

# Sitzungsvorlage

Datum: 29.08.2022

Drucksache Nr.: **22/0252/1**

---

**Beratungsfolge**

Gebäude- und  
Bewirtschaftungsausschuss

**Sitzungstermin**

06.09.2022

**Behandlung**

öffentlich / Kenntnisnahme

---

**Betreff**

**Preissteigerungen im Baugewerbe**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Preissteigerungen im Baugewerbe zur Kenntnis.

**Sachverhalt / Begründung:**

Infolge diverser weltpolitischer Entwicklungen sind insbesondere Baustoffe - teilweise erheblich - teurer geworden.

Sowohl im Tiefbau als auch im Hochbau und im Bau der Freiflächen/Außenanlagen haben verschiedene Auftragnehmer diese Mehrkosten bereits angemeldet (aktuelles Beispiel: Kita Wellenstraße + 12%, Kanalrohre KG + 40%). Inwieweit diese Anmeldung im juristischen Sinne sogenannte Nachträge sind, muss an anderer Stelle beurteilt werden.

Grundsätzlich sollte der juristische Grundsatz der Vertragstreue „Pacta sunt servanda“ gelten. D.h. der Auftragnehmer hat grundsätzlich das Risiko von etwaigen Preissteigerungen zu kalkulieren.

Im Einzelfall kann der Krieg in der Ukraine allerdings zu Preisanpassungen führen, die juristisch gesehen eine Vertragsanpassung rechtfertigen. Hier ist im ersten Schritt zu bewerten, ob eine Vertragsanpassung dem Grunde nach geboten ist. Im Hinblick auf die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine kann eine Preisanpassung wohl nur aus dem § 313 Abs. 1 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) resultieren.

Dem Grunde nach erscheinen demnach dann Mehrkosten nicht im Verantwortungsbereich der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin, so dass im alltäglichen Ablauf der jeweiligen Projekte es dringend angezeigt scheint, unverzügliche Vorgaben zu entwickeln, um die aktuellen Projekte erfolgreich abzuwickeln.

Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Synopse der Urkalkulation mit den jeweiligen Kalkulationsansätzen, die teurer geworden sind.

In diesem Falle würden die Einzelkosten der Teilleistungen für jede Position des Leistungsverzeichnisses im Detail aufgelistet und welche Einzelkosten der Teilleistungen in welchem Maße teurer geworden sind. Im Regelfall werden folgende Einzelleistungen der Teilleistungen aufgelistet:

- Lohnkosten
- Stoffkosten
- Gerätekosten
- Sonstige Kosten (z.B. Entsorgung)
- Ggf. Nachunternehmerleistungen

Insbesondere im Bereich des Tiefbaus können mithilfe dieses direkten Vergleichs die Mehrkosten sehr genau dargestellt und geprüft werden, wenngleich der Aufwand des Aufstellens der Auftragnehmerin und der Prüfung der Projektleiterin erheblichen zeitlichen Aufwand bedeuten.

Im Hochbau ist dieses Verfahren bei Baumaßnahmen die in Einzelgewerken durchgeführt werden ebenso möglich, auch wenn der Aufwand insbesondere bei der Projektleiterin noch größer ist, weil „normale“ Projekte ca. 35 Einzelgewerke betrifft.

Für den Fall des Vertragskonstruktes des Generalübernehmers bzw. des Generalunternehmers ist dieses Vorgehen nicht mehr möglich bzw. höchstens teilweise. Ein Generalunternehmer/-übernehmer bedient sich grundsätzlich einer Vielzahl von Nachunternehmern, die größtenteils mit Pauschalverträgen beauftragt werden. Mithin ist die positionsgetreue Auflistung der Synopse der Einzelkosten der Teilleistungen nicht möglich. In diesem Falle wäre eine pauschalere Herangehensweise an die Bewertung eventueller Kostensteigerungen zwingend erforderlich.

Eine gängige und ausgewogene Praxis scheint hier die Anlehnung an den Baupreisindex des statistischen Bundesamtes.

Da in der Regel sehr individuell gebaut wird, lassen sich die Preise von Bauwerken kaum direkt vergleichen. Um trotzdem aussagefähige Ergebnisse zu erhalten, werden für die Ermittlung von Baupreisindizes die Preise der Bauleistungen, die für die Errichtung der Bauwerke notwendig sind, über die Zeit beobachtet. Bauleistungen lassen sich einfacher vergleichen als ganze Bauwerke. So gehören beispielsweise zum Bereich "Mauerarbeiten" unter anderem die Bauleistungen "Porenbetonmauerwerk", "Nichttragende Trennwand" oder "Mauerwerk aus klein- beziehungsweise großformatigen Steinen".

Für diese ausgewählten Bauleistungen werden vierteljährlich - in den Monaten Februar, Mai, August und November - Preise erhoben. Befragt werden rund 5 000 repräsentativ ausgewählte Unternehmen des Baugewerbes, die den Statistischen Landesämtern die im Berichtsmonat vertraglich vereinbarten Preise für aktuell (Basisjahr 2015) 173 ausgewählte Bauleistungen melden. Diese Preise sind Marktpreise bei Auftragsvergabe (keine Angebotspreise) ohne Umsatzsteuer. Die Statistischen Landesämter berechnen aus den von den Unternehmen gemeldeten Preisen für die Bauleistungen die durchschnittliche Preisentwicklung für die jeweilige Erhebungsposition (Bauleistung) auf Landesebene (Landesmesszahlen) und leiten sie an das Statistische Bundesamt weiter. Hier wird für jede Erhebungsposition aus der Landesmesszahl - gewogen mit den baugewerblichen Umsätzen in den Ländern - die Bundesmesszahl berechnet. Aus den Bundesmesszahlen werden schließlich die Preisindizes für die einzelnen Bauwerksarten berechnet.

Die Baupreisindizes sollen - wie die übrigen Preisindizes der amtlichen Statistik - nur reine Preisveränderungen messen. Dies wird dadurch erreicht, dass alle für die Höhe des Preises maßgeblichen Faktoren (vor allem Mengeneinheit der Bauleistung sowie deren qualitative Beschaffenheit) konstant gehalten werden. Ändert sich eines dieser Merkmale, so kann die Differenz zwischen dem neuen und dem zuletzt gemeldeten Preis eine unechte Preisveränderung enthalten, die durch Qualitätsbereinigungsverfahren eliminiert wird.

Da davon auszugehen ist, dass sich weltpolitische Entwicklungen (hoffentlich) kurzfristig entspannen könnten, würde der Index dann nach unten gehen, so dass auch die Auftragnehmer profitieren.

Der Auftragnehmer hat vollumfänglich zu dokumentieren, dass die Preissteigerungen ursächlich im Sinne des o.g. Paragraph vorliegen. Im weiteren internen Prozess sind das Rechnungsprüfungsamt und der Rechtsdienst begleitend, bis zum Abschluss, miteinzubeziehen.

Unzweifelhaft ist in dem gesamten Ablauf, dass der Auftraggeber nicht jegliche Preissteigerung auszugleichen hat, sondern im Einzelfall dezidiert prüft, welche Preise angepasst werden können und welche nicht. Eine pauschale Bewertung ist nicht zulässig.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.  
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.  
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.