

Preissteigerungen während der Bauzeit eines Fertighauses

Die Auswirkungen der Teuerung machen auch vor Fertighäusern nicht halt. Zwar erfolgt die eigentliche Errichtung eines Fertighauses für gewöhnlich in kurzer Zeit, trotzdem vergeht vom Vertragsabschluss bis zur finalen Fertigstellung eine nicht unerhebliche Zeitspanne, in der die Auswirkungen schlagend werden können. Diese gehen je nach Ausgestaltung des Vertrages entweder zu Lasten des Herstellers oder des Käufers.

Fixpreisgarantie

Durch die Ukraine-Krise erhöhen sich die bereits aufgrund der Covid-19-Pandemie angestiegenen Preise bei Baumaterial und Rohstoffen noch weiter. Die hohe Inflationsrate trägt ihr Übriges dazu bei. Trotz dieser Umstände werden von einigen Fertighausanbietern in unterschiedlichen Ausgestaltungen weiterhin Fixpreisgarantien für Fertighäuser abgeben. Neben absoluten Fixpreiszusagen finden sich in der Praxis oftmals Garantien, die auf einen gewissen Zeitraum, meist 12 oder 18 Monate ab Vertragsunterzeichnung, beschränkt sind. Daher sollte in einem solchen Fall das Fertighaus unbedingt in dieser Zeitspanne fertiggestellt werden. Wurde für eine Fertighaus eine absolute Fixpreisgarantie vom Hersteller abgegeben, so gilt der allgemeine zivilrechtliche Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind und keine einseitigen Änderungen des Leistungsumfanges oder Preiserhöhungen vorgenommen werden dürfen. Dies bewirkt, dass der Käufer nur den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis zu entrichten hat und etwaige nach Vertragsabschluss anfallenden Mehrkosten in einem solchen Fall zu Lasten des Herstellers gehen.

Mehrkosten-Klausel

Von Seiten der Hersteller werden mittlerweile aufgrund der anhaltenden und nur schwer berechenbaren Preissteigerungen immer öfters Klauseln in den Vertrag mitaufgenommen, durch welche etwaige Mehrkosten auf den Käufer übergewälzt werden. Durch solche Klauseln wird meist entweder eine Valorisierung der zukünftig zu erbringenden Geldleistungen an einen Index, der Preisniveau sowie Preisentwicklung widerspiegelt, wie

z.B. an den Verbraucherpreis- oder Baupreisindex, vorgenommen oder alternativ dazu festgelegt, dass nach Vertragsabschluss entstehende Mehrkosten bis zu einem gewissen Prozentsatz oder gar zur Gänze vom Käufer zu tragen sind. Auch wenn jede solcher Klauseln im Einzelfall beurteilt werden muss, sind diese gegenüber dem Käufer oftmals gröblich benachteiligend sowie intransparent, was deren Unwirksamkeit zur Folge hat. Im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes muss eine Klausel, die dem Hersteller erlaubt, einseitige Leistungsänderungen durchzuführen, ferner einzeln mit dem Verbraucher ausgehandelt werden und für diesen zumutbar sein. Zumutbar ist eine solche Klausel insbesondere dann, wenn die einseitige Änderung bloß geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

Fazit

Preissteigerungen bei Baumaterialien und Rohstoffen vor Vertragsabschluss werden dem Käufer bereits durch einen höheren Kaufpreis aufgebürdet. Durch die mittlerweile immer häufiger vereinbarte Mehrkosten-Klausel hat der Käufer in einem solchen Fall für die entstandenen Mehrkosten zumindest teilweise aufzukommen. Wurde hingegen vom Hersteller eine Fixpreisgarantie abgegeben, so gehen die nach Vertragsabschluss entstandenen Mehrkosten zu dessen Lasten. Dabei ist jedoch von den Käufern eines Fertighauses zu beachten, für welche Zeitspanne vom Hersteller ein Fixpreis garantiert wurde, um im Fall einer erst nach dieser Zeitspanne erfolgten Fertigstellung des Hauses ein unschönes Erwachen zu vermeiden.

DIE AUTOREN



Mag. Wilhelm Huck
PARTNER

Arbeitsrecht, Immobilien,
Prozessführung

E: wilhelm.huck@hsp.law

W: <http://www.hsp.law>



Paul Wagner, LL.B. (WU)
JURISTISCHER MITARBEITER

E: paul.wagner@hsp.law

W: <http://www.hsp.law>