

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Bauvorhaben zu tief ausgeführt: Vermessungsingenieur und Architekt haften!

BGH, Beschluss v. 08.05.2014 - VII ZR 203/12

Auf einen Vertrag zwischen dem Bauherrn und einem Vermessungsingenieur über die Erstellung eines Lage- und Höhenplans sowie die Berechnung der Abstandsflächen findet Werkvertragsrecht Anwendung. Der Vermessungsingenieur hat sich im Rahmen seiner Leistungserbringung an den Vorgaben zu orientieren, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, andernfalls ist seine Leistung mangelhaft. Sind z.B. im Bebauungsplan Vorgaben für die maximale Firsthöhe der Oberkante des Daches enthalten, so sind diese Vorgaben bei der Messung für die Erstellung des Lage- und Höhenplans und der Berechnung der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Berücksichtigt dies der Vermessungsingenieur bei der Erstellung des Lage- und Höhenplans nicht bzw. falsch, ist seine Leistung mangelhaft.

Der Architekt ist zur Überprüfung der Einmessung verpflichtet, die der

Vermessungsingenieur vornimmt. Dabei hat der Architekt zu überprüfen, ob die Einmessung nach zutreffenden Vorgaben erfolgt ist und ob der Einmessplan mit der genehmigten Planung übereinstimmt. Er hat im Rahmen der ihm obliegenden Kontrollpflichten den Einmessplan mit der genehmigten Planung zu überprüfen.

Er ist jedoch nicht verpflichtet, einen Sonderfachmann zur Überprüfung hinzuzuziehen oder gar selbst die Einmessung vorzunehmen - hat jedoch die Pflicht nachzufragen, ob von zutreffenden Bezugsgrößen ausgegangen wurde. (Dr. B.)

Bindung an eine Honorarvereinbarung unterhalb der HOAI-Mindestsätze, wenn ein berechtigtes Vertrauen besteht.

OLG Frankfurt, Beschluss v. 30.08.2012 - 21 U 34/11; Fundstelle: ibr-online

Der Architekt wird mit Planungsleistungen zu einem Pauschalpreis von 59.500,00 € beauftragt. Der AG ist eine Immobilienverwaltungsgesellschaft, die vom Gebäudeeigentümer fixe Budgets vorgegeben bekommt. Die AG gleicht die vom Architekten nach Fertigstellung der Leistungen in vereinbarter Höhe gestellte Schlussrechnung aus. Nachfolgend bittet der AG den Architekten um eine Umpla-

nung im Hinblick auf seine beabsichtigte Nutzungsänderung, wofür die Parteien ein weiteres Pauschalhonorar i.H.v. 35.700,00 € vereinbarten. Der AG erteilt diesen Auftrag mit dem Hinweis, dass er darüber hinaus keine Zahlungsverpflichtungen eingehen werde und könne, was der Architekt bestätigt. Auch die insoweit gestellte Schlussrechnung gleicht der AG aus. Nunmehr wird er vom Architekten auf Zahlung von weiteren 568.640,94 € auf Basis der Mindestsätze der HOAI in Anspruch genommen.

Das OLG Frankfurt hat entschieden, dass der Architekt an seine Schlussrechnung gebunden sei. Die vom BGH insoweit aufgestellten Voraussetzungen lägen vor. Der Architekt habe insbesondere beim AG ein berechtigtes Vertrauen dahingehend erzeugt, keine Nachforderungen mehr zu stellen. Dieser habe sich auf das vereinbarte Honorar eingerichtet, da er über die vom Gebäudeeigentümer insoweit gebildeten Budgets keine Aufwandsersatzung erlangen könne. Die Zahlung des Mindestsatzhonorars sei für den AG auch nicht zumutbar, was bereits aus dem Umstand folge, dass der Architekt das 7-fache des vereinbarten Honorars geltend mache. Die Rechtsprechung geht dabei schon bei einer Mehrforderung i.H.v. 60 % von Unzumutbarkeit aus.

Wichtig:

Die Entscheidung ist vom Einzelfall geprägt und darf nicht verallgemeinert werden. Ob bereits ein berechtigtes Vertrauen des AG vorliegt und sich der Architekt treuwidrig verhält, wenn er die Mindestsätze der HOAI geltend macht, ist immer an der Gesamtschau aller vorliegenden Umstände zu beurteilen. Die Differenz zwischen vereinbartem und geltend

gemachtem Mindestsatzhonorar kann allenfalls nur ein Abwägungsfaktor von mehreren bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung sein. (SP)

Bauvertragsrecht

Leistung von Umsatzsteuer bei Grundstücks- und Bauvertrag nur bei tatsächlichem Anfall der Umsatzsteuer

OLG Köln, Beschluss v. 16.01.2012 - 19 U 104/11; BGH, Beschluss v. 10.04.2014 - VII ZR 45/12

Hier verkaufte ein Unternehmer an einen Auftraggeber ein Grundstück, wobei mit einem gesondert geschlossenen Bauvertrag eine Verpflichtung des Unternehmers fixiert wurde, darauf ein Einfamilienhaus zu errichten. In der Schlussrechnung des Auftragnehmers wurde auch Umsatzsteuer veranschlagt, die vom Auftraggeber bezahlt wurde. Das zuständige Finanzamt sah jedoch den vereinbarten Grundstückskaufvertrag und den Bauwerkvertrag als einheitliches Vertragswerks an, was zur Folge hatte, dass die erbrachten Bauleistungen umsatzsteuerfrei waren und der Auftraggeber zu weiterer Grunderwerbsteuer herangezogen wurde. Daraufhin fordert der Auftraggeber vom Auftragnehmer die geleistete Mehrwertsteuer zurück.

Der Auftraggeber bekommt den Mehrwertsteueranteil zugesprochen. Denn das Begleichen der Umsatzsteuer im Rahmen der Zahlung der Schlussrechnung erfolgte ohne Rechtsgrund.

Der Auftragnehmer ist beim Abschluss des Vertrages selbst davon ausgegangen, dass er wirtschaftlich im Ergebnis nicht den gesamten Betrag als Vergütung vereinnahmen werde. Die Bauvertragspartner haben die Mehrwertsteuer überdies bewusst als solche angesetzt und ausgewiesen.

Eine Verpflichtung des Auftraggebers zur Zahlung von Umsatzsteuer besteht nicht, weil sich nach der im Vertragstext und den Rechnungen widerspiegelnden Vorstellung der Bauvertragspartner die Bauleistungen nicht der Umsatzsteuer unterlagen, wie eine Auslegung des Bauvertrages ergab. Die Umsatzsteuer war also mangels Umsatzsteuerpflichtigkeit des Geschäfts nicht geschuldet. Auch wenn der Auftragnehmer keinen Erstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt hat, kann er sich nicht auf eine Entreicherung nach § 818 Abs. 3 BGB berufen, denn es fehlt an einem adäquaten Kausalzusammenhang zwischen dem rechtsgrundlosen Vermögenszuwachs und dem Vermögensverlust, der dadurch eintritt, dass das Finanzamt eine Verrechnung mit geschuldeter Mehrwertsteuer auf Leistungen der Subunternehmer vorgenommen hat.

Wichtig:

Wenn mit der Errichtung eines Bauwerks auch ein Grundstücksgeschäft verbunden wird, ist auf die steuerlichen Aspekte zu achten! (CF)

Wann kann ein Bauvertrag aus wichtigem Grund gekündigt werden?

OLG Nürnberg, Urteil v. 29.12.2011 - 13 U 967/11; BGH, Beschluss v. 20.02.2014 - VII ZR 47/12

Es ging um die Errichtung eines Einfamilienhauses. Im Bauvertrag wurde vereinbart, dass "die Bauzeit bis zur Bezugsfertigkeit 8 Monate nach technischer Freigabe durch den AG und witterungsbedingter Möglichkeiten beträgt". Nach Ablauf der 8 Monate forderte der AG den AN auf, die Baustelle fertigzustellen. Anschließend forderte der AG den AN mehrfach vergeblich auf, die Baustelle wieder aufzunehmen. 8 Tage nach der letzten Fristsetzung sprach der AG die außerordentliche Kündigung aus. Nunmehr verlangt er die Mehrkosten, die ihm aufgrund der außerordentlichen Kündigung entstanden sind. Die mit der Sache befassten Gerichte hielten die außerordentliche Kündigung für berechtigt. Denn zum Zeitpunkt der Kündigung war die vereinbarte Bauzeit bereits um mehr als 4 Monate überschritten. Hiernach ist bei einem Werkvertrag, bei dem es sich um einen auf längere Zusammenarbeit angelegten Vertrag handelt, entsprechend § 314 BGB die Kündigung aus wichtigem Grund möglich. Insoweit liegt ein wichtiger Grund nach § 314 BGB dann vor, wenn Tatsachen vorliegen, die unter Berücksichtigung aller Umstände und Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrages für den Kündigenden unzumutbar machen. Bei einem Bauvertrag ist dies dann der Fall, wenn durch schuldhaftes Verhalten des AN der Vertragszweck so gefährdet ist, dass der vertragstreuen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden

kann. Darüber hinaus muss eine Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 314 BGB auch in einer angemessenen Frist nach Kenntnis der Kündigungsgründe erfolgen. Auch diese Voraussetzung sah das Gericht als gegeben an.

Weiterhin zeigt das Urteil, wie wichtig es für Auftraggeber ist im Bauvertrag eine Bauzeit festzulegen, unabhängig davon, ob das Überschreiten der Fertigstellungsfrist vertragsstrafenbewehrt ist. (BA)

Regensburg / Passau
im Juni 2014