

NewsLetter

2008-2 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Umsatzsteuerrecht

Gekündigter Bauvertrag; Bauzeitverlängerung

Erst jetzt ist die Rechtsfrage endlich geklärt: Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 22. November 2007, Az. VII ZR 83/05) hat entschieden, dass bei der Abrechnung frei gekündigter Bauverträge nur die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen mit Umsatzsteuer (USt.) zu beaufschlagen sind; soweit hingegen nach § 649 Satz 2 BGB bzw. § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B Vergütung für kündigungsbedingt *nicht* mehr erbrachte Leistungen verlangt wird, ist darauf keine USt. zu berechnen.

Praxishinweise

Dem vorausgegangen war das Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 18. Juli 2007 (Az. C-277/05) zur Auslegung der Sechsten Richtlinie des Rates zur Harmonisierung der Rechtsvorschriften der Mitgliedsstaaten über die Umsatzsteuern 77/388/EWG (ABl. Nr. L 145 S. 1), wonach USt. nur insoweit anfällt, wie eine bestimmbare Leistung erbracht worden ist und die Zahlung die tatsächliche Gegenleistung dafür darstellt.

In seinem Urteil vom 24. Januar 2008 (Az. VII ZR 280/05) hat der BGH die Entscheidung des EuGH erläutert. Danach ist es unerheblich, ob die Zahlung nach der zivilrechtlichen Dogmatik als Vergütung oder Schadenersatz bezeichnet wird. Es ist auch nicht erforderlich, dass dem Leistungsaustausch ein rechtlich verbindlicher Ver-

trag zugrunde liegt. Entscheidend ist allein, ob die Geldzahlung mit einer Vertragsleistung in einer Wechselbeziehung steht.

Weiter hat der BGH dort entschieden, wann USt. auf Zahlungen für Bauzeitverlängerungen verlangt werden kann: Der Entschädigung nach § 642 BGB liege eine Leistung des Bauunternehmers (BU) zu Grunde (Bereithaltung von Kapital und Arbeitskraft), weshalb hierauf USt. zu entrichten sei. Die nach § 2 Nr. 5 VOB/B (angeordnete Leistungsänderung zieht Bauzeitverlängerung nach sich) zu zahlende geänderte Vergütung sei Entgelt und damit ebenfalls umsatzsteuerpflichtig. § 6 Nr. 6 VOB/B gewähre dem BU hingegen einen Schadensersatzanspruch (anders als bei § 642 BGB erbringe der BU hier aufgrund der Behinderungen keine zusätzlichen Leistungen), so dass insoweit keine USt. anfallt.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Honorar und Gewährleistung bei Vollarchitektur

Das Thüringer Oberlandesgericht (OLG Jena, Urteil vom 19. Juli 2007, Az. 1 U 669/05) hat sich mit der Frage beschäftigt, wann im Falle der Übertragung der sog. Vollarchitektur die Gewährleistung des Architekten zu laufen beginnt.

Der Architekt hatte sich gegenüber dem Auftraggeber (AG) zu den Leistungsphasen (LP) 1 bis 9 nach § 15 HOAI verpflichtet. Im Rahmen der LP 4 und 5 plante der Architekt den Einbau einer Wendeltreppe. Nach Erbringung der LP 8

NewsLetter

2008-2 Seite 2

legte der Architekt dem AG wie vereinbart eine (Teil-) Schlussrechnung über die LP 1 bis 8, die der AG auch bezahlte.

Knapp fünf Jahre nach der Abnahme zwischen AG und ausführendem Bauunternehmen (BU), mit dem der AG eine fünfjährige Gewährleistung vereinbart hatte, stellte sich heraus, dass der Architekt bei seiner Planung für die Wendeltreppe bestehende Erfordernisse des Arbeits- und Brandschutzes missachtet hatte. Wiederum gut zwei Jahre später nahm der AG den Architekten wegen dessen Fehlplanung auf Schadenersatz in Anspruch.

Das OLG hat festgestellt, dass die Gewährleistung des Architekten gegenüber dem AG fünf Jahre beträgt und mit der Abnahme des Architektenwerkes beginnt. Die Abnahme (-fähigkeit) des Architektenwerkes setzt allerdings die Vollendung des Architektenwerkes voraus. Ist auch die LP 9 geschuldet, so ist das Architektenwerk erst mit Erbringung der LP 9 (nach einer Objektbegehung kurz vor Eintritt der Verjährung der Gewährleistungsansprüche des AG gegen den BU) vollendet. Die Gewährleistungsansprüche im Verhältnis AG - Architekt verjähren bei der sog. Vollarchitektur also praktisch in 10 Jahren ab Abnahme des Bauwerkes im Verhältnis AG - BU.

Die Vereinbarung zwischen AG und Architekt über die Abrechnung der LP 1 bis 8 nach Erbringung der LP 8 führt nicht dazu, dass auch der Beginn der Gewährleistung gegen den Architekten auf diesen Zeitpunkt vorverlagert wird.

Praxishinweise

Der Architektenvertrag ist zunächst einmal ein ganz normaler Werkvertrag (jedoch u. a. mit der Besonderheit, dass die Höhe der Vergütung - und

nur diese - in der HOAI besonders geregelt ist). Die Gewährleistungsansprüche gegen den Architekten verjähren also grundsätzlich in fünf Jahren, und zwar ab Abnahme des Architektenwerkes (nicht: des Bauwerkes), die ausdrücklich (selten!) oder konkludent erfolgen kann.

Wenn der Architekt Mängel seiner Leistung arglistig verschweigt oder nicht die organisatorischen Voraussetzungen schafft, um mangelhafte Leistungen seiner Mitarbeiter zu entdecken (sog. Organisationsverschulden), verjähren die Gewährleistungsansprüche gegen ihn in (früher: 30 Jahren, heute:) drei Jahren ab Kenntnis oder Kennenmüssen des AG von Schaden und Schädiger, jedenfalls 10 Jahren ab Entstehung des Gewährleistungsanspruchs gegen den Architekten, spätestens jedoch 30 Jahren ab der mangelhaften Architektenleistung.

Nach der Rechtsprechung verjähren Schadenersatzansprüche gegen den Architekten auch dann in 3 / 10 / 30 Jahren, wenn eine Abnahme des Architektenwerkes nicht stattgefunden hat, ohne vom AG endgültig verweigert worden zu sein.

Davon zu unterscheiden ist die Verjährung des Honoraranspruchs des Architekten, der in (früher: zwei Jahren, heute:) drei Jahren ab Ende des Jahres der Rechnungstellung verjährt.

Eine vereinbarte vorzeitige Rechnungstellung über einen Teil des Architektenhonorars (hier: LP 1 bis 8) zieht dabei nicht automatisch eine vorzeitige Teilabnahme des Architektenwerkes und damit den vorzeitigen Beginn der Gewährleistung nach sich. Das muss vielmehr ausdrücklich (notfalls auch formularmäßig) vereinbart werden.

RA Dr. Christian Schwertfeger