

NewsLetter

2007-3 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

Steuerrecht

Bauabzugsteuer

Es ist bereits über fünf Jahre her, dass der Gesetzgeber zur Eindämmung der illegalen Betätigung im Baugewerbe die Bauabzugsteuer (§§ 48 ff. EStG) ins Leben gerufen hat.

Danach gilt, dass wenn jemand (Leistender) eine Bauleistung an einen Unternehmer oder an eine juristische Person des öffentlichen Rechts (Leistungsempfänger) erbringt, der Leistungsempfänger verpflichtet ist, von dem geschuldeten Werklohn einen (Steuer-) Abzug in Höhe von 15 % vorzunehmen und für den Leistenden an dessen Finanzamt abzuführen.

Bauleistungen sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Planungsleistungen von Architekten, Statikern und Ingenieuren werden nicht erfasst. Ebenso wenig Materiallieferungen und die Bereitstellung von Geräten, Containern und Gerüsten sowie Bepflanzungen (hier allerdings mit Ausnahme von Dachbegrünungen).

Die Bauabzugsteuer gilt für Bauleistungen seit dem 1. Januar 2002.

Der Leistungsempfänger muss die Bauabzugsteuer nur dann nicht abführen, wenn der Leistende ihm eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt (oder der Werklohn € 5.000,00 bzw. € 15.000,00 im Kalenderjahr nicht übersteigt).

Freistellungsbescheinigungen werden allerdings nur zeitlich befristet erteilt. Nach Ablauf der Freistellungsbescheinigung ist der Leistungsempfänger also wieder zum Einbehalt der Bauabzugsteuer verpflichtet, wenn ihm der Leistende keine neue Freistellungsbescheinigung vorlegt. Dies zu kontrollieren (und zu diesem Zweck für jeden einzelnen Nachunternehmer eine Kontrollfrist im Kalender einzutragen!), liegt im eigenen Interesse des Hauptunternehmers. Denn anderenfalls haftet der Hauptunternehmer für den nicht abgeführten Betrag!

Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Mängelbeseitigung und Treuwidrigkeit

In seinem Urteil vom 13. Dezember 2005, welches erst jetzt veröffentlicht worden ist, hatte sich das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg (Az. 11 U 15/05) mit einem Fall zu beschäftigen, in welchem sich ein Bauträger (BT) gegenüber dem Bauherrn (BH) zur Errichtung eines Einfamilienhauses und in der Baubeschreibung dazu verpflichtet hatte: „Dach: für die Verkleidung werden formaldehydfreie Spanplatten verwendet.“

Der BT baute dennoch formaldehydhaltige Spanplatten ein.

Obwohl dadurch die vom Bundesgesundheitsamt empfohlenen Grenzwerte bei Weitem nicht überschritten wurden, und obwohl der BH auch in anderen Bereichen des Hauses formaldehyd-

NewsLetter

2007-3 Seite 2

haltiges Material eingesetzt hatte, verlangte der BH vom BT € 30.000,00 für den Austausch der formaldehydhaltigen Spanplatten sowie Mietausfall, weil sein Mieter deswegen die Miete gemindert hatte.

Das OLG sprach dem BH die Ersatzvornahmekosten für den Austausch der Platten zu, weil das Dach den vertraglichen Vereinbarungen in der Baubeschreibung widersprach und deshalb mangelhaft war. Auf dem Mietausfallschaden blieb der BH hingegen sitzen, weil die Schadstoffkonzentration die zulässigen Grenzwerte nicht überstieg und der Mieter deshalb die Miete nicht hätte mindern dürfen.

Praxishinweise

Das Urteil ist nur auf den ersten Blick widersprüchlich.

Für das Dach hatten BH und BT in der Baubeschreibung eine vertragliche Regelung getroffen, dass nämlich auf Formaldehyd zu verzichten sei. Entspricht das Dach diesen Vorgaben nicht, ist es bereits aus diesem Grunde mangelhaft - unabhängig davon, ob Grenzwerte eingehalten werden oder nicht!

Die Frage, ob ein Werk mangelhaft ist oder nicht, ist in erster Linie anhand der vertraglichen Vereinbarungen zu entscheiden. Nur soweit solche Vereinbarungen zur konkreten Beschaffenheit des Werkes fehlen, ist auf objektive Maßstäbe wie die allgemein anerkannten Regeln der Technik oder - wie hier - die vom Bundesgesundheitsamt empfohlenen Grenzwerte abzustellen.

An die Feststellung des Mangels schließen sich zwei Fragen an: Ist die Mängelbeseitigung durch Austausch der formaldehydhaltigen Spanplatten unverhältnismäßig? Und: Ist das Verlangen nach

Austausch der Platten treuwidrig? Beide Fragen waren hier zu verneinen.

Zwar verursacht der Austausch der Platten erhebliche Kosten. Jedoch ist dem BH ein erhebliches Interesse daran zuzubilligen, die Schadstoffbelastung durch Formaldehyd möglichst gering zu halten. Denn Formaldehyd ist grundsätzlich gesundheitsschädigend, auch wenn die Grenzwerte streitig sind. Deshalb ist es auch unerheblich, dass der BH in anderen Bereichen formaldehydhaltige Materialien verwandt hat. Denn jedenfalls wollte der BH keiner *zusätzlichen* Belastung ausgesetzt sein.

Aus diesem Grunde ist das Verlangen nach Austausch der Platten auch nicht treuwidrig.

Was den Mietausfallschaden anbelangt, hatten BH und Mieter vorliegend keine vertragliche Regelung zur Formaldehydbelastung des Hauses getroffen. Ob das Haus im mietrechtlichen Sinne mangelhaft war oder nicht, bestimmt sich deshalb nach objektiven Kriterien, also nach den vom Bundesgesundheitsamt empfohlenen Grenzwerten. Da diese jedoch bei Weitem unterschritten wurden, war der Mieter - und zwar offensichtlich - nicht zur Mietminderung berechtigt und der BT deshalb nicht zum Schadenersatz verpflichtet.

Etwas anderes wäre es u. U. gewesen, wenn die Unterschreitung der Grenzwerte nicht so eindeutig ausgefallen wäre. Dann wäre es vom BH u. U. nicht zu erwarten gewesen, sich auf einen Rechtsstreit mit seinem Mieter einzulassen, und der BT wäre sogar dann zum Ersatz des Mietausfalls verpflichtet gewesen, wenn sich im Nachhinein herausgestellt hätte, dass die Grenzwerte eingehalten wurden! (Die Schadenersatzpflicht des BT wäre dann u. U. nur um einen Mitverschuldensanteil des BH zu kürzen.)

Dr. Christian Schwertfeger