

Frohes Jahr 2019

Ich wünsche allen Mandanten/Mandantinnen und den sonstigen interessierten Lesern ein frohes neues Jahr und alles Gute für 2019.

URTEIL

Schwarzgeldabrede führt auch zur Nichtigkeit des Architektenvertrags
(OLG Karlsruhe, Beschluss vom 25.01.2016, Az: 16 U 2/14; BGH - Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch Beschluss am 04.07.2018)

Was war geschehen?

Der Architekt verlangt vom Bauherrn ausstehendes Honorar für erbrachte Architektenleistungen, während der Bauherr mit der Widerklage Schadensersatz vom Architekt verlangt.

Im Rahmen der informatorischen Parteianhörung vor Gericht offenbart der Architekt in Rage die teilweise Schwarzgeldabrede der Parteien.

Entscheidungen des LG und OLG (bestätigt durch den BGH)

Klage und Widerklage werden abgewiesen. Auch ein Architekt hat insgesamt keinen Zahlungsanspruch gegen den Bauherrn, wenn dieser mit dem Bauherrn vereinbart, dass ein Teil des Honorars „schwarz“ gezahlt werden soll. Die Nichtigkeit des Architektenvertrags bedingt, dass weder der Architekt für erbrachte Leistungen Ansprüche hat, noch der Bauherr auf Schadensersatz gegen den Architekt.

Fazit:

Immer wieder beschäftigen Schwarzgeldabreden deutsche Gerichte. Dabei ist die Rechtsprechung inzwischen eindeutig und klar:

- Der Unternehmer kann bei einer Schwarzgeldabrede keine Vergütung oder Wertersatz vom Auftraggeber verlangen;
- Der Auftraggeber hat keine Ansprüche gegen den Unternehmer auf Rückzahlung oder Gewährleistungsansprüche;
- Zudem ist eindeutig entschieden, dass auch eine teilweise Schwarzgeldabrede (sozusagen eine bisschen Mausecheln) zur Nichtigkeit des Gesamtvertrags führt.

Vorliegend haben das Landgericht und das Oberlandesgericht – wenig überraschend – diese Grundsätze natürlich auch auf den Architektenvertrag übertragen. Eine andere Entscheidung wäre auch nicht nachvollziehbar und begründbar gewesen.

Dass die Schwarzgeldabrede hier offenkundig nicht durch Schriftsätze vorgetragen wurde, sondern aus Rage bei einer gerichtliche Anhörung kann zum einen natürlich keine anderweitige Entscheidung begründen, zeigt zum anderen aber auch, welches Risiko die Beteiligten mit solchen Absprachen (unabhängig vom straf- und steuerrechtlichen Risiko) eingehen. Der weitverbreitete Irrglaube, dass sich schon keiner Beteiligten im Rahmen einer Auseinandersetzung auf die Abrede berufen werde, ist eben genau ein solcher Glaube, nämlich irrig. Derartige Abrede treten regelmäßig eben doch zu Tage, sei dies wie vorliegend aus „Rage“, oder sei dies gezielt, um im Prozess zu obsiegen, bedinge dies auch die weiteren Risiken.

URTEIL

Notarielle Formbedürftigkeit einer „Reservierungsvereinbarung“

(AG Dortmund, Urteil vom 21.08.2018, Az 425 C 3166/18)

Die Diskussion der Beurkundungspflicht sog. Reservierungsvereinbarungen ist bis zum heutigen Tag unverändert nicht vollständig abgeschlossen. Häufig kommen solche Vereinbarungen bei Verbrauchern mit Immobilienmaklern und gewerblichen Grundstücksveräußerern zustande. Wie nicht erst die Entscheidung des AG Dortmund zeigt, sind diese aber auch bei Bauträgern durchaus üblich.

Was war geschehen?

Ein Bauträger und ein potentieller Bauherr schließen eine Reservierungsvereinbarung. Diese lautet in § 1 (Leistung) wie folgt: *Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber die oben bezeichnete Immobilie bis zum 14. Dezember 2017 reservieren, d.h. er wird in diesem Zeitraum keinen diesbezüglichen Vertrag mit einem Dritten schließen. Sollten bis dahin die erforderlichen Unterlagen gem. § 4 dieses Vertrages sowie der Kaufvertragsentwurf noch nicht vollständig vorliegen, verlängert sich die Frist entsprechend ...“*

Die Reservierungsgebühr beträgt 3.000 €. Die Planung des Bauträgers gem. Kostenaufstellung beläuft sich auf 263.400,00 €. Nach Unstimmigkeiten teilen die potentiellen Bauherrn mit, dass sie kein Interesse mehr am Vertragsschluss haben und fordern die Reservierungsgebühr zurück.

Entscheidung

Das AG Dortmund gibt der Klage statt und verurteilt den Bauträger zur Rückzahlung. Nach Ansicht des AG bedarf eine Reservierungsvereinbarung der notariellen Beurkundung, wenn das Reservierungsentgelt ca. 1,1 % des Erwerbspreises beträgt und verfallen soll, wenn der Interessent letztlich nicht erwirbt. Zudem ist die Reservierungsvereinbarungsklausel (§ 1) auch AGB-rechtswidrig und verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB. Die Klausel enthält keine Fristverlängerung bei Verzögerungen, die im Einflussbereich des Bauträgers liegen. Auch tritt keine Verlängerung bei Verzögerungen die während der Frist eintreten ein, etwa wenn die Unterlagen einen Tag vor Fristablauf (am 13.12.2017) vorliegen würden. Die Nachteile der Vereinbarung liegen auch einseitig beim potentiellen Erwerber, denn der Bauträger durfte weiterhin werbend auftreten.

Fazit:

Die Diskussion über die Beurkundungsbedürftigkeit von Reservierungsvereinbarung wird durch die Entscheidung des AG Dortmund natürlich kein abschließende Ende finden.

Das AG zeigt aber, wann dieses einen unangemessenen Druck zum Erwerb eines Grundstücks beim Verbraucher sieht, dessen Vermeidung gerade Sinn der gesetzlichen Regelungen der §§ 125, 311b BGB ist.

In der Rechtsprechung zeichnet sich derzeit ab, dass die Grenze bei etwa 0,3 % des Kaufpreises sowie einem absoluten Wert von ca. 5.000,00 € liegen dürfte.

Die vorliegend 1,1 % sind jedenfalls deutlich zu hoch und üben den Erwerbsdruck unangemessen aus.

Die Übertragung der bisherigen Rechtsprechung, die im wesentlichen aus dem Maklerrecht herrührt, auf das Bauträgerrecht, ist absolut nachvollziehbar und m.E. zutreffend. Ob der Erwerber aufgrund der Vereinbarung mit dem Immobilienmakler sich zum Kauf „gezwungen“ sieht um die Reservierungsgebühr nicht zu verlieren oder zum Kauf vom Bauträger, dürfte sachlich für die Drucksituation keinen Unterschied machen.

Unverändert ungeklärt ist etwa die - wenn auch sicherlich seltener vorkommende Frage -, in welchem Umfang Reservierungsvereinbarungen im B2B-Verkehr angemessen sind oder nicht.

Zudem haben die vertraglichen Regelungen, die zumeist AGB darstellen, auch die weiteren Anforderungen der Rechtsprechung, etwa aufgestellt in der Entscheidung des BGH vom 23.09.2010, einzuhalten.

Nach persönlicher Einschätzung und Erfahrung des Unterzeichners, dürfte die wenigstens derzeit in Verwendung befindlichen und „üblichen“ Reservierungsvereinbarungen anhand der Maßstäbe der Rechtsprechung wirksam sein.

URTEIL

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern gehören Elektroinstallationspläne ohne ausdrückliche Vereinbarung idR nicht zum geschuldeten Leistungsumfang (OLG Zweibrücken, Urteil vom 21.09.2016 - BGH Nichtzulassungsbeschwerde durch Beschluss vom 26.09.2016 zurückgewiesen)

Das OLG Zweibrücken stellt fest, dass ohne vertragliche Vereinbarung beim Erwerb eines Einfamilienhauses vom Bauträger kein Anspruch auf Elektroinstallationspläne besteht. Bei Einfamilienhäusern entspricht es auch nicht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, dass solche Pläne erstellt werden, denn die Regeln des Elektrohandwerks regeln den üblichen Leitungsverlauf.

Anmerkung:

Sehr häufig besteht Streit über die Herausgabe von Unterlagen, Plänen etc. In bestimmten Fällen gesteht die Rechtsprechung auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung einen Herausgabeanspruch zu (z.B. Energieausweis, Heizungsbedienungsanleitung). Nachdem dies aber gerade nicht immer der Fall ist, kann nur dringend zur konkreten und präzisen Vertragsregelung geraten werden.

Hinweis:

Die vorliegenden Ausführungen ersetzen keinesfalls eine anwaltliche Beratung im konkreten Einzelfall. Der Newsletter wurde nach bestem Wissen und mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Fehler können gleichwohl nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung, etwa für die inhaltliche Richtigkeit, wird nicht übernommen.