

Baukostenexplosion und Terminchaos

# Vermeidbare Übel

Großbauvorhaben geraten häufig dann in die Schlagzeilen, wenn die Baukosten aus dem Ruder laufen oder die Objekte nicht wie geplant in Betrieb genommen werden können. Der Berliner Flughafen, der Stuttgarter Bahnhof oder die Hamburger Elbphilharmonie sind hier sicher die bekanntesten Beispiele. In München wird der Neubau des zweiten S-Bahn-Tunnels Mehrkosten in Millionenhöhe verursachen, ebenso die Sanierung des Staatstheaters und in Nürnberg wurde kürzlich der Bau der Feuerwache 1 wegen massiver Plankostenüberschreitung auf Eis gelegt.

Die Eigentümer beklagen auch, dass relativ neue Gebäude bereits nach einigen Jahren umgebaut, einer anderen Nutzung zugeführt oder stillgelegt werden müssen, weil beim Bau Fehler begangen oder der aktuelle und künftige Bedarf der Nutzer im Lebenszyklus der Immobilie unvollständig berücksichtigt wurden. So musste zum Beispiel die Pinakothek der Moderne in München wegen Rissen im Mauerwerk nach zehn Jahren saniert werden. Der Nürnberger Bürgermeister Horst Förther (SPD) forderte daher Anfang August in der *Nürnberger Zeitung*: „Die städtische Bauverwaltung muss mehr als Bauherr denken und auftreten.“

## Bauverwaltungen in der Zwickmühle

Die Bauverwaltungen als Verantwortliche für die kommunalen Bauvorhaben müssen sich einerseits auf die Schätzungen von Planungsbüros oder Sachverständigen verlassen, die als solche bereits erhebliche Unsicherheiten in sich bergen. Sie sehen sich auch häufig mit Wünschen von Nutzern konfrontiert, die oft auch aus politischen Gründen erfüllt werden müssen und die auch großzügige Rahmen sprengen.

Schützenhilfe bekommen Bauherren nun von der Bundesregierung, die mit der Novelle der HOAI 2013 den Planern nun mehr Verantwortung für die Kostenermittlung und -kontrolle übertragen will. Die Architekten und Ingenieure müssen sich nach dem Leitbild der HOAI bereits bei der Vorplanung der Kostenkontrolle widmen und die getroffenen Schätzungen laufend an dem Bauherrenbudget und neuen Erkennt-



Der neue Flughafen Berlin-Brandenburg ist weltweit zum Inbegriff für Chaos, Baumängel und Kostenexplosion geworden.

FOTO DPA

nissen messen und diese fortzuschreiben. Ähnliches gilt für die Terminplanung, die ebenfalls bereits in der Phase der Vorplanung beginnt und kontinuierlich überwacht und fortgeschrieben werden soll. Damit sollen die Planer auch eine größere Verantwortung und damit Haftung für Kosten und Termine übernehmen; diese neuen Risiken sind aber von den Berufshaftpflichtversicherungen der Architekten und Ingenieure möglicherweise nicht vollständig gedeckt. Welche Folgen dies künftig haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Die Übertragung von Risiken und die Schaffung neuer Haftungsgrundlagen sind für den

Bauherrn als letztes Mittel durchaus annehmbar. Da die Durchsetzung solcher Ansprüche viel Zeit kostet, der Ausgang häufig ungewiss ist und die Vollstreckung davon abhängt, ob beim Schuldner ausreichend Vermögen oder eine Versicherung vorhanden ist, ist dem Bauherrn aber anzuraten, die Streitfälle und damit sein eigenes Bauherrenrisiko durch gute Vorbereitung zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren.

Jeder Bauherr – öffentlich oder privat – sollte die Projekte sorgfältig vorbereiten und technische, organisatorische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen ermitteln. Die zu Beginn des Projekts getroffenen Festlegungen

dienen in der Durchführungsphase der Kontrolle und als Steuerungsgrundlage, um das Projekt auf Kurs zu halten und Abweichungen rechtzeitig zu erkennen und diesen entgegen zu steuern. Eine frühzeitige Einbindung von Nutzern oder auch Gegnern eines Projekts erspart beispielsweise spätere Umplanungen auf Grund von nicht vorhergesehenen Bedarfen oder Verzögerungen wegen Einwendungen von Betroffenen.

Die ureigene Aufgabe des Bauherrn ist es, seine Ziele zu formulieren, deren Umsetzung zu überwachen und Entscheidungen für die Umsetzung zu treffen. Diese Aufgabe muss der Bauherr auch tatsächlich übernehmen, sie kann

sinnvoll nicht auf Dritte verlagert werden.

Für die Zielklärung und die Vorbereitung seiner Entscheidungen fehlen den Bauherren aber gelegentlich die Mittel; die am Bau beteiligten Fachleute haben häufig einen Wissensvorsprung, der genutzt wird, um die eigene Position zu stärken und nicht unbedingt die Interessen des Auftraggebers uneingeschränkt umzusetzen – vor allem, wenn Probleme bereits aufgetreten sind und die eigene Haftung befürchtet wird. Eine fachkundige juristische und organisatorische Begleitung des Bauherren bei seinem Bauprojekt dient ausschließlich den Interessen des Bauherrn und

ist nicht in den operativen Baustellenbetrieb integriert. Eine objektive und ganzheitliche Betrachtung des Bauvorhabens einschließlich der späteren Nutzung ist ein Baustein zum Erfolg des Bauvorhabens.

Am 15. Oktober werden die Immobilienspezialisten von Rödl & Partner dieses Thema im Rahmen des zweiten Bauamtsleitertags in Nürnberg am praktischen Beispiel mit den Teilnehmern erarbeiten und typische Pannen und Probleme, an die man doch besser mal vorher gedacht hätte, beleuchten.

> TANJA NEIN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Rödl & Partner in Nürnberg.

Urteil des Bundesgerichtshofs vom 1. August 2013 – VII ZR 6/13

## Schwarzarbeit lohnt sich nicht (mehr)

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte neun Jahre nach Inkrafttreten des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes erstmals einen Fall zu beurteilen, auf den die Vorschrift des § 1 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes Anwendung findet. Die Vorschrift besagt, dass Schwarzarbeit leistet, wer Dienst- oder Werkleistungen erbringt oder ausführen lässt und dabei als Steuerpflichtiger seine sich auf Grund der Dienst- oder Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt. Im entschiedenen Fall hat der Auftraggeber von dem Auftragnehmer Mängelbeseitigungskosten verlangt. Der Auftragnehmer hatte Werkleistungen erbracht. Die Parteien hatten vereinbart, dass die Zahlung „ohne Rechnung“ erfolgen solle. Kurz nach Ende der Werkleistungen traten umfangreiche Mängel auf. Der Auftragnehmer meinte, die Leistungen seien nur aus Gefälligkeit erfolgt und deshalb bestünden keine Ansprüche.

Der BGH hat entschieden, dass der zwischen den Vertragsparteien geschlossene Werkvertrag wegen eines Verstoßes gegen das gesetzliche Verbot (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG) gemäß § 134 BGB nichtig ist. Das gesetzliche Verbot



Schwarzarbeit am Bau deckt hierzulande der Zoll auf.

FOTO DPA

führt jedenfalls dann zu einer Nichtigkeit des Vertrages, wenn der Unternehmer vorsätzlich gegen das Verbotsgesetz verstößt und die andere Vertragspartei den Verstoß kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt. Aufgrund der Gesamtnichtigkeit des Vertrags stehen dem Auftraggeber deshalb keine Mängelansprüche zu.

Die Entscheidung ist zu begrüßen. Sie bringt endlich Klarheit und Rechtssicherheit zu den Rechtsfolgen einer „Ohne-Rechnung-Abrede“ seit der Neuerung des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes. Die früheren Entscheidungen des BGH zu zwei Altfällen (BGH, VII ZR 42/07 und VII ZR 140/07), in denen der BGH einen vertraglichen Gewährleistungsanspruch jeweils zuerkannt hatte und damit eine heftige Diskussion um das Thema „Schwarzarbeit lohnt sich wieder!“ entfacht hatte, sollte damit beigelegt sein. Die Entscheidung stellt eine sachgerechte Lösung dar und verschärft die zivilrechtliche Sanktion einer Schwarzgeldabrede.

> KLAUS FORSTER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.