

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 276 C1, HB, 635

A r c h i t e k t e n v e r t r a g

- a) Der Architekt braucht grundsätzlich nicht von sich aus mit dem Bauherrn zu erörtern, ob dieser steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen will.
- b) Weiß der Architekt aber, daß der Bauherr eine steuerliche Vergünstigung (hier: Grunderwerbssteuerfreiheit) in Anspruch nehmen will, welche nur bei Einhaltung einer bestimmten Wohnflächen-Höchstgrenze gewährt wird (vgl. II. Wohnungsbaugesetz), so muß der Architekt dafür sorgen, daß diese Höchstgrenze nicht überschritten wird.
- c) Muß sich dem Architekten nach den gesamten Umständen des Falles die Erkenntnis aufdrängen, daß der Bauherr solche steuerlichen Vergünstigungen erstrebt, so muß der Architekt von sich aus klären, was der Bauherr will, und sich dann danach richten.

BGH, Urt. v. 23. November 1972 - VII ZR 197/71 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 197/71

URTEIL

Verkündet am

23. November 1972

Horn,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Günter S [REDACTED], B [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Arzt Ferdinand R [REDACTED],
2. seine Ehefrau Frieda R [REDACTED],
B [REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt und die Richter Erbel, Dr. Girisch, Meise und Dr. Recken

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 28. Juni 1971 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1964 erwarben die Kläger in B. ein Baugrundstück. In § 5 des Kaufvertrages beantragten sie Befreiung von der Grunderwerbssteuer, weil sie auf dem Grundstück ein steuerbegünstigtes Einfamilienhaus errichten wollten.

Mit der Planung des Bauvorhabens und mit der technischen und künstlerischen Oberleitung betrauten sie den Beklagten, der diese Arbeiten in den Jahren 1966/67 ausführte.



Im Jahre 1969 mußten die Kläger 6.923,25 DM Grunderwerbssteuer nachzahlen, weil nach Auffassung der zuständigen Behörde die für die Steuerbegünstigung vorgeschriebene Wohnflächen-Höchstgrenze von 156 qm überschritten war.

Die Kläger haben mit der Klage Schadensersatz in Höhe des genannten Steuerbetrags nebst Zinsen gefordert. Sie haben behauptet:

Der dem Beklagten erteilte Architektenauftrag habe von Anfang an ausdrücklich die Errichtung eines steuerbegünstigten Hauses zum Gegenstand gehabt. So erkläre es sich, daß der Beklagte - unstreitig - die Wohnfläche am 16. Mai 1966 mit nur 142,73 qm angegeben habe. Die Überschreitung der Höchstgrenze habe er dadurch verursacht, daß er - ebenfalls unstreitig - drei Dachbodenräume habe verputzen, mit normalen Heizkörpern und normaler Beleuchtung sowie mit PVC-Fußboden habe ausstatten lassen. Auf die von ihnen geäußerten Bedenken habe er erwidert, dieser Ausbau sei für die Steuerbegünstigung unschädlich.

Der Beklagte hat bestritten, daß die Erlangung oder Erhaltung der Steuerbegünstigung Gegenstand des Vertrags der Parteien gewesen sei; von dem Bemühen der Kläger um Grunderwerbssteuerbefreiung habe er nichts gewußt.

Das Landgericht hat den Beklagten gemäß dem Klageantrag, das Oberlandesgericht - unter Annahme eines Mitverschuldens der Kläger zu einem Drittel - zur Zahlung von nur 4.615,50 DM nebst Zinsen verurteilt.

Mit der - zugelassenen - Revision begehrt der Beklagte die völlige Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht erachtet nicht für erwiesen, daß der dem Beklagten von den Klägern erteilte Auftrag ausdrücklich dahin gegangen sei, ihnen beim Bau des Hauses die Steuervergünstigung zu erhalten. Es meint jedoch, den Beklagten treffe ohnedies als Architekten nach Treu und Glauben eine vertragliche Nebenpflicht zur Beratung und Aufklärung des Bauherrn "über die wesentlichen Auswirkungen seiner baulichen Konzeption auf öffentlich-rechtliche Verhältnisse". Der mit der Errichtung eines Einfamilienhauses beauftragte Architekt müsse die wichtigsten insoweit bestehenden steuerlichen Vorschriften kennen und mit dem Bauherrn seine Planungen dahingehend erörtern, ob die vom Gesetzgeber vorgesehenen steuerlichen Vorteile und Vergünstigungen wahrgenommen werden könnten oder sollten. Dem Beklagten seien nach seinem eigenen Vortrag die maßgebenden Bestimmungen vertraut gewesen. Es sei kein Grund ersichtlich, der ihn hätte berechtigen können, von der Erörterung der möglichen Steuervorteile schon bei der Vorbereitung seiner Planung, aber auch bei der endgültigen Ausgestaltung seiner Entwürfe abzusehen. Er hätte, auch angesichts der guten wirtschaftlichen Verhältnisse der Kläger (Arztehepaar), nicht unterlassen dürfen, sie von sich aus auf die Möglichkeit der Ausnutzung von Steuervorteilen anzusprechen und mit ihnen die mit einer Überschreitung der 156 qm-Grenze verbundenen steuerlichen Nachteile zu erörtern. Unabhängig von den finanziellen Verhältnissen der Kläger habe es zu seinen Vertragspflichten gehört, das gewünsch-

te Objekt so kostengünstig wie möglich zu erstellen. Falls er irrig angenommen haben sollte, die von ihm angeordnete Ausstattung der Bodenräume gefährde die Steuerbegünstigung nicht, so sei auch das fahrlässig.

Das Berufungsgericht hat mit diesen Ausführungen die Pflichten des Architekten überspannt, wie die Revision mit Recht rügt.

I.

1. Allerdings treffen den Architekten als "Sachwalter" des Bauherrn gewisse vertragliche Nebenpflichten zur Beratung und Aufklärung unter rechtlichen Gesichtspunkten. Sie erstrecken sich aber grundsätzlich nur so weit, wie dies die mangelfreie Erbringung des Architektenwerks selbst erfordert. In diesem Rahmen muß der Architekt den Bauherrn z.B. auch auf Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinweisen, die für den Bau beachtet werden müssen (vgl. Bindhardt, Die Haftung des Architekten, 5. Aufl., 1966 S. 87 Nr. 1; OVG Münster NJW 1966, 2232).

2. Eine allgemeine Verpflichtung des Architekten, in jeder Hinsicht die Vermögensinteressen des Bauherrn wahrzunehmen und unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten "so kostengünstig wie möglich" zu bauen, würde viel zu weit gehen (so auch Schmalzl NJW 1968, 23, 24). Sie hielte sich nicht mehr in den vom Gegenstand des Architektenauftrags gezogenen Grenzen. Insbesondere die Baufinanzierung oder die Erlangung und Erhaltung von Steuervorteilen gehören ohne besonderen Auftrag grundsätzlich nicht zu den Nebenpflichten des Architekten.

Wollte man dem Berufungsgericht folgen, so würde man den Architekten in den steuerlichen Fragen, die mit dem Bau zusammenhängen, praktisch zum Steuerberater des Bauherrn machen.

3. Auch der Umstand, daß ein Einfamilienhaus gebaut werden sollte, gab dem Beklagten für sich allein noch keinen Anlaß zur Erkundigung, ob die Kläger die Steuervergünstigungen des II. Wohnungsbaugesetzes in Anspruch nehmen wollten. Der Architekt darf im allgemeinen davon ausgehen, daß der Bauherr ihm sagt, er müsse dafür sorgen, daß die Voraussetzungen steuerlicher Vergünstigungen eingehalten würden oder daß er ihn um Rat fragt, wie wünschenswerte Steuervorteile erlangt und erhalten werden können.

4. Der Architekt braucht somit grundsätzlich dem Bauherrn ohne besonderen Auftrag keine Hinweise auf steuerliche Vergünstigungen zu geben.

a) Anders liegt es allerdings, wenn der Architekt weiß, daß der Bauherr eine steuerliche Vergünstigung in Anspruch nehmen will, etwa die Grunderwerbssteuerfreiheit, welche nur bei Einhaltung einer bestimmten Wohnflächen-Höchstgrenze gewährt wird (vgl. das II. Wohnungsbaugesetz und die dazu ergangene 2. Berechnungsverordnung). In solchem Falle muß der Architekt in seiner Planung und bei der Bauausführung dafür sorgen und darauf achten, daß diese Höchstgrenze nicht überschritten wird. Er darf, wenn er den Wunsch des Bauherrn nach Erlangung und Erhaltung der Steuervergünstigung kennt, "Dachbodenräume" dann nicht so ausbauen und ausstatten lassen, daß sie keine

"Bodenräume" mehr, sondern echte "Wohnräume" sind, die bei der Wohnflächenberechnung voll in Ansatz gebracht werden, so daß die zulässige Wohnflächen-Höchstgrenze überschritten wird.

b) Anders kann es auch sein, wenn die gesamten Umstände des Falles dem Architekten die Erkenntnis aufdrängen müssen, der Bauherr wolle - obwohl er davon nichts sagt - doch die möglichen Steuervergünstigungen wahrnehmen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn der Bauherr in bedrängten Vermögens- und Einkommensverhältnissen lebt und weitgehend auf Fremdfinanzierung seines Baues angewiesen ist, oder wenn er geschäftlich unerfahren und mit steuerlichen Dingen nicht vertraut ist. Dann, aber auch nur dann, wenn die Gesamtumstände so liegen, daß der Architekt nicht damit rechnen darf, der Bauherr werde seine Wünsche von sich aus äußern, aber er damit rechnen muß, der Bauherr werde steuerliche Möglichkeiten, wenn er sie kennen würde, bestimmt wahrnehmen wollen, hat der Architekt die Pflicht, von sich aus beim Bauherrn nachzufragen, ob er derartige steuerliche Vergünstigungen erstrebt, und sich gegebenenfalls bei seinem Architektenwerk danach zu richten.

II.

1. Die bisherigen Feststellungen ermöglichen dem Senat nicht den Schluß, hier liege einer der oben zu I 4 genannten Ausnahmefälle vor. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die Kläger dem Beklagten ausdrücklich einen Auftrag zur Erhaltung der Steuervorteile erteilt haben. Daß dem Beklagten, wie das Berufungsgericht

erwähnt, der Kaufvertrag zur Einsicht überlassen war, zwingt noch nicht zu dem Schluß, der Beklagte habe auch dessen § 5 zur Kenntnis genommen, worin die Kläger die Befreiung von der Grunderwerbssteuer beantragt hatten. Der Beklagte brauchte auch die Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Kläger (Arztehepaar) nicht ohne weiteres so einzuschätzen, daß sich ihm der Schluß hätte aufdrängen müssen, diese würden auf die Erhaltung der Steuerbegünstigung bestimmt Wert legen.

2. Andererseits läßt sich auch nicht ausschließen, daß hier ein Ausnahmefall gemäß den Ausführungen zu I 4 vorliegt. Das Berufungsgericht hat zwar einen "ausdrücklichen" Auftrag der Kläger an den Beklagten, ihnen die Steuervergünstigung zu erhalten, nicht festzustellen vermocht. Es hat aber - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht geprüft, ob nach den Gesamtumständen etwa dem Beklagten ein solcher Auftrag stillschweigend erteilt worden ist. Auch wenn das zu verneinen wäre, ist bisher nicht auszuschließen, daß die Gesamtumstände hier doch so lagen, daß der Beklagte ausnahmsweise von sich aus bei den Klägern hätte nachfragen müssen, ob und welche Wünsche sie etwa in Bezug auf mögliche Steuervergünstigungen hatten. Als solche Umstände, die einer erneuten tatrichterlichen Würdigung bedürfen, kommen u.a. in Betracht:

die Aushändigung des Grundstückkaufvertrags an den Beklagten,

die Wohnflächenberechnung des Beklagten vom 16. Mai 1966,

die Aufgabe der ursprünglichen Absicht der Kläger, an der Südseite des Dachgeschosses ein Fremdenzimmer mit Südbalkon (Wohnfläche 17,6 qm) einzurichten,

die Ausweisung dieses Raumes als "Trockenboden"
in dem der Baubehörde eingereichten Bauplan.

Der Parteivortrag dazu, wie es zu diesen Umständen gekommen ist, ist streitig. Das Berufungsgericht wird darauf noch einzugehen haben.

3. Aus diesen Gründen ist die Zurückverweisung der Sache zu erneuter tatrichterlicher Würdigung erforderlich. Damit erhalten die Parteien auch Gelegenheit, zur Frage der Vorteilsausgleichung noch substantiiert vorzutragen.

III.

Das Berufungsurteil ist somit aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurück-

28

- 10 -

zuverweisen, wobei der Senat von der Möglichkeit des
§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht.

Vogt

Erbel

Girisch

Meise

Recken