

► Honorarrecht

BIM-Honorarfall hängt jetzt beim OLG Hamm

| Planungsleistungen, die ein BIM-Gebäudemodell enthalten, fallen selbst in den frühen Planungsphasen (Lph 1 bis 3) honorartechnisch nicht unter die Grundleistungen nach den Mindestsätzen der HOAI. Grundleistungen und BIM sind zwei Paar Schuh. Diese Entscheidung des LG Paderborn, die im Endeffekt für den Planer ungünstig ausfiel, weil er nicht nachweisen konnte, mit BIM-Leistungen der Lph 3 und 6 beauftragt gewesen zu sein, hängt jetzt in der Berufung beim OLG Hamm. Das Az. lautet 24 U 103/17. |

Berufungsverfahren
trägt das
Az. 24 U 103/17

► Objektüberwachung aktuell

Lph 8: Mündlicher Auftrag an Bauunternehmen ist wirksam

| Es gehört zum Tagesgeschäft in der Lph 8, dass Sie Bauunternehmen auf der Baustelle kleinere Aufträge mündlich erteilen. Nach Auffassung des BGH und des OLG Dresden sind solche Aufträge auch wirksam; nämlich wenn der mündliche Auftrag anschließend schriftlich bestätigt wird. |

Gelebte Praxis
ist legal

Im Ergebnis hat der BGH die gelebte Praxis damit als legal eingestuft. Mündliche Verträge können im Nachhinein (durch Auftragsbestätigung) verschriftlicht bzw. fixiert werden. Im Tagesgeschäft bringt das eine erhebliche Erleichterung. Der ausführende Unternehmer kann auf Basis Ihres mündlichen Auftrags sofort loslegen, wenn klar ist, dass die schriftliche Auftragsbestätigung kurzfristig nachgeschoben wird (OLG Dresden, Urteil vom 20.03.2015, Az. 6 U 967/14, Abruf-Nr. 198243; rechtskräftig durch Zurückweisung der NZB, BGH, Beschluss vom 27.09.2017, Az. VII ZR 63/15).

► Werkvertragsrecht

Kündigung des Bauvertrags: Welche Aufwendungen sind erspart?

| Kündigt ein ausführender Unternehmer den Bauvertrag, ist guter Rat teuer. Als Planer müssen Sie zwar keine Rechtsfragen bearbeiten, und solche werfen Kündigungen generell auf. Aber Sie müssen gegenüber Ihrem Auftraggeber Ihre Beratungspflicht erfüllen. Das erfordert, die wichtigsten rechtlichen Zusammenhänge bei Vertragskündigungen zu kennen. Folglich sollte eine vom BGH bestätigte Entscheidung des OLG Dresden zu den Themen „ersparter Aufwand“ und „anderweitiger Erwerb“ Ihr Gehör finden. |

Wichtige Entscheidung
zur Auftraggeber-Beratung
in der Lph 8

Die Gerichte haben zwei wichtige Aussagen gemacht (OLG Dresden, Urteil vom 20.03.2015, Az. 6 U 967/14, Abruf-Nr. 198243; rechtskräftig durch Zurückweisung der NZB, BGH, Beschluss vom 27.09.2017, Az. VII ZR 63/15):

- Allgemeine Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn sind kein Bestandteil der ersparten Aufwendungen. Sie dürfen damit bei der Abrechnung gekündigter Verträge nicht als Kürzung angesetzt werden.

Wichtig | Sollten über diese Frage im konkreten Fall Unklarheiten bestehen, müssen Sie Ihren Bauherrn darauf hinweisen, dass es sich hier um eine Rechtsfrage handelt, die Sie nicht bearbeiten können.

Architekt muss von
sich aus höheren
Schallschutz planen

- Teilt ein Unternehmer mit, in welcher Form er durch die Kündigung freigeordnete Kapazitäten zu „anderweitigem Erwerb“ nutzen konnte, kann Ihr Auftraggeber diese Angaben nicht einfach mit „nicht schlüssig“ zurückweisen. Er muss konkret angeben, welche Angaben er vom Unternehmer benötigt, um dessen Abrechnung prüfen und ggf. kürzen zu können.
Wichtig | Auch das ist keine Leistung, die Sie bei der Rechnungsprüfung erbringen müssen. Es ist eine Rechtsfrage, die der Bauherr klären muss.

► Haftung

Bau von Eigentumswohnungen: Erhöhter Schallschutz ist Pflicht

| Die DIN 4109 stellt keine anerkannte Regel der Technik für den Schallschutz in Wohnungen dar. Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung darf bei einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard eine Schalldämmung erwartet werden, die dem Beiblatt 2 der DIN 4109 (also „erhöhter Schallschutz nach DIN 4109“) entspricht. Sonst kann ein Bauträger solche Wohnungen nicht verkaufen, ohne sich Schadenersatzforderungen der Käufer auszusetzen. Das hat das KG Berlin im Einvernehmen mit dem BGH entschieden. |

Ein Leitsatz lautet: Ergibt sich aus dem Architektenvertrag keine Vorgabe für den Schallschutz, schuldet der Architekt dem Bauträger eine Planung, die diesen in die Lage versetzt, Wohnungen zu verkaufen, ohne sich Ansprüchen der Erwerber wegen zu geringen Schallschutzes auszusetzen (KG Berlin, Urteil vom 21.04.2015, Az. 21 U 195/12, Abruf-Nr. 198372; rechtskräftig durch Zurückweisung der NZB, BGH, Beschluss vom 30.08.2017, Az. VII ZR 108/15).

► Lohnsteuer

Übernahme von Fortbildungskosten: Neue Stolperfalle kennen

| Tragen Sie Fortbildungskosten Ihrer Mitarbeiter(innen) ganz oder zum Teil, liegt in der Regel kein lohnsteuerpflichtiger Arbeitslohn vor. Auf eine Ausnahme hat die Oberfinanzdirektion (OFD) Nordrhein-Westfalen hingewiesen: Übernehmen Sie die Kosten nur unter der Bedingung, dass Ihr Mitarbeiter eine Prüfung besteht, stellt die Übernahme Arbeitslohn dar. |

Die Kostenübernahme durch Sie ist kein Arbeitslohn, wenn Sie die Maßnahme im überwiegenden betrieblichen Interesse durchführen. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn die Rechnung über die Fortbildung auf den Namen Ihres Mitarbeiters lautet. Für die Steuerfreiheit ist es entscheidend, dass Sie dem Mitarbeiter die Übernahme der Fortbildungskosten schriftlich zusagen, bevor er den Vertrag über die Bildungsmaßnahme unterschrieben hat.

Wichtig | Anders sieht es die OFD, wenn Sie die Kosten nur unter der Bedingung übernehmen, dass der Mitarbeiter die Fortbildung erfolgreich absolviert. Sei es, dass er eine Prüfung besteht oder ein Zertifikat erhält. Hier handelt es sich um eine Art Bonus und nicht mehr um eine vereinbarte Kostenübernahme. Folge: Die Erstattung führt beim Mitarbeiter zu steuerpflichtigem Arbeitslohn. Bei Ihnen fallen zusätzliche Sozialversicherungsbeiträge an (OFD Nordrhein-Westfalen, Kurzinfo vom 25.10.2017, Abruf-Nr. 198032).

OFD sieht
an Bedingungen
geknüpfte Erstattung
als eine Art Bonus