La Kanzlei

Bauvertrag: Rechtsprechung zeigt Ausweg aus der Pauschalvergütung

Baurecht
Real Estate



Gordian Deger

Vereinbart der Bauunternehmer mit einem privaten Bauherrn wirksam eine Pauschalvergütung (marché à forfait), ist es ihm später kaum möglich, eine höhere Vergütung zu verlangen. Der Unternehmer trägt dann insbesondere das Baugrundrisiko und das Risiko der Erhöhung der Materialpreise sowie weiterer Erschwernisse. Zudem muss er alle Zusatzarbeiten, die zur Vollendung des Werkes notwendig sind, ohne Zusatzvergütung ausführen, auch wenn er sie bei Vertragsschluss nicht vorhersehen konnte.

Eine zusätzliche Vergütung kann der Bauunternehmer nur für solche Zusatzarbeiten verlangen, die zur Vollendung des pauschal vergüteten Werkes nicht „notwendig“ sind und die der Bauherr vor ihrer Ausführung detailliert, schriftlich und zu einem bestimmten Preis in Auftrag gegeben hat.

Kommt es zum Streit über die Vergütung von Zusatzarbeiten, so prüfen die französischen Gerichte zunächst, ob eine Pauschalvereinbarung vorliegt. Aus dem Ergebnis dieser Prüfung ergeben sich dann die Voraussetzungen für eine wirksame Vergütung der Zusatzarbeiten.

Mit Urteil vom 25. Juni 2020 (Az. 19-11.412) hat das oberste französische Gericht aber nun eine für Bauunternehmer interessante Möglichkeit aufgezeigt, Grenzen der Pauschalvergütung zu sprengen. Im entschiedenen Fall hatten die Parteien im Vertrag für bestimmte Arbeiten einen Pauschalpreis vereinbart, andere Arbeiten hingegen nur grob beschrieben und lediglich mit einer Kostenschätzung versehen. Nachdem die Vorinstanz festgestellt hatte, dass es sich angesichts dieser Ungenauigkeiten insgesamt nicht um einen Pauschalvertrag handeln könne, stellte der Kassationsgerichtshof klar, dass ein marché à forfait sich nicht unbedingt auf die gesamte Baumaßnahme beziehen muss, sondern sich auf einzelne Bauabschnitte beschränken kann.

Diese Rechtsprechung ermöglicht es dem Bauunternehmer, für Bauabschnitte, die nicht von einer Pauschalvereinbarung umfasst sind und die zu der Vollendung des pauschal vergüteten Werkes auch nicht „notwendig“ sind, auch dann eine Vergütung zu verlangen, wenn die strengen

Voraussetzungen hinsichtlich der Auftragserteilung nicht erfüllt sind. Bei Anwendung dieser Rechtsprechung durch die Instanzgerichte ist aber mit Schwierigkeiten zu rechnen, da sie die strengen Anforderungen an die Beauftragung von Zusatzarbeiten im Rahmen von Pauschalverträgen letztlich ad absurdum führt.

Praxistipps aus Sicht eines Bauunternehmers:

- Vermeiden Sie den Abschluss von Bauverträgen mit Pauschalentgelt nach französischem Recht.
- Erstellen Sie für alle anfallenden Zusatzarbeiten ein gesondertes Angebot und lassen Sie dieses vom Bauherrn vor Durchführung der Arbeiten abzeichnen.
- Versuchen Sie im Streitfall darzulegen, dass es sich bei den durchgeführten Zusatzarbeiten um unabhängige Bauabschnitte handelt, für die kein pauschales Entgelt vereinbart wurde und deren Durchführung für die Bauabschnitte mit Pauschalvergütung nicht notwendig war.

2020-09-15

Qivive
Rechtsanwalts GmbH

qivive.com

Köln[D]
Konrad-Adenauer-Ufer 71
D – 50668 Köln
T + 49 (0) 221 139 96 96 - 0
F + 49 (0) 221 139 96 96 - 69
koeln@qivive.com

Paris[F]
50 avenue Marceau
F – 75008 Paris
T + 33 (0) 1 81 51 65 58
F + 33 (0) 1 81 51 65 59
paris@qivive.com

Lyon[F]
4 Pl. Amédée Bonnet
F – 69002 Lyon
T + 33 (0) 4 27 46 51 50
F + 33 (0) 4 27 46 51 51
lyon@qivive.com

Strasbourg[F]
10 Pl. Gutenberg
F – 67000 Straßburg
T + 33 (0) 3 92 12 02 20
F + 33 (0) 3 92 12 02 21
strasbourg@qivive.com