

WER TRÄGT DIE KOSTEN EINES NOTWENDIGEN BAUGRUNDGUTACHTENS?

BGH, Urteil vom 27.7.2006 — Aktenzeichen: VII ZR 202/04

Leitsatz

Der Unternehmer trägt nicht nach allgemeinen wertvertraglichen Grundsätzen das Risiko für die Kosten eines von der Baugenehmigungsbehörde angeforderten Baugrundgutachtens.

Sachverhalt

Auftragnehmer (AN) und Auftraggeber (AG) schließen einen Vertrag über die Sanierung eines Gebäudes. Die Baugenehmigungsbehörde fordert nach Vertragsschluss ein Baugrundgutachten, welches der AN erstellen lässt. Er verlangt hierfür eine Vergütung.

Das Oberlandesgericht Rostock hat diesen Anspruch verneint mit der Begründung, der AN trage nach allgemeinen werkvertraglichen Grundsätzen das wirtschaftliche Risiko für Vorleistungen der geschuldeten Sanierung. Der AN greift diese Entscheidung mit der Revision an.

Entscheidung

Die Revision ist erfolgreich. Der BGH führt aus, dass die zwischen AN und AG geschlossene Vereinbarung auszulegen ist. Wenn ein Unternehmer Arbeiten an einem Grundstück des AG auszuführen hat, ist es grundsätzlich Sache des AG, dafür Sorge zu tragen, dass die für die Bauausführung erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Wenn sich dem Vertrag zwischen AN und AG nicht entnehmen lässt, dass der AN das Risiko der Genehmigungsfähigkeit des Sanierungsvorhabens übernommen hat, fällt dieses Risiko ausschließlich in dem Bereich des AG. Wenn der AG den AN nicht ausdrücklich beauftragt haben sollte, ein entsprechendes Gutachten einzuholen, so kann der AN dennoch die entstandenen Kosten aus dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag herleiten, §§ 670, 677, 683 BGB.