

## **Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigentums- und Mietrecht**

### **Architektenrecht**

---

**Ist der Bauvertrag wegen Schwarzgeldabrede nichtig, haftet der Architekt nicht für Überwachungsfehler!**

**Stehen dem Bauherrn wegen eines nichtigen Vertrages mit dem Bauunternehmer (im vorliegenden Fall wegen Schwarzgeldabrede) keine Gewährleistungsansprüche gegen den Unternehmer zu, entfällt die Haftung des Architekten wegen einer Verletzung seiner Bauaufsichtspflicht.**

LG Bonn, Urteil vom 08.03.2018 – 18 O 250/13; Fundstelle: ibr-online

---

Diese Entscheidung des Landgerichts Bonn steht im Einklang mit vergleichbaren Lösungen anderer Gerichte. Der Bauherr, der eine Schwarzgeldabrede trifft, soll keine Gewährleistungsrechte in Anspruch nehmen können. Dadurch soll erreicht werden, dass Verstöße gegen das Schwarzarbeitergesetz und Steuerstrafen unattraktiv gemacht werden und möglichst unterbleiben. Dass der ausführende Bauunternehmer aufgrund der Schwarzgeldabrede nicht wegen Mängeln in Anspruch genommen werden kann, wirkt sich auch auf die Haftung des Architekten für Bauüberwachungsfehler bezogen auf das von der Schwarzgeldabrede

betreffene Gewerk aus. Es besteht aufgrund des nichtigen Vertrages zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer kein Gesamtschuldverhältnis zwischen dem Bauunternehmer und dem Architekten. Daher würde es den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechen, wenn in diesen Fällen der Architekt ganz oder zum Teil für den Ausführungsfehler des Unternehmers haftet, ohne dass er einen Regressanspruch gegen diesen hat.

In diesen Fällen hat der Auftraggeber sich durch sein rechtswidriges Verhalten (Schwarzgeldabrede) selbst in Gefahr begeben, dass er in dem Fall, dass der Bauunternehmer einen Ausführungsfehler macht, gegen niemanden einen Ersatzanspruch hat. (Dr. B.)

---

### **Schluss mit den fiktiven Mangelbeseitigungskosten!**

BGH, Beschluss vom 05.07.2018 – VII ZR 35/16

---

Dies ist nunmehr die 3. Entscheidung des BGH zum Thema fiktive Mangelbeseitigungskosten:

Der Schadenersatzanspruch gegen einen Architekten, der für die Errichtung eines mangelhaften Bauwerks

haftet, kann nicht nach den fiktiven Kosten der Beseitigung der Mängel am Bauwerk bemessen werden (so bereits BGH, Urteil vom 22.02.2018, VII ZR 46/17 und 21.06.2018, VII ZR 173/16).

In noch anhängigen land- und oberlandesgerichtlichen Verfahren, in denen der Auftraggeber vom Architekten Schadensersatz verlangt und hierzu die fiktiven Mängelbeseitigungskosten als Begründung heranzieht, muss nunmehr die Argumentation umgestellt werden. Nach nunmehr geltender BGH-Rechtsprechung kann der Schadensersatzanspruch gegen den Architekten nicht mehr nach fiktiven Kosten der Beseitigung der Mängel am Bauwerk bemessen werden. (Dr. B.)

## Bauvertragsrecht

---

**Wenn beide Parteien eine Schwarzgeldabrede bestreiten, liegt keine Schwarzgeldabrede vor**  
Kammergericht, Urteil vom 08.08.2017 – 21 U 34/15, Fundstelle: ibr-online

---

Der Auftraggeber hatte den Unternehmer mündlich mit dem Abbruch, dem Transport und dem späteren Wiederaufbau von Öfen und Backmaschinen einer Bäckerei beauftragt. Zunächst leistete der Auftraggeber 6 Abschlagszahlungen i.H.v. 10.000,00 € in bar und ohne hierfür eine Quittung zu erhalten. Eineinhalb Jahre nach dem Abschluss der Arbeiten erteilte der Unternehmer dem Auftraggeber eine Schlussrechnung mit Ausweis der Umsatzsteuer. Den sich hieraus ergebenden Restwerklohnanspruch machte er im Wege der Klage geltend.

Das erstinstanzliche Landgericht hatte den zwischen den Parteien geschlossenen Werkvertrag als nichtig angesehen, da er gegen das Schwarzarbeitsgesetz verstoßen würde mit der Folge, dass dem Unternehmer kein Vergütungs- und auch kein Bereicherungsanspruch und dem Auftraggeber kein Gewährleistungsanspruch zusteht.

Das Kammergericht hatte sich dieser Meinung nicht angeschlossen und erklärt, dass dann, wenn beide Parteien übereinstimmend auf einen richterlichen Hinweis erklärt hätten, es sei keine Ohne-Rechnung-Abrede erfolgt, das Gericht an diese unstreitige Behauptung gebunden sei. (HB)

## Wohnungseigentumsrecht

---

**Wohnungseigentümer haften bei Folgeschäden infolge nicht beschlossener notwendiger Sanierungen**

BGH, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16 (LG München I)

---

Sachverhalt:

Mit oben genannter Entscheidung gibt der BGH die bisherige Senatsrechtsprechung auf. Ein Wohnungseigentümer begehrt die Abstimmung über Sanierungsmaßnahmen aufgrund fehlender funktionsfähiger Abdichtung gegen Feuchtigkeit aus dem Baugrund. Bereits der vorangegangene Beschlussantrag zur Erueierung des Mangels wurde von der Wohnungseigentümergeinschaft mangels Mehrheit abgelehnt. Die eingereichte Beschlussanfechtungsklage und Beschlussersetzungsklage wurde vom Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht gab allerdings der

Berufung statt. Die Klägerin macht in diesem Prozess nun Schadenersatzansprüche gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern Schadenersatz geltend, die die Sanierungsmaßnahmen verzögert hatten, weil diese hierdurch den Schaden im Sondereigentum des Klägers vergrößert hatten.

Der BGH stellt in Abkehr zu seiner bisherigen Rechtsprechung BGH, NJW 2012, 2955, fest: Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB. Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Eigentlich sind die Wohnungseigentümer im Grundsatz weder zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie - ebenso wie ein Alleineigentümer - selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen in den Grenzen von § 903 BGB unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind. Anders liegt es aber hier, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und die von einem Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet. Hier ergibt sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer schon aus der gegenseitigen Treuepflicht. Voraussetzung ist, dass den übrigen Eigentümern vor Abstimmung die Umstände bekannt sind bzw. während ihrer Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung mitgeteilt werden. (WS)

## Mietrecht

---

### Zustimmung zur Mieterhöhung durch vorbehaltlose Zahlung

BGH, Beschluss vom 30.01.2018 – VIII ZB 74/16

---

Zum Sachverhalt:

Der Vermieter begehrte mit einem schriftlichen Mieterhöhungsverlangen die Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558, 558a BGB mittels Textform. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung zwar nicht ausdrücklich zu, zahlte aber ab dem entsprechenden Verlangen die erhöhte Miete. Der Vermieter erhob Klage zum zuständigen Amtsgericht auf Zustimmung zur erhöhten Miete. In der mündlichen Verhandlung unterschrieb die Beklagte Mieterin eine von Klägerseite vorbereitete Erklärung zur Zustimmung. Der Rechtsstreit wurde für erledigt erklärt. Die Kosten des Rechtsstreits wurden der Klägerseite auferlegt. Dies wird nun höchstichterlich bestätigt und damit begründet, dass bereits durch die 3-malige vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete die Mieterin zum Ausdruck bringt der Mieterhöhung zugestimmt zu haben. Aus dem Gesetz ergebe sich nicht, insbesondere auch nicht aus § 558b BGB, dass eine „schriftliche“ Zustimmungserklärung oder eine Zustimmungserklärung in Textform verlangt werden könne. Hierauf hat der Vermieter keinen Anspruch. (WS)

Regensburg / Passau  
im August 2018