



## **Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Miet- und Vergaberecht**

### **Architektenrecht**

---

#### **Keine Haftung bei Planungsleistungen „ohne Rechnung“**

OLG Celle, Urteil vom 09.03.2017 - 16 U 169/16; BGH, Beschluss vom 24.07.2019 - VII ZR 74/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)  
Fundstelle: ibr-online

---

Der Auftraggeber macht gegenüber seinem Architekten Schadensersatzforderungen im 6-stelligen Bereich geltend, da er der Auffassung ist, der Architekt habe ihn im Rahmen von übernommenen Planungsleistungen nicht darüber aufgeklärt, dass für den Umbau seines Gewerbeobjekts eine Baugenehmigung erforderlich sei. In diesem Verfahren hat sich aber herausgestellt, dass der Architekt für seine Leistungen keine Rechnung gestellt hat.

Das OLG kommt zu der Auffassung, die gesamten Umstände lassen nur den Schluss zu, dass der Architekt Schwarzarbeit geleistet und für seine Vergütung keine Rechnung gestellt hat. Aus Sicht des Gerichts liegen die Voraussetzungen für die Annahme der Nichtigkeit gemäß § 134 BGB vor. § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG begründet das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrags, wenn dieser Regelungen enthält, die dazu dienen, dass eine Vertragspartei als Steuer-

pflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldeten Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt. Das Verbot führt jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrags, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt. Gerade weil der Architekt vorliegend keine offizielle Rechnung gestellt hat, obwohl seine Tätigkeit seit dem Jahr 2011 abgeschlossen war, kommt das Gericht zu einer Schwarzgeldabrede.

Schwarzgeldabreden werden von den Gerichten umfassend geahndet. Ähnlich wie bereits bei den hierzu ergangenen Urteilen bei Bauunternehmern kommt das Gericht zu der Auffassung, dass dies natürlich auch für die Leistungen eines Architekten gelten müsse. (SP)

## Bauvertragsrecht

---

### **Mängelbeseitigung kann nicht wegen hoher Kosten verweigert werden**

OLG Celle, Urteil vom 31.08.2017 - 13 U 154/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)  
Fundstelle: ibr-online

---

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer schlossen einen Bauvertrag über die Errichtung von 10 Balkonen an einem Mehrfamilienhaus. Nach der Abnahme der Leistung beanstandete der Auftraggeber, dass Wasser an der Hauswand herunterlaufe, was auf eine mangelhafte Abdichtung der Balkone, die nicht fachgerechte Verlegung der Holzbohlen und ein nicht ausreichendes Gefälle der Entwässerungsrinnen zurückzuführen sei. Er verlangte vom Auftragnehmer die Zahlung von 43.500,00 € Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung. Der Auftragnehmer meint, die Kosten seien unverhältnismäßig hoch.

Der Auftragnehmer musste nach der gerichtlichen Entscheidung 43.500,00 € zahlen. Die Leistung ist mangelhaft, weswegen der Auftraggeber Zahlung eines Vorschusses verlangen kann. Die Mängelbeseitigung ist dem Auftragnehmer auch nicht unzumutbar. Sie wäre nur dann unverhältnismäßig, wenn der mit der Nachbesserung erzielte Erfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür erforderlichen Aufwands steht. Der Einwand der Unverhältnismäßigkeit ist nur dann gerechtfertigt, wenn, mit Rücksicht auf das objektive Interesse des Auftraggebers, der Aufwand unter Abwägung aller Umstände einen Verstoß gegen Treu und Glauben

darstellt. Es kommt auch auf das Verschulden des Auftragnehmers an der Verursachung des Mangels an. Hat also der Auftraggeber ein objektiv berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung des Vertrages, kann der Auftragnehmer regelmäßig die Nachbesserung nicht wegen hoher Kosten der Mängelbeseitigung verweigern.

Hätte der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung wegen Unverhältnismäßigkeit tatsächlich zu Recht verweigern können, hätte der Auftraggeber dennoch den Werklohn mindern können. (HB)

## Mietrecht

---

**Mietzinserhöhung aber kein aktueller Mietspiegel vorhanden, Teil 1**  
BGH Urteil vom 21.08.2019 VIII ZR 255/18, § 558a Abs. 4 i.V.m. § 558c, d BGB

---

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hat die Klägerin als Vermieterin die Zustimmung zur Mietzinserhöhung bezüglich des vermieteten Anwesens in der Stadt Stein begehrt. Die Stadt Stein verfügt nicht über einen eigenen Mietspiegel. Zur Begründung zog die Klägerin den Mietspiegel der benachbarten Stadt Fürth heran. § 558a Abs. 4 S. 2 BGB eröffnet die Möglichkeit, dass der Vermieter einen anderen, insbesondere einen veralteten Mietspiegel oder einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet, um das Mietzinserhöhungsverlangen zu begründen. Hierzu hatte zuvor das OLG Stuttgart mit der Entscheidung vom 02.02.1982 (NJW 1982, 945) einmal entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen auf den Mietspie-

gel einer Nachbargemeinde schon dann gestützt werden kann, wenn die Behauptung, dies sei eine vergleichbare Gemeinde, nicht offensichtlich unbegründet ist. Dem ist nun der Bundesgerichtshof entgegengetreten und verweist darauf, dass es auf die tatsächliche Vergleichbarkeit von Stein und Fürth ankomme. Dabei sei die Entwicklung der Grundstückspreise im großstädtischen Nahbereich kein Kriterium, um Rückschlüsse auf eine ortsübliche (Vergleichs-)Miete zu treffen. Der BGH bestätigt nun die Vorinstanz darin, dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben sei. In der Stadt Fürth leben etwa 125.000 Einwohner, während in der Stadt Stein nur 15.000 Einwohner leben. Die Stadt Fürth Stelle ein sogenanntes Oberzentrum im Sinne des bayerischen Landesentwicklungsprogramms dar, in dem über die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung hinaus für die Einwohner ihres Nahbereichs auch weitere Einrichtungen der spezialisierten höheren Bedarfs vorgehalten werden. Demgegenüber handele es sich bei der Stadt Stein nicht um einen solchen zentralen Ort mit überörtlich relevanten Einrichtungen (etwa Theatern, Kinos, Krankenhäuser). Zudem befindet sich im Stadtgebiet von Stein im Gegensatz zu Fürth weder eine U- noch eine S-Bahn-Haltestelle, was für die Erreichbarkeit der infrastrukturellen Angebote sowohl innerhalb der Stadt als auch in der Gesamtregion für die Einwohner von Bedeutung ist. Dagegen stelle der Umstand, dass beide Gemeinden unmittelbar an Nürnberg angrenzen und sich dies auf die Grundstückspreise in gleicher Weise niederschläge keine ausreichende Vergleichstatsache dar. Die klagende Vermieterin hatte somit keinen Erfolg. (WS)

---

**Mietzinserhöhung aber kein aktueller Mietspiegel vorhanden, Teil 2**

BGH Urteil vom 16.10.2019, Az. VIII ZR 340/18, § 558a Abs. 4 BGB

---

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hat der Kläger über die Hausverwaltung von der Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung des Mietzinses in der Stadt Magdeburg begehrt. Mangels aktuellen Mietspiegels zog der Kläger den Mietspiegel für die Stadt Magdeburg aus dem Jahre 1998 heran. Der BGH bestätigte das Urteil des Amtsgerichts, wonach das Mieterhöhungsverlangen bereits den formellen Anforderungen, die § 558a BGB an ein Mieterhöhungsverlangen stellt, nicht erfüllt. Die Begründung des Erhöhungsverlangens soll dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen sachliche Berechtigung zu überprüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Hierfür sei es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens gibt, um während der Überlegungsfrist die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden zu können, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Enthält das Erhöhungsverlangen bereits unzureichende Informationen, kann dies als Begründung nicht ausreichend sein. Bei der Verwendung eines 20 Jahre alten Mietspiegels ist bereits der „Wandel der Zeit“ unberücksichtigt, der einer Wohnung eine gewisse Werthaltigkeit gibt. Insbesondere im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale kann sich innerhalb von 20 Jahren die gesellschaftliche Ansicht, was Standardausstattung ist und was nicht, grundlegend ändern. Der klagende Vermieter hat somit keinen Erfolg. (WS)

## Vergaberecht

---

### **Information nach § 135 Abs. 2 S. 1 GWB unvollständig - Frist läuft nicht**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.02.2019  
– 15 Verg 9/18  
Quelle: IBR 2019, 387

---

In diesem Beschluss hat sich das OLG Karlsruhe mit den notwendigen Informationen im Rahmen des § 135 Abs. 2 S. 1 GWB auseinandergesetzt. § 135 GWB regelt insgesamt, dass ein öffentlicher Auftrag von Anfang an unwirksam ist, wenn der öffentliche Auftraggeber entweder gegen die Informations- und Wartepflicht nach § 134 GWB verstoßen hat oder er einen Auftrag ohne vorherige Veröffentlichung einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Europäischen Union vergeben hat, ohne dass dies aufgrund Gesetzes gestattet ist. Die Unwirksamkeit des Vertrages ist dann gegeben, wenn dieser Verstoß zudem in einem Nachprüfungsverfahren festgestellt worden ist. In § 135 Abs. 2 GWB ist zudem geregelt, dass die Unwirksamkeit nur innerhalb eines gewissen Zeitfensters festgestellt werden kann. Hierbei beträgt die absolute Frist sechs Monate nach Vertragsschluss. Nachprüfungsanträge, die nach Ablauf dieser Frist gestellt werden, führen nicht mehr zum Erfolg.

Zudem kann die Frist für etwaige Nachprüfungsanträge durch bestimmte Handlungen des Auftraggebers verkürzt werden. Hat der Auftraggeber z.B. die Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union bekannt gemacht, so endet die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntma-

chung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union (§ 135 Abs. 2 S. 2 GWB).

Informiert der Auftraggeber betroffene Bieter und Bewerber über den Abschluss des Vertrages, so kann die Unwirksamkeit ebenfalls nur innerhalb von 30 Kalendertagen nach dieser Information geltend gemacht werden.

Das OLG Karlsruhe hatte sich nun damit zu befassen, welchen Inhalt diese Information über den Abschluss des Vertrages aufweisen muss. Diesbezüglich hat es entschieden, dass die bloße Mitteilung, dass der Zuschlag erteilt worden sei, nicht dafür ausreiche, um die Frist in Gang zu setzen. Vielmehr müsse der Auftraggeber darüber hinaus den Zuschlagsempfänger und die Gründe für die Zuschlagserteilung nennen. Ein Gleichlauf zwischen § 134 GWB und § 135 GWB wird somit erreicht. Zur Auslegung des § 135 Abs. 2 S. 1 GWB wurden die Richtlinien der EU herangezogen. (SC)

Regensburg / Passau  
im Dezember 2019