

## RECHTECK



### Keine Mängelansprüche bei Schwarzarbeit

Einigen sich Architekt und Bauherr nach dem Abschluss des Architektenvertrags darauf, dass ein beträchtlicher Teil des Architektenhonorars ohne das Abführen der Umsatzsteuer gezahlt werden soll (sogenannte „Ohne-Rechnung-Abrede“), ist das gesamte Vertragsverhältnis unwirksam. Denn das frühere Vertragsverhältnis wurde durch die neue Abrede inhaltlich dahingehend abgeändert, dass ein Teilbetrag nun ohne Rechnung bezahlt werden soll. Nur auf diesem Weg kann die gesetzgeberische Absicht, die Schwarzarbeit effektiv einzudämmen, gebührend berücksichtigt werden. Mit der Unwirksamkeit des Vertrags entfällt zu Lasten des Bauherrn das Recht, Mängelansprüche aus dem Vertrag zu begründen. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 10. November 2015, Az. 10 U 14/15.

### Bei Bedenken muss der Auftragnehmer nachhaken

Ist ein Bauvorhaben aufgrund technischer, vom Bauherrn vorgegebener Umstände – etwa aufgrund zu geringen Platzes – nicht in der geplanten Ausführung durchführbar, so muss der Unternehmer den Bauherren auf diesen Umstand hinweisen. Der Unternehmer ist dann zudem verpflichtet, sich zu vergewissern, dass der Auftraggeber diesen Hinweis sowohl hinsichtlich der technischen Bedeutung als auch in seiner sonstigen Tragweite vollständig verstanden hat. Dies muss der Auftragnehmer gegebenenfalls auch durch Rückfragen oder weiterführende Erklärungen beim Bauherrn sicherstellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er trotz des vorherigen Hinweises. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 23. Oktober 2015, Az. 22 U 57/15.

**Sergia Antipa**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Mieterhöhung bedarf der Schriftform

Die Änderung der Miethöhe stellt eine wesentliche Vertragsänderung dar und

unterliegt der Schriftformerfordernis, sofern sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann. Ist die Schriftform nicht gewahrt, kann sich jede Vertragspartei grundsätzlich darauf berufen und den Vertrag vorzeitig kündigen. Dies gilt nicht, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrages zu einem untragbaren Ergebnis führen würde. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Partei die andere schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten hat und nun den Formmangel geltend machen will. Gleiches gilt, wenn aufgrund der Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. November 2015, Az. XII ZR 114/14.

### Provision auch bei Tod des Kunden?

Der Vermittlungsmakler verdient seine Provision nur, wenn er auf die Willensbildung der Vertragspartner zum Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages eingewirkt hat. Wird der Kaufvertrag mit einem Dritten abgeschlossen, auf dessen Willensbildung der Makler keinen Einfluss hatte, entsteht kein Provisionsanspruch. Eine Ausnahme gilt, wenn zwischen tatsächlichem und ursprünglichem Vertragspartner besonders enge Beziehungen bestehen. So wurde dem Makler vorliegend die Provision zugesprochen, da der Kaufvertrag mit einem Erben der ursprünglichen Verkäuferin zustande kam. Dieser hatte der Makler noch zu Lebzeiten das Kaufangebot des Interessenten unterbreitet. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 20. März 2015, Az. 7 U 39/14.

### Betriebskosten sind gering zu halten

Den Vermieter trifft grundsätzlich die Pflicht, das Gebot der Wirtschaftlichkeit einzuhalten. Dies umfasst auch eine Preisermittlungspflicht hinsichtlich solcher Aufträge, die von ihm zu vergeben sind. Hierzu muss er sich einen Marktüberblick verschaffen und Vergleiche anstellen. Dabei darf er sich nicht auf die Einholung nur eines Angebots beschränken. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, kann er nur solche Kosten ersetzt verlangen, die objektiv erforderlich waren. Hinsichtlich der darüber hinausgehenden Beträge steht dem Mieter ein Schadenersatzanspruch zu. Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 15. September 2015, Az. 425 C 1223/15.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover