SRF-Newsletter 6/2010

Urlaubsanspruch und Teilzeitbeschäftigung

Der Europäische Gerichtshof setzt seine Rechtsprechung zu Urlaubsfragen fort. Im hier zu berichtenden Fall zur Rechtslage in Österreich (aber gleichwohl auch maßgeblich für die Handhabung in Deutschland) geht es um den Übergang von einer Vollzeit- in eine Teilzeittätigkeit:

Wechselt ein Arbeitnehmer von einer Vollzeit- zu einer Teilzeitbeschäftigung und hat er noch Resturlaub aus seiner Vollzeit, so muss dieser ihm in voller Höhe auch während seiner Teilzeitbeschäftigung gewährt werden. Diese Situation tritt natürlich insbesondere bei Beschäftigten auf, die von einer Vollzeitstelle nach Elternzeit in eine Teilzeitstelle wechseln.

Richtigerweise muss damit dem Teilzeitbeschäftigten, der z. B. nur noch 50 % arbeitet, aber während seiner Vollzeitbeschäftigung noch einen Urlaubsanspruch von einer Woche sich erworben hat, zwei Wochen Urlaub gewährt werden.

Ebenso zulässig dürfte nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs aber sein, dem Beschäftigten nur eine Woche Urlaub zu gewähren, aber mit der Vergütung auf Vollzeitbasis und nicht auf Teilzeitbasis.

EuGH Urteil vom 22.4.2010, - Rs. C-486/08

Aufteilung der Pflegezeit

Das LAG Baden-Württemberg hat entschieden, dass eine Aufteilung der Pflegezeit nicht statthaft ist. Im zu entscheidenden Fall hat der Arbeitnehmer im Februar 2009 4 Tage Pflegezeit für seine pflegebedürftige Mutter im Juni 2009 beantragt und bewilligt erhalten. Im Juni 2009 hat er weitere zwei Tage im Dezember 2009 beantragt, was ihm verweigert wurde, wobei die Arbeitgeberin eine unbezahlte Freistellung anbot. Der Arbeitnehmer klagte, das Landesarbeitsgericht wies die Klage ab, da das Pflegezeitgesetz deutliche Hinweise darauf enthalte, dass eine Aufteilung auf mehrere Zeiträume nicht möglich sei.

Nicht umfasst von der Entscheidung ist die kurzfristige Freistellung für akute Notfälle, die öfters beansprucht werden kann. Im vorliegenden Fall wurde aber der Missbrauch durch den Arbeitnehmer offensichtlich, das Gericht konnte unschwer erkennen, dass nicht die Pflege der Mutter im Fokus des Arbeitnehmers lag, sondern offensichtlich die Erlangung von Kündigungsschutz nach § 5 Pflegezeitgesetz (von der Ankündigung bis zur Beendigung der Pflegezeit). Auf die vom Arbeitnehmer gewählte Art und Weise hätte ein dauerender Kündigungsschutz über die Pflegezeit geschaffen werden können.

LAG Baden-Württemberg vom 31.3.2010 – 20 SA 87/09

Zuschussanspruch des Bauunternehmers gegenüber dem für den Mangel mitverantwortlichen Bauherrn

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass der Unternehmer vom Bauherrn dann einen Zuschuss verlangen kann, wenn der Bauherr für die Entstehung des Mangels mitverantwortlich ist, z. B. weil er fehlerhafte Pläne an den Bauunternehmer übergeben hat.

Zusätzlich zu dem Zuschuss kann vor Ausführung der Mangelbeseitigung ein Anspruch auf Stellung einer entsprechenden Sicherheit geltend gemacht werden und begründet, sofern die Sicherheit nicht geleistet wird, ein Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers, was den großen Vorteil hat, dass dieser dann mit der Mangelbeseitigung nicht in Verzug kommen kann und eine etwaige Ersatzvornahme durch den Bauherrn damit nicht rechtmäßig ist und der Bauherr die Kosten nicht erstattet verlangen kann. Bauherren müssen demgemäß bei einer Zuschussanforderung / Sicherheitsanforderung für die Mangelbeseitigung sehr sorgfältig agieren.

Der Bundesgerichtshof hat nun zur Höhe des Zuschussanspruchs in einer aktuellen Entscheidung vom 27.5.2010 entschieden, dass sich die Höhe der nachbesserungsbedingten Aufwendungen und damit auch der Zuschussanspruch nach den im Zeitpunkt der Ausführung der Nachbesserungsleistung dem Unternehmer selbst entstehenden Kosten richtet. Es geht also nicht an, einen Zuschuss zum marktüblichen Preisen zu verlangen, sondern es muss auf der Basis der Selbstkostenkalkulation die richtige Zuschusshöhe ermittelt werden.

BGH, Urteil vom 27.5.2010, VII ZR 182/09

- **Rechtsprechungsänderung zur Berechnung des Schadenersatzanspruchs wegen eines Baumangels**

Der Bundesgerichtshof hat nach einem bislang nur im Rahmen einer Pressemitteilung veröffentlichten Urteil vom 22.7.2010 seine Rechtsprechung geändert:

Konnten bislang Bauherren vom Auftragnehmer im Rahmen des Schadenersatzanspruchs (soweit sie nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind) die Bruttomangelbeseitigungskosten erstattet verlangen, so hat der Bundesgerichtshof nun entschieden, dass der Schadenersatzanspruch vor Ausführung der Mangelbeseitigung nur in Höhe des Nettobetrages der erforderlichen Kosten besteht. Einer der Gründe der Entscheidung ist, dass der Bauherr ja auch über den Vorschussanspruch gemäß § 637 Abs. 3 BGB geschützt ist (und in dessen Rahmen den Bruttobetrag verlangen kann), den erhaltenen Betrag aber auch für die Mangelbeseitigung einsetzen muss.

BGH, Urteil vom 22.7.2010 – VII ZR 176/09

- **Schäden vor Abnahme: Wann muss der Unternehmer kostenlos noch einmal leisten?**

Das Oberlandesgericht Celle hatte folgenden Fall zu entscheiden:

Die Klägerin war Nachunternehmerin (Gewerk: Trockenbau) der Beklagten (Generalunternehmerin). Ein anderer Nachunternehmer der Beklagten hat aufgrund eines Fehlers für einen Wassereinbruch gesorgt, bei dem das Werk der Klägerin vor Abnahme beschädigt wurde. Die Klägerin verlangte von der Generalunternehmerin die Kosten für die Wiederherstellung ihres Werks.

Die Klage wurde abgewiesen, da die für den Wassereinbruch verantwortliche Nachunternehmerin der Generalunternehmerin nicht Erfüllungsgehilfin der Generalunternehmerin im Verhältnis zur Klägerin (Trockenbau) sei und bis zur Abnahme der Werkunternehmer das Risiko trägt, dass sein Werk untergeht.

Auch hier zeigt sich, dass es für den Werkunternehmer oft von größter Bedeutung ist, für eine schnelle Abnahme seiner Leistung zu sorgen und gegebenenfalls Frist für die Abnahme zu setzen. Bauherren gibt die Entscheidung eine Grundlage, die beteiligten Handwerker an der Baustelle bei entsprechenden Konstellationen auf eine Auseinandersetzung unter den Handwerkern zu verweisen.

OLG Celle, Urteil vom 18.3.2010 – 6 U 108/09

- **Schärfere Rügepflichten bei Solar- und Windenergieanlagen**

Nachdem der Bundesgerichtshof bereits vor vielen Jahren entschieden hat, dass zum Beispiel auf die Lieferung und Montage einer Photovoltaikanlage das Kaufrecht anwendbar ist (BGH NJW-RR 2004, 850), ist beim Handelskauf (also zwischen zwei Unternehmen) insoweit die Vorschrift des § 377 HGB zu beachten, wonach der Käufer die gelieferte Sache unmittelbar nach Erhalt prüfen und etwaige Mängel rügen muss, ansonsten er seiner Sachmangelrechte verlustig geht.

Dies ist sowohl für Auftraggeber von großer Bedeutung, als auch bei der Vertragsgestaltung, wie entsprechende leistende Unternehmen aus der Photovoltaikbranche sich bei unternehmerischen Kunden auf einen Rechtsausschluss wegen unterlassener Rüge gegebenenfalls erfolgreich berufen können.

Für beide Seiten eines solchen Vertragsverhältnisses stellt sich die Frage, ob nicht im Rahmen der Vertragsgestaltung versucht wird, wie gesetzlich und Gegebenheiten zu den eigenen Gunsten zur Beeinflussung im Rahmen der Abwicklung einer Gesamtmaßnahme muss auf Bauherrenseite darüber hinaus darauf darüber nachgedacht werden, die Prozessprojektmanagement auch auf diesen Punkt einzustellen und eine zeitnahe Überprüfung zum Beispiel angelieferter Materialien vorzunehmen. Es kommt nämlich durchaus vor, dass zum Beispiel gelieferte Module, die einige Tage vor der Montage angeliefert werden, aber nicht exakt den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen, dann bereits bei der Montage als nicht gerügt und damit genehmigt gelten und Mängelrechte bei der „Abnahmebegehung“ bereits nicht mehr bestehen.

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT
bekommen

- **Nachträgliche Befristung von Unterhalt**

Es wird häufig im Rahmen von Ehescheidungsverfahren eine vergleichsweise Regelung zum nachehelichen Unterhalt getroffen. Für den Fall, dass im Vergleich nicht ausdrücklich mit aufgenommen wurde, ob und bejahendenfalls unter welchen Umständen später eine Änderung, insbesondere eine Befristung geltend gemacht werden kann, hat jetzt der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 26.5.2010, Az: XII ZR 143/08 eine Klärung herbeigeführt.

In dem zu entscheidenden Fall wurde eine kinderlose Ehe nach 10 Jahren geschieden, wobei die Ehefrau ohne abgeschlossene Ausbildung ca. netto EUR 1.400,00 verdiente, der Ehemann als leitender Oberarzt EUR 4.900,00. Vergleichsweise vereinbart wurde ein monatlicher Unterhalt von EUR 1.500,00. Ausdrücklich im Vergleich vorgesehen war nur eine Abänderung bie Änderung von Einkünften um mehr als 10 Prozent.

Der Ehemann hat nunmehr Abänderungsklage erhoben und neben einer Gehaltsänderung auch geltend gemacht, dass der nacheheliche Unterhalt zu befristen sei. Die erste Instanz hat noch entschieden, dass mangels Regelung im ursprünglichen Vergleich eine nachträgliche Befristung nicht mehr in Betracht käme. Das Berufungsgericht hat den nachehelichen Unterhalt auf die Zeit bis De-

zember 2012 befristet, dies wurde durch den BGH bestätigt.

s hat der BGH eine „interessengerechte Auslegung“ vorgenommen und angesichts von Höhe und Bedeutung des Unterhalts sowie der Umstände angenommen, dass die nachträgliche Geltendmachung der Befristung noch möglich ist.

Aus dieser Entscheidung zeigt sich, dass auch bei einer unbefristeten Unterhaltsverpflichtung nach einiger Zeit eine Überprüfung erfolgversprechend ist.

- **Versandkosten bei Widerruf eines Fernabsatzvertrages**

Beim Widerruf eines Fernabsatzvertrages ist der Kunde verpflichtet, die Ware wieder zurückzusenden. Die Kosten der Rücksendung sind dabei regelmäßig vom Verkäufer zu tragen. Nicht geregelt ist allerdings, ob in diesem Fall auch die Hinsendekosten vom Verkäufer zu erstatten sind. Der BGH hat diese Frage nunmehr dahingehend entschieden, dass die gesetzlichen Regelungen zum Widerrufsrecht richtlinienkonform auszulegen sind und danach dem Verbraucher ein Anspruch auf Rückgewähr der geleisteten Hinsendekosten zusteht. Hintergrund der Entscheidung war eine Vorabentscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union vom 15.4.2010 (Rs. C-511/08), der darauf hinwies, dass der Verbraucher, wenn ihm die Kosten der Hinsendung in Rechnung gestellt werden, möglicherweise von der Ausübung des Widerrufsrechts abgehalten wird, was der Zielsetzung der Fernabsatzrichtlinie zu wider laufe.

Der BGH hat mit seiner Entscheidung nunmehr diese Entscheidung umgesetzt. Betreiber von Online-Shops müssen demgemäß damit rechnen, dass Kunden neben dem Kaufpreis auch die Rückerstattung der Versandkosten verlangen.

BGH, Urteil vom 7.7.2010 – VIII ZR 268/07

- **Verpflichtung zur Aufklärung über sogenannte Rückvergütungen (kick-backs) besteht seit 1990**

Ein Kreditinstitut darf sich nicht darauf berufen, es habe seine Verpflichtung zur Aufklärung über sogenannte Rückvergütungen nicht gekannt, sofern die Beratung im Jahr 1990 oder danach stattgefunden hat. Die Kreditinstitute können daher nicht einwenden, nicht schuldhaft gehandelt zu haben. Denn für die Kreditinstitute war bereits auf Grundlage von zwei Urteilen des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 1989 und 1990 eine entsprechende Aufklärungspflicht erkennbar. Bei Rückvergütungen handelt es sich um die Zahlung einer Provision aus den Ausgabeaufschlägen und Verwaltungskosten der Fondsgesellschaften, die der Bankkunde an die Fondsgesellschaft zahlt, wobei die Rückzahlung hinter dem Rücken ohne Kenntnis des Kunden geschieht. Denn in diesem Fall hat das Kreditinstitut ein für den Kunden nicht erkennbares Interesse, gerade diese Beteiligung zu empfehlen. Der Kunde hat somit einen Anspruch darauf, über Rückvergütungen informiert zu werden. Denn nur in diesem Fall kann er einschätzen, dass die Beratung sich nicht nur an seinen Interessen sondern auch der Bank orientiert. Damit schneidet der Bundesgerichtshof eine weitere Einwendung der Kreditinstitute zugunsten der Kapitalanleger ab und bestätigt ein schuldhaftes Handeln der Kreditinstitute ab dem Jahr 1990.

BGH, Beschluss vom 29.6.2010 (Az: XI ZR 308/09)

- **Kein Kostenvorschuss für „Flickschusterei“ zur Mängelbeseitigung und „Opfergrenze“ des Vermieters**

Mit Urteil vom 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 - hat der Bundesgerichtshof zwei interessante Fragen entschieden. Der BGH hat geurteilt, dass der Mieter keinen Anspruch auf Kostenvorschuss für Maßnahmen hat, die zur nachhaltigen Mangelbeseitigung ungeeignet sind. Ferner hat der BGH Kriterien genannt, wann ein Vermieter die Mangelbeseitigung wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit verweigern darf.

Die Mietsache wies an den Innen- und Außenwänden erhebliche Risse auf. Damit zusammen hingen Schäden am Schornstein und am Dach sowie an Fenstern und Türen. Der Mieter holte ein Gutachten eines Architekten ein. Der Gutachter, der auftragsgemäß keine Untersuchung der Ursache für die festgestellten Schäden durchgeführt hatte, bezifferte die Kosten für eine Beseitigung der Risse mit Kunstharzmasse und die Reparatur der übrigen Schäden einschließlich der erforderlichen Vor- und Nacharbeiten auf EUR 47.546,00, wies aber darauf hin, dass es vor Beginn dieser Arbeiten notwendig sei, die Ursache für die protokollierten Rissbilder im Gebäude festzustellen und nach Möglichkeit zu beseitigen.

Der Mieter hatte Klage auf Zahlung von EUR 74.576,00 erhoben, um mit diesem Betrag die im Gutachten des Architekten vorgesehenen Arbeiten

durchführen zu lassen. Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen.

Gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter einen Mangel der Mietsache selbst beseitigen (lassen) und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Zu diesem Zweck kann der Mieter vom Vermieter die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen (so bereits BGH NZM 2008, 607). Diese Tatbestandsvoraussetzungen für den von der Mieterin geltend gemachten Vorschussanspruch lagen nach Auffassung des BGH nicht vor. Nach dem vom Mieter selbst eingeholten Gutachten des Architekten waren Mangelbeseitigungsarbeiten letztendlich zwecklos, solange nicht die Ursachen der Rissbildung erforscht und beseitigt worden sind. Der BGH urteilte, dass zwecklose Maßnahmen ungeeignet und damit nicht erforderlich im Sinne des § 536 a Abs. 2 BGB sind. Erforderlich in diesem Sinne seien Beseitigungskosten nur dann, wenn die Maßnahmen, die der Mieter mit dem verlangten Vorschuss durchzuführen beabsichtigt, voraussichtlich zur Mangelbeseitigung geeignet sind.

Die Klage auf Zahlung eines Vorschusses wurde abgewiesen. Der Mieter wäre demnach besser beraten gewesen, Klage auf Mangelbeseitigung statt Klage auf Zahlung eines Vorschusses zu erheben.

In dem Urteil behandelte der BGH auch die Frage, wann ein Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters wegen Überschreitens der „Opfergrenze“ für den Vermieter ausgeschlossen ist.

Die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung eines Mangels endet dort, wo der dazu erforderliche Aufwand die „Opfergrenze“ überschreitet. Wann diese Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist, muss von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen wertend ermittelt werden. Doch darf kein krasses Missverhältnis entstehen zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu ziehenden Einnahmen andererseits.

Danach lässt sich eine Überschreitung der „Opfergrenze“ nicht aus einer bloßen Gegenüberstellung zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert herleiten. Erforderlich ist eine Würdigung aller Umstände. Bei der Bestimmung der dem Vermieter zuzumutenden Anstrengungen ist auch ein etwaiges Verschulden des Vermieters zu berücksichtigen.

Es besteht jedoch ein Zusammenhang zwischen der Frage, wie sich etwa die Sanierungskosten und der Verkehrswert „rechnerisch“ zueinander verhalten, und der Frage, ob dem Vermieter die Beseitigung des Mangels unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen und eines etwaigen Verschuldens zugemutet werden kann. Je ungünstiger sich das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert darstellt, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Umstände sein, die es dem Vermieter trotz bestehendem Missverhältnis zwischen Sanierungskosten und Verkehrswert verwehren sollen, sich auf den Einwand der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit (§ 275 Abs. 2 BGB) zu berufen. Ein auffälliges Missverhältnis indiziert eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze. Im Extremfall kann dieses Indiz so stark sein, dass schwer vorstellbar erscheint, welche weiteren Umstände zu einer anderen Abwägung sollten führen können.

Nach alledem liefert auch dieses Urteil des BGH keine sehr praktikablen Kriterien, wann eine Mangelbeseitigung für den Vermieter unzumutbar ist.

- **Ist für die Verjährungshemmung die Erhebung des Ersatzanspruchs mittels Fax ausreichend?**

Die Verjährung von transportrechtlichen Ansprüchen unterliegt der Verjährungsfrist des § 439 Absatz 1 HGB. Danach verjähren Ansprüche in der Regel innerhalb eines Jahres. Der Absender bzw. Empfänger kann die Verjährung dadurch hemmen, dass er die Ersatzansprüche durch „schriftliche Erklärung“ gegenüber dem Frachtführer erhebt. Welche Anforderungen danach an die Form der Reklamation gestellt werden müssen ist umstritten, insbesondere ob hierfür ausreicht, dass die Ansprüche per Fax angemeldet werden. Nach einer erst jetzt bekannt gewordenen Entscheidung des LG Bremen (Urteil vom 1.7.2009 – 11 O 266/08) soll eine Reklamation per Fax ausreichend sein. Ob diese Entscheidung allerdings Bestand haben wird ist fraglich. Bereits vor dieser Entscheidung haben sich das LG Hamburg (Urteil vom 12.2.2009 – 4090 O 90/08) und das OLG München (Urteil vom 23.7.2008 – 7 U 2446/08) mit dieser Problematik befasst, mit gegenteiligem Ergebnis. Beide Gerichte hielten eine Übermittlung per Fax für nicht ausreichend, da das Gesetz Schriftform vorsehe und ein Telefax diesem Formerfordernis nicht genüge.

Auch wenn demnach die Möglichkeit besteht, dass sich in Zukunft weitere Gerichte der Auffassung des LG Bremen anschließen und eine Reklamation per Fax für ausreichend halten, ist angesichts der unklaren Rechtslage zu empfehlen, Reklamationen stets per Post zu versenden. Um im Streitfall den Nachweis der Versendung erbringen zu können, ist eine Versendung per Einschreiben mit Rückschein anzuraten.

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

Der Unfall mit Auslandsbezug

Europa rückt zusammen. Dies im negativen Sinne, z.B. bei der Vollstreckung ausländischer Geldbußen im Inland. Es ergeben sich jedoch auch im positiven Sinne Erleichterungen.

Alt bewährt ist, dass bei Verursachung eines Schadens in Deutschland durch ein ausländisches Kraftfahrzeug die Sachenregulierung durch den „Deutsches Büro Grüne Karte e.V." erfolgt, dies zwar wegen Abstimmungen mit dem ausländischen Versicherer etwas langsamer, im Ergebnis jedoch identisch mit einer sonstigen Unfallregulierung.

Auch bei einem Unfall im europäischen Ausland, verursacht durch ein Kraftfahrzeug, kann jedoch die Regulierung in Deutschland, mit einem hiesigen Versicherer, betrieben werden. Nach der sogenannten „4. KH-Richtlinie" übernimmt ein in Deutschland ansässiger Versicherer für den ausländischen Versicherer die Abwicklung des Schadens. Sollte innerhalb drei Monaten keine begründete Stellungnahme vorliegen, kann die Forderung nochmals in Deutschland bei der zuständigen Regulierungsstelle geltend gemacht werden. Es ist zwar die Regulierung langsamer als beim Inlandsunfall, bei klarer Haftungslage ist jedoch ohne Geltendmachung von Ansprüchen im Ausland die Schadenregulierung zu erreichen.

Schließlich hat der Bundesgerichtshof mit einem Urteil vom 6.5.2008 (Az: VI ZR 200/2005) den Weg bereitet, um unter bestimmten Voraussetzungen (welche üblicherweise vorliegen) beim Unfall im europäischen Ausland Klage am eigenen Wohnsitz/Geschäftssitz erheben zu können. Es erfolgt dann zwar die Regulierung nach den Gepflogenheiten am Unfallort, das Verfahren muss jedoch nicht im Ausland geführt werden, was eine gravierende Erleichterung darstellt.

Es besteht damit bei Auslandsunfällen keine Notwendigkeit z.B. wegen befürchteter Erschwernisse bei der Durchsetzung im Ausland auf die Geltendmachung von Ansprüchen zu verzichten bzw. den Schaden nur der eigenen Vollkaskoversicherung zu melden.

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WEG-RECHT bekommen

Wohnungseigentümergemeinschaft kann keine Leistungspflichten der Wohnungseigentümer begründen

Der Wohnungseigentümer hat in einer gemeinschaftlichen Garage seine zwei Kraftfahrzeugstellplätze durch Einbringung von Gitterelementen und eines Rolltors abgetrennt, nachdem es zu Beschädigungen und Diebstählen an den dort abgestellten Fahrzeugen kam. Die Wohnungseigentümer haben mehrheitlich beschlossen, den Wohnungseigentümer zum Rückbau der Garagenbox aufzufordern und hierzu zu verpflichten. Die Beschlüsse wurden bestandskräftig. Der Aufforderung der Verwaltung, die Gitterboxen zu entfernen, kam der Wohnungseigentümer nicht nach.

Das Amtsgericht hat den Wohnungseigentümer zur Beseitigung der Gitterbox und zum Verschließen nach der Demontage verbleibender Löcher verurteilt. Auch das Berufungsgericht schloss sich der Ansicht des Amtsgerichts an. Dem widerspricht der Bundesgerichtshof. Denn eine Leistungspflicht gegen den Willen des Schuldners kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nicht konstitutiv begründet werden. Es fehlt der Wohnungseigentümergemeinschaft schlichtweg die Beschlusskompetenz, sofern nichts anderes vereinbart ist, sodass ein gefasster Mehrheitsbeschluss nichtig ist. Die Kompetenzen der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Regelung des Gebrauchs nach § 15 WEG, der Verwaltung nach § 21 WEG und der Instandhaltung sowie Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 22 WEG begründen keine Befugnisse, den Wohnungseigentümer außerhalb von Kosten und Lasten Leistungspflichten (beispielsweise Mithilfe bei der Reparatur eines beschädigten Gebäudes) aufzuerlegen.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft keine Leistungen durch den Wohnungseigentümer (wie die Beseitigung des Garagentores) verlangen kann. Sie darf sich jedoch in diesem Fall nicht auf ihren eigenen Beschluss stützen sondern auf Vereinbarungen oder das Gesetz. Im Fall des Rückbaus der Garagenboxen bestand grundsätzlich eine Leistungspflicht nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB. Das Amts- wie Landgericht haben das Vorliegen dieser Voraussetzungen jedoch nicht geprüft, weshalb der Bundesgerichtshof die Angelegenheit an das Landgericht zurückverwiesen hat, damit dieses die erforderlichen Feststellungen zum Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 15 WEG, 1004 BGB treffen konnte.

Bei der Beschlussfassung wird die Wohnungseigentümergemeinschaft daher stets darauf zu achten haben, dass sie etwaige Leistungsverpflichtungen des Wohnungseigentümers aus Vereinbarungen oder dem Gesetz ableiten kann, will sie die

Feststellung der Nichtigkeit ihrer Beschlüsse nicht riskieren. Damit steht zugleich fest, dass ohne gesonderte Vereinbarung ein Wohnungseigentümer beispielsweise auch nicht zur Ableistung von sonstigen Diensten wie der Kehrwoche oder Gartenpflege verpflichtet werden kann.

BGH, Urteil vom 18.6.2010 (Az: V ZR 193/09)

Peter Biernat
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

WOHNRAUMMIETRECHT
bekommen

- **Unzureichende Trittschalldämmung berechtigt nicht immer zur Mietminderung**

Am 7.7.2010 hat der Bundesgerichtshof eine Entscheidung zugunsten der Vermieter verkündet. Die Mieter einer Wohnung haben ihre Miete wegen Mängel der Trittschalldämmung gemindert. Der Vermieter klagte die Miete mit dem Argument ein, dass ein Mangel im Rechtssinn nicht vorliegt. Der Sachverständige führte eine Trittschallmessung durch und hat festgestellt, dass nur die Anforderungen der DIN 4109 (1989) erfüllt sind und dass es sich hierbei jedoch nicht um eine Qualität mittlerer Art und Güte handelt. Der Bundesgerichtshof hat einen Mangel der Wohnung wegen nicht ausreichender Trittschalldämmung verneint. Denn mehr als die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 zum Schallschutz konnten die Mieter nicht erwarten. Sofern ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Wohnung fehlen, kann der Mieter lediglich erwarten, dass von ihm angemietete Räume nur einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbarem Wohnraum üblich ist. Zu berücksichtigen sind dabei das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes aber auch die Höhe der Miete wie eine eventuelle Ortssitte. Sofern es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen gibt, ist jedenfalls deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet. Dabei ist grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Nachdem zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes die damals geltende DIN 4109 (1989) erfüllt war, wurden die Mieter zur Zahlung der vollen Miete mit der Begründung verurteilt, dass ein Mangel nicht gegeben ist.

BGH, Urteil vom 7.7.2010 (Az: VIII ZR 85/09)