SRF-Newsletter 7/2010

Markus Rehmet
Fachanwalt für Arbeitsrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

ARBEITSRECHT bekommen

Bei falscher Kündigungsfrist muss innerhalb der Frist zur Erhebung der Kündigungsschutzklage nach § 4 Satz 1 KSchG Klage eingereicht werden.

Der Europäische Gerichtshof hat im Januar 2010 entschieden, dass die Regelung des § 622 Absatz 2 Satz 2 BGB nicht angewendet werden darf, wonach Beschäftigungszeiten vor Vollendung des 25. Lebensjahres bei der Ermittlung der Kündigungsfrist unberücksichtigt bleiben, da die Norm eine Diskriminierung wegen des Alters enthalte.

Das BAG hatte nun zu entscheiden, ob die verlängerte Kündigungsfrist auch dann noch geltend gemacht werden kann, wenn dies nicht mit der fristgebundenen Klage nach § 4 Satz 1 KSchG gefordert wurde.

Das Bundesarbeitsgericht hat zu Gunsten der Arbeitgeber entschieden, dass die längere Kündigungsfrist nicht nachträglich geltend gemacht werden kann, wenn die Kündigungsschutzklage nicht binnen 3 Wochen nach Zugang der schriftlichen Kündigung erhoben wurde.

Wird Kündigungsschutzklage erhoben, in dieser aber nicht ausdrücklich die zu kurze Kündigungsfrist gerügt, so dürfte die bloße Klagerhebung aber ausreichen, um auch noch nachträglich die spätere Beendigung geltend zu machen.

BAG vom 1.9.2010 – 5 AZR 700/09

Nutzung privater Handys während der Arbeitszeit

Das Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz hat entschieden, dass der Arbeitgeber – ohne Beteiligung seines Mitbestimmungsorgans (Betriebsrat oder Ähnliches) – die Nutzung von privaten Mobiltelefonen während der Arbeitszeit untersagen kann.

Entschieden hat das Landesarbeitsgericht nur die kollektivrechtliche Frage, ob ein Beteiligungsrecht des Betriebsrats besteht. Wichtig und in vielen Betrieben sicherlich von erheblicher Bedeutung ist, dass dem Arbeitgeber natürlich aber auch insgesamt ein Verbietungsrecht zusteht, während der – bezahlten – Arbeitszeit private Dinge zu erledigen. Ein solches Verbot, wird es ausgesprochen, muss dann aber natürlich auch im Betrieb überwacht und durchgesetzt werden.

LAG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 30.10.2009 – 6 TaBV 33/09

Notarielles Schuldanerkenntnis

Hat ein Arbeitnehmer zugegeben, im Arbeitsverhältnis Unterschlagungen begangen zu haben und hat er ein notarielles Schuldanerkenntnis unterzeichnet, kann er nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesarbeitsgericht nicht nachträglich einwenden, die Methoden, die ihn überführt haben, seien rechtwidrig und unzulässig gewesen. Auf diese Einwendungen hat der Mitarbeiter mit Unterzeichnung des Anerkenntnisses zulässigerweise verzichtet.

Werden Mitarbeiter z. B. über heimliche Überwachungsmaßnahmen (Kameras) überwacht und gegebenenfalls überführt, sind dabei immer auch die datenschutzrechtlichen Besonderheiten und das Persönlichkeitsrecht der Mitarbeiter zu beachten.

Eine rechtlich nicht zulässige Überwachungsmaßnahme kann aber zumindest dann dem Arbeitgeber im Rahmen der Geltendmachung der Schadensersatzansprüche nicht mehr entgegengehalten werden, wenn der Mitarbeiter ein Anerkenntnis der Forderungen - wirksam – abgegeben hat.

BAG, Urteil vom 22.7.2010 – 8 AZR 144/09

Markus Rehmet
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

BAURECHT bekommen

Auch private Bauherren können zur Stellung einer Sicherheit verpflichtet werden

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Ausnahmeregelung des § 648 a Absatz 6 Nr. 2 BGB, wonach die Sicherheitsleistung von natürlichen Personen, die einen Bauvertrag zur Erstellung eines Einfamilienhauses abschließen, nicht erbracht werden muss, eine vertragliche Regelung, die dem Bauherrn die Erbringung einer Sicherheit auferlegt, nicht ausschließt. Eine solche Regelung in Bauverträgen ist auch AGB-mäßig möglich.

Für alle Bauträger und Handwerker, die mit privaten Bauherren von Einfamilienhäusern Verträge schließen, ist – insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten der Restschuldbefreiung nach der Insolvenzordnung - deshalb dringend zu empfehlen, dass sie in ihre Bauverträge zumindest eine Regelung aufnehmen, nachdem der Bauherr auf Verlangen verpflichtet ist, eine Bürgschaft zur Absicherung der Werklohnforderung zu stellen. Eine entsprechende Regelung kann bereits in die Angebote, die den Kunden zur Verfügung gestellt werden oder aber auch erst im Vertragstext, wenn ein gesonderter, schriftlicher Vertrag geschlossen wird, aufgenommen werden. Ohne Vereinbarung

einer Verpflichtung zur Sicherheitsstellung besteht kein Anspruch des Unternehmers.

BGH, Urteil vom 27.5.2010 - VII ZR 165/09

- **Vermutung beratungskonformen Verhaltens der Bauherren gilt auch im Architektenrecht**

Bereits zur Haftung von Ärzten, Steuerberatern und Rechtsanwälten vertritt die Rechtsprechung die Auffassung, dass der Patient/Mandant/Kunde, der sich beraten/behandeln lässt, regelmäßig einer Beratung seines Vertragspartners folgt.

Nun hat das Oberlandesgericht Celle dies auch für den Bauherrn im Verhältnis zum Architekten entschieden, was auch in dieser Konstellation dann zur Folge hat, dass der nicht (zutreffend) beratende Freiberufler nachweisen muss, dass sich sein Vertragspartner auch bei richtiger Beratung zur schadensträchtigen Behandlung/Ausführung/Vorgehensweise entschieden hätte.

Das Oberlandesgericht Celle führt in seiner Entscheidung aus, dass es zu den Leistungspflichten des Architekten gehört, den Bauherrn über Vor- und Nachteile, insbesondere die Risiken bestimmter Konstruktionsweisen aufzuklären. Versäumt er dies (oder kann er nicht nachweisen, es getan zu haben), liegt hierin eine Pflichtverletzung, die zur Schadensersatzpflicht führen kann, wenn sie ursächlich für den eingetretenen Schaden ist.

Diese Ursächlichkeit muss ausnahmsweise nicht der Bauherr nachweisen, wenn der Architekt eine vertragliche Aufklärungspflicht verletzt hat, sondern der Architekt muss nachweisen, dass der Bauherr sich auch bei ordnungsgemäßer Information nicht anders als geschehen verhalten hätte.

OLG Celle, Urteil vom 18.2.2010 – 5 U 119/09

Stefan Frütsche
Rechtsanwalt
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

- **Steuerrechtliche Abzugsfähigkeit der Kosten der Erbauseinandersetzung**

Nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 9.12.2009 (Az: II R 37/08) sind die Kosten der Erbauseinandersetzung gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 3 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abzugsfähig. Zu den Kosten für die „Verteilung des Nachlasses“ gehören danach sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Verteilung der Nachlassgegenstände entstanden sind, insbesondere Gutachterkosten zur Ermittlung des Werts der einzelnen Nachlassgegenstände, die auf Grundlage der Bewertung in das Alleineigentum der einzelnen Miterben übertragen werden sollen. Gleiches gelte für die durch die Übertragung der Nachlassgegenstände entstehenden Kosten, z. B. Notarkosten. Klargestellt wird zudem, dass auch die Kosten der Erstellung der Erbschaftssteuererklärung zu den abziehbaren Kosten zählen, sodass auch aus diesem Grund Gutachterkosten im Zusammenhang mit der Bewertung von Nachlassgegenständen abzugsfähig sind.

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Neues zum Elternunterhalt**

Aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung wird sich voraussichtlich in der Zukunft die Bedeutung der Unterhaltsverpflichtung von Kindern gegenüber ihren (pflegebedürftigen) Eltern erheblich verstärken.

Es wurden nunmehr durch ein Urteil des BGH v. 28.7.2010 (XII ZR 140/07) die Grundlagen der Berechnung der Unterhaltsverpflichtung weitergehend festgelegt, dies für den Fall, dass das verheiratete unterhaltspflichtige Kind gegenüber dem eigenen Ehegatten höhere Einkünfte hat.

In diesem Urteil wurde unter anderem geklärt, wie die Ersparnis durch das gemeinsame Wirtschaften mit dem Ehegatten in die Unterhaltsberechnung einzustellen ist. Insoweit besteht jedoch keine Möglichkeit der „Steuerung“.

Dagegen wurde durch den BGH auch entschieden, dass selbst im Falle der Verrentung vor Erreichung der allgemeinen Altersgrenze Beiträge zu einer privaten Altersvorsorge (bis zur Erreichung der allgemeinen Altersgrenze) weiter als Belastungen berücksichtigungsfähig sein können, obwohl bereits eine Eigentumswohnung vorhanden ist.

Weiter wurde zur Leistungsfähigkeit ausgeführt, „dass der Unterhaltspflichtige grundsätzlich keine spürbare und dauerhafte Senkung seines Lebensstandards hinzunehmen braucht“.

Schließlich wurde (den Unterhaltsverpflichtenden begünstigend) gebilligt, dass das Berufungsgericht in der vorhergehenden Instanz als Mietwert für die selbst genutzte Eigentumswohnung nicht den objektiven, am Markt erzielbaren Mietbetrag zugrunde gelegt hat, sondern eine „unter den gegebenen Verhältnissen ersparte Miete“.

Nachdem in dem zu entscheidenden Fall durch das unterhaltsverpflichtete Kind bereits selbst Rente bezogen wurde, dürfte für jüngere unterhaltspflichtige Kinder, welche im Erwerbsleben stehen, der Aufwand für eine eigene private Altersvorsorge noch in stärkerem Maße zu berücksichtigen sein. Damit kann in gewissen Grenzen eine „Vorsorge“ auch gegen die Inanspruchnahme wegen Elternunterhalt getroffen werden.

Stefan Frütsche
Rechtsanwalt
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

IT-RECHT bekommen

BGH fordert regelmäßige Aktualisierung von Angeboten über eine Preissuchmaschine

Ein Versandhändler hat über eine Preissuchmaschine Waren angeboten. Dabei erschien sein Angebot an erster Stelle. Tatsächlich verlangt der Händler jedoch auf seiner Homepage einen höheren Preis als dies über die Preissuchmaschine abrufbar war. Der Händler wurde von einem Konkurrenten abgemahnt. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat (Urteil vom 11.3.2010, Az.: I ZR 123/08).

Nach Auffassung des BGH verbindet der durchschnittliche Nutzer eines Preisvergleichsportals mit dem ihm dort präsentierten Informationsangebot die Erwartung einer höchst möglichen Aktualität. Zwar gehe der Nutzer nicht davon aus, dass sämtliche Preisänderungen sofort auch an die Preissuchmaschine weitergegeben werden, ebenso wenig rechne er jedoch damit, dass zwischen Änderung des Angebots und Aktualisierung der Preissuchmaschine mehrere Stunden liegen. Vom Versandhändler wird demnach erwartet, dass nach Änderung der Preise dies auch zeitnah an das Preisvergleichsportal weitergegeben wird.

Der Irreführung steht nach Auffassung des BGH auch nicht entgegen, dass ein Hinweis „alle Angaben ohne Gewähr“ erfolgt sei. Der Hinweis beziehe sich aus Sicht des Nutzers lediglich auf Übermittlungs- oder Übertragungsfehler, nicht jedoch auf die mangelnde Aktualität des Angebots. Der Verstoß sei auch relevant, da, auch wenn dem Nutzer nach Aufruf des Angebots beim Händler der tatsächliche Preis bekannt wird, dieser auf Grund der Preisvergleichsliste möglichweise nach wie vor davon ausgeht, dass er das preisgünstigste Angebot ausgewählt hat.

Bei Angeboten über Preissuchmaschinen sind demnach bei Preisänderungen auf der eigenen Homepage diese zwingend unverzüglich auch an die Preissuchmaschine weiter zu geben. Wie der BGH bereits am 16.7.2009 (Az: I ZR 140/07) entschieden hat, sind im Übrigen in den Preisvergleichslisten auch die jeweils hinzukommenden Versandkosten mit aufzunehmen. Geschieht dies erst auf der Internetseite des Versandhändlers stellt dies ebenfalls eine Irreführung dar.

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

KAPITALMARKTRECHT bekommen

Schadensersatzforderungen gegen Berater verjähren nicht einheitlich.

Beratungsfehler im Zusammenhang mit dem Erwerb von Kapitalanlagen unterliegen einer unterschiedlichen Verjährungsfrist. Der Bundesgerichtshof hat am 22.7.2010 entschieden, dass für jede einzelne Pflichtverletzung der Lauf der Verjährungsfrist gesondert zu untersuchen und festzustellen ist. Im vom BGH entschiedenen Fall hat der Anleger 1992 einen Fondsanteil als Kommanditist erworben. Der Anlageberater verkaufte die Anlage als sicher und damit als zur Altersvorsorge geeignet und als fungibel. 1999 stellte sich heraus, dass die Anlage keineswegs zur Altersvorsorge geeignet war, da die Insolvenz des Fonds drohte. Der Anleger unternahm trotzdem nichts. 2004 klärte ihn sein Rechtsanwalt darüber auf, dass über die mangende Geeignetheit zur Altersvorsorge es keinen Zweitmarkt für die Anlage gibt und auch eine Haftung als Kommanditist nach § 172 Abs. 4 HGB besteht. Im 1992 dem Anleger übergebenem Prospekt war eine ordnungsgemäße Aufklärung über die mangelnde Fungibilität sowie eine Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB enthalten. Eine Lektüre des Prospektes hätte daher dazu geführt, dass der Anleger Kenntnis von der falschen Beratung erlangt hätte. In diesem Fall hätte der Lauf der Verjährungsfrist mit der Kenntnis 1999 begonnen.

Das Berufungsgericht war noch der Ansicht, dass der Anleger die Kenntnis aus dem Jahr 1999 über die falsche Beratung bezüglich der Geeignetheit als Altersvorsorge hätte zum Anlass nehmen müssen, um den Prospekt genau durchzulesen. In diesem Fall wäre dem Anleger bereits 1999 aufgefallen, dass die Beratung im Hinblick auf die Fungibilität und Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB ebenfalls falsch war. Das Berufungsgericht warf dem Anleger grobe Fahrlässigkeit vor, die für den Beginn der Verjährungsfrist ausreichend ist, weshalb der Beginn der Frist 1999 angenommen wurde.

Dem tritt der Bundesgerichtshof entgegen und urteilt, dass den Anleger keine Verpflichtung trifft, bei Kenntnis von einer bestimmten Pflichtverletzung den Anlageprospekt nachträglich durchzulesen, auch wenn er bei Lektüre des Prospekts Kenntnis von weiteren Pflichtverletzungen erlangt hätte. Dem Anleger ist es vielmehr unbenommen, eine ihm bereits bekannt gewordene Pflichtverletzung (hier mangelnde Geeignetheit zur Altersvorsorge) hinzunehmen, ohne Gefahr zu laufen, dass deshalb Ansprüche aus weiteren, ihm zunächst noch unbekannten Pflichtverletzungen verjähren würden.

Damit hat der Bundesgerichtshof die Rechte der Anleger gestärkt und den häufigen Einwand von Anlageberatern abgeschnitten, den Anlegern hätte

bei der Durchsicht von Prospekten der Fehler auffallen müssen, was zum Beginn der Verjährungsfrist führe. Der BGH unterstreicht, dass der Anlageprospekt nicht dazu da ist, die Angaben des Beraters zu kontrollieren sondern eine Grundlage für eine Anlageentscheidung darstellt. Mit dem Erwerb der Anlage ist der Zweck des Prospektes erfüllt. Es stellt vielmehr ein besonderes Vertrauen des Anlegers zu seinem Berater dar, wenn er seine Angaben ungeprüft übernimmt. Gerade wegen dieses Vertrauens wird der Berater tätig.

BGH, Urteil vom 22.7.2010 (Az: III ZR 203/09)

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

Kein Mangel der Mietsache, wenn die bei Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Normen eingehalten werden

Häufig machen Mieter Minderungsansprüche und Ansprüche auf Mangelbeseitigung mit der Begründung geltend, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder gar die aktuell maßgeblichen technischen Normen seien nicht eingehalten. In der Regel sind aber keine Mängel der Mietsache vorhanden, wenn die aktuell maßgeblichen technischen Normen oder die bei Mietvertragsabschluss maßgeblichen technischen Normen nicht eingehalten werden.

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietsache Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit und nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend. In der Regel wird der Mietvertrag aber keine ausdrückliche Vereinbarung enthalten. Dann ist eine Mietsache mangelhaft, wenn sie nicht die nach der Verkehrsanschauung für vergleichbare Objekte übliche Beschaffenheit aufweist. Zu berücksichtigen sind die Art des Mietobjekts, dessen Alter, die Miethöhe und die lokalen Gepflogenheiten. Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Hierbei kommt es aber nicht auf die Zeit des Vertragsabschlusses an und erst recht nicht auf die aktuell geltenden technischen Normen. Vielmehr darf der Mieter nur die **im Zeitpunkt der Herstellung bzw. Errichtung des Mietobjekts übliche Beschaffenheit und technische Ausstattung** erwarten. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 7.7.2010 (VIII ZR 85/09) nochmals betont.

Bei einem Umbau wird die Mietsache allerdings mangelhaft, wenn hierbei nicht die zu dieser Zeit üblichen Standards eingehalten werden. Nimmt der Vermieter etwa bauliche Veränderungen vor, die zu Lärmimmissionen führen können, so kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen.

Sind Verschmutzungen durch Tauben ein Mangel der Mietsache?

Nicht nur in Venedig sind Verschmutzungen durch Tauben ein Problem. Im konkreten Fall mindert ein Mieter von Gewerberäumen die Miete mit der Begründung, der Verkauf auf der mitgemieteten Freiverkaufsfläche werde dadurch unzumutbar beeinträchtigt, dass diese durch Taubenkot stark verschmutzt wird.

Die Frage, ob Verunreinigungen durch Vögel einen Mangel der Mietsache darstellen, lässt sich nicht einheitlich beantworten. Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob bauliche Eigenheiten des Mietobjekts aufgrund ihrer Beschaffenheit eine wesentliche Ursache für die Vogelproblematik sind.

Literatur und Rechtsprechung nehmen an, dass dann ein Mangel der Mietsache vorliegt, wenn die vom Vermieter zu verantwortende bauliche Gestaltung der Mietsache (z.B. der Fassade) eine wesentliche Ursache für den Vogelbefall und damit für die Gebrauchsbeeinträchtigung ist. Wenn beispielsweise die Außenfassade des Mietobjekts so gestaltet ist, dass zwischen Fassadenvorsprung und Dachüberhang ein idealer Taubennistplatz entsteht, dann fällt dies in den Risikobereich des Vermieters und es liegt ein Mangel der Mietsache vor, der zur Mietminderung berechtigt und einen Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung begründet, z.B. im konkreten Fall auf Anbringung eines Vogelschutzgewebes über der Freifläche.

Anders sieht die Sache aus, wenn die Vogelproblematik nicht ihre Ursache in der konkreten Beschaffenheit des Mietobjekts hat, die Verschmutzungen also nicht von Vögeln herrühren, die sich im Mietobjekt aufgrund dessen baulichen Eigenheiten selbst eingenistet haben. In diesem Fall ist offen, ob ein Gericht zum Ergebnis gelangt, es liege ein Mangel der Mietsache vor, denn zu diesem Rechtsproblem gibt es nur zwei Entscheidungen von Amtsgerichten. Das Amtsgericht Pforzheim meinte mit einem Urteil vom 9.3.2000 (WuM 2000, 302), auch bei einer derartigen Konstellation sei ein Minderungsrecht gegeben. Das Amtsgericht Eisleben war in einem Urteil vom 21.9.2006 (NZM 2006, 898) anderer Auffassung und urteilte, jedenfalls in ländlicher/dörflicher Umgebung sei Schwalbenflug und ein Verkoten von Fensterecken unterhalb von Schwalbennestern vom Mieter entschädigungslos hinzunehmen.

Liegen also bauliche Gegebenheiten des Mietobjekts vor, die für die Vogelproblematik verantwortlich sind, dann ist die Mietsache mangelhaft. Eine andere Frage ist natürlich die, in welcher Höhe gemindert werden darf. Hat die Vogelproblematik hingegen ihre Ursache nicht in baulichen Gegebenheiten des Mietobjekts, dann spricht mehr dafür, dass kein Mangel der Mietsache vorliegt. Es handelt sich dann nämlich um einen Fall höherer Gewalt (im anlo-amerikanischen Recht zutreffender „act of God“ genannt), für den niemand, also auch nicht der Vermieter, verantwortlich gemacht werden kann. Diese Frage muss aber wie dargelegt noch höchstrichterlich entschieden werden.

Kein Gewinn aus dem Unfall

Es hat sich der Bundesgerichtshof in letzter Zeit mehrfach mit der Frage befasst, mit welchem Betrag (Restwert) ein Unfallfahrzeug in die Schadenberechnung im Totalschadenfall eingestellt werden muss.

Zunächst wurde durch den BGH entschieden, dass der Geschädigte im Allgemeinen ohne Nachteil in der Schadenberechnung seinen unfallbeteiligten Pkw zu dem in einem Schadengutachten ohne erkennbare Fehler ermittelten konkreten Wert auf dem regionalen Markt veräußern darf. Dabei werden in den Schadengutachten üblicherweise drei regionale Anbieter mit deren Angeboten wiedergegeben. Wird ohne bessere Erkenntnisse durch den Geschädigten an den Meistbietenden nach Gutachten verkauft, ist dieser Restwert der Berechnung zugrunde zu legen.

Etwas anderes gilt dann, wenn dem Geschädigten rechtzeitig ein „ohne besondere Anstrengungen“ erreichbares besseres Angebot vorliegt. Dies kann der Fall sein, soweit die gegnerische Versicherung ein solches Angebot (mit Bindungsfrist, kostenfreier Abholung und Barzahlung) anbietet, bevor der eigene Pkw verkauft ist.

Es wurde nunmehr in einem Urteil des BGH vom 15.6.2010, Az. VI ZR 232/09 entschieden, dass Entsprechendes jedoch auch gilt, soweit der Geschädigte unter Einschaltung seiner eigenen Fahrzeugversicherung (Vollkasko) einen über das Gutachten hinausgehenden Restwert für sein beschädigtes Fahrzeug erzielt. Auch ein durch die eigene Fahrzeugversicherung vermitteltes besseres Angebot gilt nach dieser Entscheidung im Zweifel als „ohne besondere Anstrengung“ erlangt.

Auch deshalb ist es sinnvoll für einen Unfallbeteiligten, wenn dieser sich durch einen Rechtsanwalt in der Schadenregulierung, z.B. auch wegen Veräußerung des eigenen Pkw bzw. Klärung der Frage, welcher Betrag für die Ersatzbeschaffung zur Verfügung steht, vertreten lässt.

WEG-Gemeinschaft kann Heizkostenumlage durch Beschluss ändern

Die Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, durch Mehrheitsbeschluss abändern. Ob eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten mit der Heizkostenverordnung vereinbar ist, bestimmt sich nach der Fassung der Verordnung, welche bei erstmaliger Geltung des neuen Schlüssels in Kraft ist, wie der BGH am 16.7.2010 entschied.

Eine Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, einen ursprünglich vereinbarten Schlüssel, Heizkosten in Höhe von 100 Prozent nach Verbrauch umzulegen, dahingehend abzuändern, dass 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch und 30 Prozent nach Wohnfläche umgelegt werden. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 26.8.2008 hat § 6 Abs. 4 Heizkostenverordnung a.F. bestimmt, dass der Verteilungsschlüssel nur bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach seiner erstmaligen Bestimmung geändert werden kann. Die Heizkostenverordnung in der ab dem 1.1.2009 geltenden Fassung enthält die Einschränkung nicht mehr. Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Wohnungseigentümer damit ihre Beschlüsse bei künftigen Abrechnungszeiträumen an den künftig geltenden Gesetzen und Verordnungen ausrichten können. Sie brauchen sich nicht an das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltende Recht zu halten. Maßgeblich ist allein, dass der Beschlussinhalt mit dem für den betroffenen Abrechnungszeitraum geltenden Recht vereinbar ist.

BGH, Urteil vom 16.7.2010 (Az: V ZR 221/09)

Räumung ohne Titel ist gefährlich

Der Vermieter, der eine Wohnung des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels einfach in Besitz nimmt, muss für die Folgen verschuldensunabhängig nach § 231 BGB (Irrtümliche Selbsthilfe) einstehen. Die Räumung ohne die Zuhilfenahme eines gerichtlichen Titels stellt nicht nur einen strafbaren Hausfriedensbruch nach § 123 StGB dar, sondern führt auch zu einer gefährlichen Haftung des Vermieters.

Eine Vermieterin hat die Wohnung eines untergetauchten Mieters einfach geöffnet und einen großen Teil der Wohnungseinrichtung entsorgt sowie weitere Gegenstände eingelagert. Der inzwischen aufgetauchte Mieter hat von der Vermieterin für abhanden gekommene, beschädigte oder verschmutzte Gegenstände Schadensersatz in Höhe von EUR 61.812,65 nebst Gutachterkosten verlangt. Der Bundesgerichtshof verweist den Vermieter auf den Rechtsweg, auch wenn der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt ist. Sofern der Vermieter die sogenannte kalte Räumung ohne Vollstreckungstitel durchführt, muss er nach § 231 BGB den daraus entstehenden Schaden verschuldensunabhängig ersetzen. Denn den Vermieter, der eine eigenmächtige Inbesitznahme vornimmt, trifft eine Obhutspflicht, welche einer Entsorgung

grundsätzlich entgegensteht. Dabei stellt der Bundesgerichtshof klar, dass den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB trifft, wenn bestimmte Gegenstände nicht herausgegeben werden können oder sich der Zustand sich verschlechtert hat. Insoweit muss sich der Vermieter entlasten. Denn zu den Obhutspflichten eines Vermieters gehört es, dafür Sorge zu tragen, dass an den in Besitz genommenen Gegenständen keine Beschädigungen oder Verluste eintreten. Dazu hätte der Vermieter bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellen und deren Wert schätzen lassen müssen. Soweit daher die vom Mieter angesetzten Werte für die Hausratsgegenstände plausibel sind, sind diese bei der Schadensberechnung anzusetzen, sofern der Vermieter nichts anderes vorträgt und beweist. Notfalls muss das Gericht im Wege des § 287 Abs. 1 ZPO den Schaden schätzen.

Mit dem Urteil hat der Bundesgerichtshof aufgezeigt, dass der Vermieter erhebliche Risiken eingeht, wenn er eine Wohnung des Mieters ohne Hinzuziehung der Gerichte räumt. Er wird sich dann Forderungen des Mieters ausgesetzt sehen, die er – ohne entsprechende Vorkehrungen – wird nicht entkräften können, was zu seinem Nachteil gereicht. Den Vermietern ist es daher anzuraten, immer den Rechtsweg zu beschreiten, auch wenn sich dieser zunächst als langwieriger und kostspieliger erweist.

BGH, Urteil vom 14.7.2010 (Az: VIII ZR 45/09)

Südstraße 65
74072 Heilbronn
Telefon (07131) 59 412 - 20
Telefax (07131) 59 412 - 99
E-Mail hier@recht-bekommen.hn
Internet www.recht-bekommen.hn