SRF-Newsletter 12/2011

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

ARBEITSRECHT bekommen

- **Kündigung wegen sexueller Belästigung einer Kollegin**

  Das Bundesarbeitsgericht hat die fristlose Kündigung einer Arbeitgeberin gegenüber einem Produktmanager für wirksam gehalten, der gegenüber Mitarbeiterinnen Bemerkungen sexuellen Inhalts getätigt hat. Zuvor war der Produktmanager wegen sexueller Anzüglichkeiten gegenüber einer Mitarbeiterin abgemahnt worden. Nachdem er bei vier verschiedenen Gelegenheiten weitere Bemerkungen sexuellen Inhalts gegenüber Kolleginnen gemacht hat, wurde ihm fristlos gekündigt, zu Recht wie das Bundesarbeitsgericht entschieden hat.

  Hintergrund ist die Verpflichtung des Arbeitsgebers, für ein diskriminierungsfreies Umfeld im Betrieb zu sorgen. Im Bereich der sexuellen Belästigung ist jedes unerwünschte, sexuell bestimmte Verhalten, das **bezweckt oder bewirkt**, dass die Würde der betroffenen Person verletzt wird, unzulässig. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Unerwünschtheit des Verhaltens von dem Opfer aktiv verdeutlicht wurde, maßgeblich ist alleine, dass die Unerwünschtheit objektiv erkennbar war. Der Arbeitgeber ist im Rahmen seiner Interessenabwägung, welche Maßnahmen er unternimmt, um effektiv gegen die Diskriminierung vorzugehen, berechtigt, wenn eine Abmahnung keinen Erfolg gezeigt hat, gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen.

  Immer noch wird auch bei vielen Arbeitgebern die Verpflichtung zum Einschreiten gegen Diskriminierungen am Arbeitsplatz nicht hoch genug gewichtet. Die Entscheidung des Bundesarbeitsgerichts wird es dem zurückhaltenden Arbeitgeber aber leichter machen, die konsequente Sanktion von sexuellen Belästigungen im Arbeitsverhältnis auch durchzuführen.

  BAG, Urteil vom 9.6.2011 – 2 AZR 323/10

- **EuGH präzisiert Urlaubsrechtsprechung zur Ansammlung von Urlaub während Zeiten der Arbeitsunfähigkeit**

  In einem Vorlageverfahren hat der Europäische Gerichtshof am 22.11.2011 seine Entscheidung aus dem Jahr 2009, wonach die Regelung des § 7 Absatz 3 Bundesurlaubsgesetz europarechtswidrig sei und deswegen der Verfall des Urlaubs bei einem mehrjährig erkrankten Arbeitnehmer nicht eintritt, dahingehend präzisiert, dass Regelungen dem europäischen Recht nicht widersprechen, die vorsehen, dass Urlaubsansprüche eines über mehrere Bezugszeiträume hinweg erkrankten Arbeitnehmers nur für einen Zeitraum von 15 Monaten übertragbar sind, nach dessen Ablauf sie erlöschen.

  Zu beachten ist, dass das EuGH-Urteil eine tarifvertragliche Regelung betrifft, ob dies auch bei einer einzelvertraglichen Regelung der Fall ist, bleibt noch offen.

  EuGH Urteil vom 22.11.2011 – C-214/10

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

BAURECHT bekommen

- **Korrektur des Vorsteuerabzugs/des Umsatzsteuerausweises bei Minderungen und Schadensersatz statt der Leistung**

  Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 17.12.2009 entschieden, dass im Falle der Einigung eines vorsteuerabzugsberechtigten Bestellers mit dem Bauunternehmer nach Ausführung des Bauvorhabens wegen Mängeln eine Minderung der Vergütung durchzuführen (gleiches soll gelten bei Schadensersatz statt der Leistung) sich für beide Vertragsparteien die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer ändert. Der Besteller muss also seinen Vorsteuerabzug berichtigen. Bei der Abwicklung einer solchen Einigung ist unbedingt darauf zu achten, dass sich der Unternehmer verpflichten muss, dem Besteller die von diesem an den Fiskus zurückzuzahlende Vorsteuer zu erstatten.

  Im zugrunde liegenden Fall wurde der Vertrag über ein Volumen von DM 4.800.000,00 (zuzüglich Umsatzsteuer) abgeschlossen. Die Mängelbeseitigungskosten wurden auf DM 140.000,00 und der Minderwerte der Bauleistung auf DM 366.000,00 von einem Sachverständigen taxiert, die Mangelbeseitigung wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden gewesen. Auftragnehmer und Auftraggeber einigen sich neun Jahre nach Bauausführung darauf, dass der Unternehmer dem Auftraggeber DM 300.000,00 zum Ausgleich aller wechselseitigen Ansprüche bezahlen sollte. Das Finanzamt hat dem Auftraggeber die Vorsteuerbeträge gem. § 17 Absatz 1 UStG 1999 um EUR 21.156,90 gemindert.

  Auch bei außergerichtlicher Einigung ist bei vorsteuerabzugberechtigtem Besteller darauf zu achten, dass die Umsatzsteuererstattung geregelt wird.

  BFH, Urteil vom 17.12.2009, V R 1/09

- **(Duldungs-) Vollmacht des Architekten**

  Der Bundesgerichtshof hat eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe bestätigt, in der es (wie häufig) um die Frage ging, ob der Architekt zur Beauftragung von Nachtragsleis-

tungen bevollmächtigt war oder nicht. Im vorliegenden Fall wurde dies vom Bundesgerichtshof bejaht.

Auf einem Baustellentermin, über den ein Protokoll angefertigt wurde, hat der Architekt den Unternehmer beauftragt, eine Beschichtung der Stahlbetonplatte einer Tiefgarage durchzuführen. Nach dem Protokoll muss die Ausführung der Nachtragsleistungen vom Architekten oder dem Bauherrn genehmigt werden.

Der Architekt erteilt den Auftrag/genehmigt den Nachtrag. Hinterher beruft sich der Bauherr auf eine fehlende Vollmacht des Architekten.

Die Gerichte nehmen eine sogenannte Duldungsvollmacht für den Architekten an, da der Bauherr die Bauprotokolle zur Kenntnis genommen hat. Nicht nur das, sondern der Bauherr nimmt auch das Angebot des Unternehmens und das Auftragsschreiben des Architekten zur Kenntnis ohne dagegen Widerspruch einzulegen und die Zusatzarbeiten zu unterbinden.

Ob eine Duldungsvollmacht auch bereits früher (z. B. wenn der Bauherr nur das Baustellenprotokoll zur Kenntnis bekommt), angenommen wird, bleibt offen. In jedem Fall müssen Bauherren Baustellenprotokolle, die ihnen zugeleitet werden, aufmerksam lesen und wenn ihnen etwas nicht gefällt oder sie mit dortigen Festlegungen nicht einverstanden sind, widersprechen. Architekten sollten sich tunlichst davor hüten, Aufträge zu erteilen, wenn sie keinen schriftlichen Nachweis haben, dass sie hierzu vom Bauherrn bevollmächtigt sind, da ihnen ansonsten droht, dass sie als Vertreter ohne Vertretungsmacht vom Auftragnehmer in Regress genommen werden.

BGH, Beschluss vom 29.9.2011 – VII ZR 64/10

OLG Karlsruhe, Urteil vom 23.3.2010 – 8 U 43/09

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

ERBRECHT bekommen

- **Der Beitritt zu einem gemeinschaftlichen Testament ist auch über 6 Jahre nach dessen Errichtung möglich**

Das OLG München hat mit Urteil vom 1.12.2011 (31 WX 249/10) entschieden, dass ein gemeinschaftliches Testament auch dann wirksam errichtet sein kann, wenn ein Ehegatte erst nach längerer Zeit beitritt, sofern zum Zeitpunkt des Beitritts der Wille des ersttestierenden Ehegatten zur gemeinschaftlichen Testierung weiterhin besteht.

Im zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Ehemann im Jahr 1971 ein gemeinschaftliches Testament errichtet. Seine Ehefrau unterzeichnete das Testament erst im Jahr 1977 und damit 6 Jahre später. Dies ist nach Auffassung des OLG München unschädlich, wenn der das Testament errichtende und im Jahr 1971 unterzeichnende Ehegatte nach wie vor den Willen zur Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments hatte. Dies war der Fall, da der Ehemann selbst nach dem Versterben seiner Frau das Testament als gemeinschaftliches Testament vorgelegt hatte und damit zum Ausdruck brachte, dass er nach wie vor die dort getroffenen gemeinsamen Regelungen für bindend erachtet.

Trotz des langen Zeitraums zwischen den Unterschriften hielt das OLG München das Testament demnach für wirksam. Um Rechtssicherheit zu schaffen, sollten Ehegatten gleichwohl bei der Errichtung eines gemeinschaftlichen Testaments, dieses möglichst gleichzeitig oder in zeitnahem Abstand unterzeichnen. Sollte wie im vorliegenden Fall die Situation eintreten, dass einer der Ehegatten erst deutlich später unterzeichnet, sollte, ggf. durch den ersttestierenden Ehegatten der Hinweis aufgenommen werden, dass dieser nach wie vor an den getroffenen Verfügungen festhält, um zu verhindern, dass das Testament später nicht wirksam ist.

OLG München, Urteil v. 1.12.2012 – 31 WX 249/10

- **Die Einsetzung eines Heimträgers als Nacherbe im Testament eines Angehörigen ist wirksam**

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 26.10.2011 (IV ZB 33/10) entschieden, dass das Testament des Angehörigen eines Heimbewohners, mit dem der Heimträger zum Nacherben eingesetzt wird und von dem dieser erst nach dem Tode des Erblassers erfährt, wirksam ist.

Im zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Erblasser seinen Sohn, der in einem Wohnheime für Menschen mit schwerer Behinderung lebte, als Erben und für den Fall des Versterbens des Sohnes den Heimträger als Nacherbe eingesetzt. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr zu entscheiden, ob diese Erbeinsetzung nach § 14 Absatz 1 HeimG i.V.m. § 134 BGB unwirksam ist. Nach § 14 Absatz 1 HeimG ist es Heimträgern untersagt, sich von oder zu Gunsten von Heimbewohnern etwas versprechen oder gewähren zu lassen. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass dieser Vorschrift zum Schutz der Testierfreiheit verfassungskonform dahingehend auszulegen ist, dass sie dem Angehörigen eines Heimbewohners die Einsetzung des Heimträgers als Nacherbe in einem „stillen“ Testament, von dem der Heimträger erst nach dem Tode des Erblassers erfährt, nicht verbietet. Zur Begründung wird insoweit ausgeführt, dass § 14 Heimgesetz zum Schutz des Heimfriedens dient. Dieser sei aber nicht gefährdet, wenn ein Dritter (Angehöriger) entscheidet, einen Heimträger im Rahmen seines Testaments zu berücksichtigen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn der Heimträger erst nach dem Ableben des Dritten von dem Testament

erfährt, da dann auch ausgeschlossen ist, dass der Heimträger in der Erwartung der Erbschaft den Heimbewohner bevorzugt behandelt. Der Gesichtspunkt der Dankbarkeit sei alleine nicht geeignet, das Handeln des Heimträgers zu beeinflussen.

Sofern demnach der Heimträger von der Berücksichtigung im Testament nichts weiß, spricht nichts dagegen, diesen im Rahmen einer letztwilligen Verfügung zu berücksichtigen. Wird das Testament dagegen als Druckmittel oder Ansporn für den Heimträger bereits vor dem Ableben verwendet, in dem es dem Heimträger in der Erwartung einer bevorzugten Behandlung vorgelegt wird, entfaltet das Testament keine Wirksamkeit.

BGH, Urteil vom 26.10.2011 – 4 ZB 33/10

- **Unterhaltsverwirkung, nicht eheliche Lebensgemeinschaft**

Seit der Reform des nachehelichen Unterhalts zum 1.1.2008 ist durch § 1579 Nr. 2 BGB als Verwirkungsgrund der Bestand einer gefestigten nicht ehelichen Lebensgemeinschaft gesetzlich geregelt. Obwohl dieser Verwirkungsgrund bereits vor der gesetzlichen Regelung durch die Rechtsprechung anerkannt war, hatte nunmehr der Bundesgerichtshof mit einem Urteil vom 5.10.2011, Az: XII ZR 117/09 erneut Anlass gesehen, sich zu den Grundlagen und Auswirkungen dieses Verwirkungsgrundes zu äußern.

Aus dem Urteil ist als Folgewirkung erheblich, dass von der bisherigen Handhabung, die notwendige Verfestigung auf Grund einer Zeitdauer von 2 - 3 Jahren anzunehmen, etwas abgerückt wurde. Es ist insoweit durch den Bundesgerichtshof insbesondere anerkannt worden, dass „größere gemeinsame Investitionen wie den Erwerb eines gemeinsamen Familienheimes“ die notwendige Dauer zu einer Verfestigung beeinflussen, d.h. Grund sein kann, weit vor einer Dauer von 2 – 3 Jahren von der Erfüllung des Verwirkungsgrundes auszugehen.

Darüber hinaus wurde durch den Bundesgerichtshof ausgeführt, dass eine frühere Ablehnung des Verwirkungsgrundes dann nicht an einer neuen Überprüfung hindert, soweit neue Umstände benannt werden können, welche der vorangegangenen Prüfung nicht zu Grunde lagen. Zum einen wird durch den Bundesgerichtshof insoweit die fortschreitende Dauer der bestehenden Verbindung genannt sowie z.B. neue Umstände, welche das erforderliche Erscheinungsbild nach außen hin als nicht eheliche Lebensgemeinschaft begründen.

Soweit ein Anspruch auf nachehelichen Unterhalt zu überprüfen ist, kommt es somit darauf an, dass die tatsächlichen Umstände möglichst umfassend ermittelt und auch im Verfahren vorgetragen werden

- **Impressumspflicht auch bei Social Media-Auftritten**

Das Landgericht Aschaffenburg hat mit Urteil vom 19.8.2011 entschieden, dass die Impressumspflicht auch bei der Nutzung von Social Media-Plattformen, soweit dies zu Marketingzwecken erfolgt, gilt.

Im zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Anbieter im Rahmen seines Facebook-Auftritts auf die Firmenhomepage verlinkt, das dortige Impressum war aber nicht eindeutig, so dass der Verantwortliche für den Facebook-Auftritt nicht eindeutig ermittelbar war. Dies stellt nach Auffassung des LG Aschaffenburg einen Verstoß gegen die Impressumspflicht dar. Zwar sei es grundsätzlich ausreichend, dass im Rahmen des Facebook-Auftritts ein Link auf das über die Firmenhomepage zur Verfügung gestellte Impressum vorgesehen wird. Lässt sich über den Link die Anbieterkennung jedoch nicht eindeutig ermitteln, liege ein Wettbewerbsverstoß vor.

Bei der Nutzung von Sozial Media Plattformen sollten Unternehmen daher dringend darauf achten, dass die erforderlichen Informationen zur Anbieterkennung mitgeteilt werden oder zumindest über einen eindeutigen Link auf das Impressum der Firmen-Homepage die Informationspflichten erfüllt werden.

LG Aschaffenburg, Urteil vom 19.8.2011 – 2 HK O 54/11

- **Unzulässige Anschlusssperrung bei berechtigter Zahlungsverweigerung**

Das LG München hat mit Urteil vom 6.10.2011 (37 O 2120/11) entschieden, dass ein Telekommunikationsanbieter den Telefonanschluss nicht in jedem Fall sperren darf, wenn Zahlungsrückstände bestehen. Im zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Kunde Einwendungen gegen die Telefonrechnung erhoben, da die Abrechnung nicht nachvollziehbar war. Gegen die daraufhin erfolgte Sperrung des Anschlusses wehrte sich der Kunde erfolgreich und das LG München untersagt im Rahmen einer einstweiligen Verfügung die Sperrung seines Anschlusses.

Tatsächlich ist der Telekommunikationsanbieter zwar nach § 45k Absatz 2 TKG zur Anschluss-

sperrung berechtigt. Dies gilt aber nur, wenn die Zahlung ohne Grund unterbleibt. Bei Beanstandungen der Telefonrechnung – die innerhalb von 8 Wochen vorgebracht werden müssen – ist der Anbieter aber nicht zu einer Sperrung des Anschlusses berechtigt.

LG München Urteil vom 6.10.2011 – 37 O 2120/11

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

KAPITALMARKTRECHT bekommen

- **Erfüllung der Aufklärungspflicht durch Übergabe des Verkaufsprospektes**

Anlageberater sind zu einer anleger- und objektgerechten Beratung verpflichtet. Diese Beratung kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen. Als geeignetes Mittel kommt auch die Übergabe eines Verkaufsprospektes in Frage. Voraussetzung dafür ist, dass der Prospekt so rechtzeitig vor der vom Kapitalanleger getroffenen Anlageentscheidung übergeben wird, dass sich der Anleger durch Lektüre des Prospektes über die Anlage informieren kann. In der Berufungsinstanz hat der Kläger vorgetragen, den Prospekt erst am Tage der Zeichnung erhalten zu haben. Allerdings hat der Anleger den Zeichnungszeitpunkt selbst kurzfristig bestimmt, obgleich er die Möglichkeit zur eigehenden Lektüre des Prospektes mit ihren Chancen und Risiken hätte. Demnach lag keine Situation vor, sich schnell wegen der Beratungssituation ohne die Möglichkeit der umfassenden Information entscheiden zu müssen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main wies daher die Klage eines Anlegers mit der Begründung ab, dass sich die beratende Bank mit Erfolg auf die Aufklärung im Prospekt berufen konnte. Denn der Kläger hat sich selbst dazu entschlossen, die Zeichnung kurzfristig vorzunehmen, sodass die Bank davon ausgehen konnte, dass die sorgfältige und eingehende Lektüre des Prospekts bereits vorgenommen worden ist.

OLG Frankfurt, Urteil vom 6.5.2011 – 19 U 293/10

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

MIETRECHT bekommen

- **Widersprüche im Mietvertrag können zur ordentlichen Kündbarkeit eines langfristigen Mietvertrages führen**

Zu den spannendsten Themen des gewerblichen Mietrechts gehört die gesetzliche Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB. Die Rechtsprechung muss sich häufig mit Fallkonstellationen befassen, in denen eine Mietvertragspartei einen befristeten Mietvertrag mit der Begründung ordentlich kündigt, die gesetzliche Schriftform sei nicht gewahrt mit der Rechtsfolge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und mit kurzer gesetzlicher Frist kündbar ist.

Die Sachverhalte, die zu einem Schriftformmangel führen können, sind unterschiedlichster Art. Einen interessanten Fall behandelte das Oberlandesgericht Naumburg mit Urteil vom 7.6.2011 – 9 U 213/10. Die Mietvertragsparteien hatten am 11.1.1996 einen Mietvertrag für die Dauer von 15 Jahren, nämlich bis 31.3.2011, geschlossen. Im Mietvertrag wurde auf zwei Anlagen Bezug genommen und als Vertragsbestandteile ausgewiesen. In den beiden Anlagen wurde wiederum auf den Mietvertrag verwiesen. Der Mietvertrag wurde am 11.1.1996 unterschrieben. Die Mieterin unterzeichnete die Anlage 1 ebenfalls am 11.1.1996. Strittig war, ob ein Vertreter der Vermieterin die Anlage 1 am Tag des Mietvertragsabschlusses, also am 11.1.1996 unterzeichnete oder ob die Unterschriftsleistung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte. Das OLG Naumburg führte aus, hierauf komme es nicht an. Da die Mietvertragsparteien in der Vertragsurkunde, die mit den Unterschriften der Mieterin sowie eines Bevollmächtigten der Vermieterin versehen war, die Anlagen 1 und 2 zu Vertragsbestandteilen erklärten und die Anlagen wiederum den Mietvertrag vom 11.1.1996 in Bezug nahmen, hätte sich aus einer verspäteten Unterzeichnung der Anlage 1 durch die Vermieterin ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB nicht begründen lassen.

Die Vermieterin wurde bei Unterzeichnung des Mietvertrages durch eine GmbH vertreten, deren Geschäftsführer den Mietvertrag und die Anlagen unterzeichnete. Die Mieterin machte vergeblich geltend, die Schriftform sei nicht gewahrt, weil die GmbH zur Vertretung der Vermieterin nicht berechtigt gewesen sei und weil der Geschäftsführer der GmbH ohne einen Funktionszusatz unterzeichnete. Das OLG Naumburg legt zutreffend dar, die Schriftform sei gewahrt, da die Vermieterin ausweislich des Mietertrages bei Abschluss des Rechtsgeschäfts durch die GmbH vertreten wurde. Deren Geschäftsführer brauchte den durch ihn auf den Vertragsurkunden geleisteten Unterschriften jeweils keinen Funktionszusatz hinzufügen, weil dessen Stellung als mit der Vertretung der Vermieterin beauftragten GmbH im Handelsregister dokumentiert wurde. Die Frage, ob die GmbH tatsächlich zur Vertretung der Vermieterin berechtigt war, sei für die Beurteilung der Einhaltung der Schriftform ohne Bedeutung.

Bei dem Mietvertrag vom 11.1.1996 handelte es sich um einen Formularvertrag. Bestandteil dieses Formularvertrages waren neben der Haupturkunde auch die Anlagen 1 und 2, denn sämtliche Schriftstücke enthielten abgesehen von ausfüllungsbedürftigen Leerräumen durch die Vermieterin bereits vorformulierte Regelun-

gen, die geeignet waren, als Grundlage für Verträge zwischen der Vermieterin und weiteren potenziellen Vertragspartnern zu dienen.

In der Haupturkunde und in den Anlagen, die Vertragsbestandteil wurden, waren widersprüchliche Regelungen zu Laufzeit, Kündigung und Optionsausübung getroffen, ohne dass eine Konfliktregelung für den Vorrang der einen oder anderen Regelung existierte. Während das Mietverhältnis nach § 12 des Mietvertrages am 31.3.2011 endete und sich nur für den Fall um fünf Jahre verlängerte, dass die Mieterin spätestens zwölf Monate vor Vertragsablauf das ihr eingeräumte Optionsrecht geltend gemacht hätte, trat nach Ziff. 2 der Anlage 1 zum Mietvertrag eine Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils weitere fünf Jahre ein, falls es nicht spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit durch die Mieterin gekündigt würde. Darüber hinaus enthält Ziff. 2 der Anlage 1 die Regelung, dass die Kündigungsfrist „ansonsten“ jeweils zwölf Monate für die Mieterin und die Vermieterin betrage.

Weder aus der Haupturkunde noch aus der Anlage 1 zum Mietvertrag geht hervor, welche der beiden Regelungen hinsichtlich der Mietzeit und der Ausübung des der Mieterin eingeräumten Optionsrechtes gelten oder welche der beiden Regelungen im Falle von Widersprüchen der Vorrang gebühren sollte. Die in der Anlage 1 zum Mietervertrag enthaltenen Regelungen sollten ausweislich des betreffenden Schriftstückes die mietvertraglichen Vereinbarungen ergänzen. Ob sie diesen vorgehen oder in Zweifelsfällen hinter dieselben zurücktreten sollten, geht weder aus dem Mietvertrag noch aus dessen Anlage 1 hervor.

Das Oberlandesgericht führt aus, dass die mietervertraglichen Vereinbarungen der Parteien dahin ausgelegt werden können, dass das Mietverhältnis auf 15 Jahre fest abgeschlossen war und sich nur verlängern sollte, falls die Mieterin das ihr eingeräumte Optionsrecht ausüben würde. In Betracht käme aber auch eine Auslegung dahin, dass das Mietverhältnis auf insgesamt 30 Jahre fest abgeschlossen war und durch die Mieterin jeweils zum Ablauf des 15., 20. und 25. Jahres kündbar war. Darüber hinaus biete die in Ziff. 2 der dem Mietvertrag beigefügten Anlage 1 dokumentierte Vereinbarung, nach der das Mietverhältnis „ansonsten“ für beide Parteien mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigt werden konnte, Raum für eine Auslegung dahin, dass das Mietverhältnis ohne Rücksicht aus feste Laufzeiten jederzeit unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten hätte gekündigt werden können.

Das OLG Naumburg führt aus, dass während der Vertragsverhandlungen möglicherweise zu Tage getretene Umstände, die in der Vertragsurkunde keinen Ausdruck gefunden haben, bei der Auslegung nicht berücksichtigt werden können. Da sich aus dem Mietervertrag und dessen Anlage 1 nicht ableiten lässt, welcher Vereinbarung die Parteien den Vorzug geben wollten, ist eine schriftlich verkörperte Willensübereinstimmung, wie diese für eine der Schriftform genügende Vereinbarung erforderlich wäre, nicht erklärt worden.

Da die Parteien hinsichtlich der Mietzeit und der Ausübung des der Klägerin eingeräumten Optionsrechtes widersprüchliche mietvertragliche Regelungen getroffen haben, wurde das Schriftformerfordernis des § 550 BGB mit dem Abschluss des vom 11.1.1996 datierenden Mietvertrages nicht gewahrt, weil von der Schriftform nicht alle wesentlichen Vertragsbedingungen erfasst waren.

Abschließend führt das Oberlandesgericht Naumburg noch aus, eine abweichende Beurteilung hinsichtlich der Wahrung der Schriftform würde sich auch für den Fall, dass die Parteien die in der Anlage 1 zum Mietvertrag enthaltenen Regelungen über die Mietzeit und die Ausübung des Optionsrechtes der Mieterin individuell ausgehandelt hätten, nicht rechtfertigen. Mit Rücksicht darauf, dass der Charakter der in der Anlage 1 zum Mietvertrag ausgewiesenen vertraglichen Abreden als Individualvereinbarungen nicht hervorgeht, würde die Urkunde dem mit der Regelung des § 550 BGB verfolgten Zweck, einem künftigen Erwerber des Grundbesitzes im Hinblick auf die Regelung des § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete: Der Grundstückbewerber tritt also kraft Gesetztes in den Mietervertrag ein) vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag zu unterrichten, nicht gerecht. Das Schriftformerfordernis des § 550 BGB wäre somit auch in diesem Fall nicht gewahrt.

Die unterbliebene Wahrung der Schriftform hatte zur Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen galt. Die Mieterin hatte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 8.4.2010 ordentlich gekündigt. Das OLG Naumburg stellte fest, dass das Mietverhältnis unter Einhaltung der in § 580 a Abs. 2 BGB normierten gesetzlichen Frist ordentlich zum 31.12.2010 gekündigt werden konnte.

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Die Tücken des Straßenverkehres

Es ist allgemein bekannt, dass Geldbußen drohen, soweit z.B. die zulässige Geschwindigkeit überschritten, eine rote Ampel überfahren oder sonst eine Verkehrsregel verletzt wird. Es kann jedoch auch bei eher ungewöhnlichen Gelegenheiten dazu kommen, dass ein Autofahrer mit einem Bußgeldverfahren belegt wird. So hatte nunmehr das OLG Düsseldorf mit einem Beschluss vom 16.9.2011, Az.: III-3RBs143-11 über ein erstinstanzliches Urteil wegen des Fahrens mit einem nicht zugelassenen Pkw zu entscheiden, geahndet mit einer Geldbuße von EUR 90,00.

Hintergrund der Entstehung ist, dass ein Autofahrer mit einem Kurzzeitkennzeichen gemäß § 16 Abs. 1 FZV zu einem Kinobesuch gefahren ist. Nach der gesetzlichen Regelung darf ein Kurzzeitkennzeichen jedoch nur zum Zweck der „Prüfungs-, Probe- und Überführungsfahrt“ genutzt werden. Damit lag die Fahrt zum Kinobesuch außerhalb der berechtigten Nutzung, sodass tatsächlich ein Fahren mit Pkw ohne Zulassung vorlag, dies nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf. Es ist zwar verführerisch, einen kurzen Zeitraum bis maximal 4 Tage durch ein Kurzzeitkennzeichen zu überbrücken. Es muss jedoch, wie im Straßenverkehr allgemein, berücksichtigt werden, dass Verstöße gegen die gesetzlichen Bestimmungen, wie hier die Fahrzeug- Zulassungsverordnung (FZV), üblicherweise mit Geldbußen, insbesondere dann auch mit Eintrag von Punkten im Verkehrszentralregister, geahndet werden. Insbesondere muss immer damit gerechnet werden, dass z.B. durch eine Streifenwagenbesatzung oder eine allgemeine Verkehrskontrolle ein Verstoß tatsächlich festgestellt wird.

- **Stimmrechtsverbot gilt nur in Ausnahmefällen**

Ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft hat verschiedene bauliche Veränderungen vorgenommen. Es wurde daher von einem anderen Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft in einem noch nicht rechtskräftig entschiedenem Parallelrechtsstreit auf Auskunftserteilung über vorgenommene bauliche Veränderungen, auf Versicherung der Richtigkeit der Auskunftserteilung an Eides statt sowie auf Beseitigung der sich aus der Auskunft ergebenen baulichen Veränderung in Anspruch genommen. Während der Anhängigkeit des Parallelrechtsstreits in der Beschwerdeinstanz haben die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft in einer Wohnungseigentümerversammlung mit Stimmen des die baulichen Veränderungen durchführenden Mitglieds beschlossen, die baulichen Veränderungen zu genehmigen.

Der Kläger hat die Beschlüsse mit der Begründung angefochten, dass der Eigentümer, der die baulichen Veränderungen vorgenommen hat, nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG nicht abstimmen durfte, da dieser einem Stimmrechtsverbot unterliegt. § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG bestimmt, dass ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt ist, wenn die Beschlussfassung die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft. Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass das Stimmrechtsverbot nicht eingreift, da die Beschlussfassung nur mittelbar auf den Parallelrechtsstreit Einfluss hat. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer gehört zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte und darf daher nur ausnahmsweise und unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Da mit § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG nur sichergestellt werden soll, dass die prozessuale Willensbildung frei von den Interessen des Prozessgegners getroffen wird, besteht kein Stimmrechtsverbot bei Abstimmungen, die kein verfahrensrechtliches Verhalten betreffen. Dies gilt selbst dann, wenn die Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann. Aus diesem Grund wurde die Beschlussanfechtungsklage abgewiesen.

BGH, Urteil vom 14.10.2011 – Aktenzeichen V ZR 56/11

- **Kein Anspruch des Mieters auf Modernisierung**

Die Mieter bewohnten eine Altbauwohnung, welche in drei Zimmern mit Kachelöfen ausgestattet war. Ein weiteres Zimmer war nicht beheizbar. In der Toilette befand sich ebenfalls keine Heizung. Im Bad war eine Elektroheizung installiert, die Küche war mit einem Außenwandheizgerät ausgestattet. Die Mieter verlangten vom Vermieter die Zustimmung, die Wohnung mit einer Gasetagenheizung auszustatten, wobei die Mieter zur Kostenübernahme bereit waren. Der Vermieter lehnte dieses Ansinnen mit der Begründung ab, er könne bei einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielen. Die Mieter verklagten den Vermieter daher auf Zustimmung zur baulichen Änderung in Form des Einbaus einer Gasetagenheizung. Der Bundesgerichtshof lehnt einen Anspruch der Mieter ab. Denn der Vermieter ist nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet. Daher hat der Mieter auch keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Vielmehr steht dem Vermieter ein Ermessen zu, welches nur nicht missbräuchlich ausgeübt werden darf. Der Bundesgerichtshof sieht in der Ablehnung der Zustimmung keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung der Vermieterrechte. Der Vermieter selbst bestimmt, ob und wann er Investitionen tätigen möchte. Zudem handelt es sich um ein legitimes Interesse des Vermieters, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich erhöhten Attraktivität der Wohnanlage eine deutlich höhere Miete zu erzielen. Es verstößt daher nicht gegen Treu und Glauben wenn der Vermieter dem Mieter nicht erlaubt, den Komfort durch den Einbau der Heizung zu

steigern. Dieses Interesse verdient keinen Vorzug gegenüber dem Interesse des Vermieters, die Investition in die Heizung erst bei einer Neuvermietung vorzunehmen, um eine höhere Miete zu erzielen.

BGH, Urteil vom 14.9.2011-VIII ZR 10/11

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