SRF-Newsletter 10/2013

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

ARBEITSRECHT bekommen

Schnittpunkte zwischen Schadensrecht und Arbeitsrecht - Erstattungsanspruch des Arbeitgebers gegen den Verletzer eines Arbeitnehmers

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 13.08.2013 einen Fall entschieden, dem sich viele Arbeitgeber immer wieder gegenübersehen:

Ein Arbeitnehmer des klagenden Arbeitgebers wurde durch den Beklagten in einem Verkehrsunfall verletzt. Der Arbeitgeber musste für 6 Wochen Entgeltfortzahlung leisten (EUR 1.258,55). Der Arbeitnehmer war aber darüber hinaus noch weitere 11 Monate arbeitsunfähig, weitere 3 Monate danach endete das Arbeitsverhältnis. Da nach der Rechtsprechung der Urlaubsanspruch sich während der Zeit der Arbeitsunfähigkeit aufbaut, musste der Arbeitgeber für die auf die krankheitsbedingt ausgefallenen Arbeitstage Urlaubabgeltung in Höhe von EUR 4.289,64 bezahlen. Das kann er ersetzt verlangen, so der Bundesgerichtshof.

Der Bundesgerichtshof führt aus, dass das zu ersetzende Urlaubsentgelt sich danach berechnet, was der Arbeitnehmer verdient (Gesamtjahresverdienst), multipliziert mit den Jahresurlaubstagen, geteilt durch die Jahresarbeitstage unter Abzug der Urlaubstage.

Insbesondere bei Schwerverletzten nach einem Unfall ergeben sich hier beträchtliche Ersatzmöglichkeiten für die Arbeitgeber. Da bei Verkehrsunfällen und vielen anderen Unfällen in aller Regel Versicherungen haften, steht für diese Ansprüche auch in aller Regel ein solventer Schuldner zur Verfügung.

BGH, Urteil vom 13.08.2013 - VII ZR 389/12

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

BAURECHT bekommen

Weitgehende Hinweispflicht des Fachunternehmers

Das Oberlandesgericht Frankfurt hat in einem Urteil vom 01.08.2013 eine auf den ersten Blick kurios anmutende Entscheidung getroffen, deren Reichweite nicht unterschätzt werden darf und die sich bei näherer Betrachtung auch als zumindest vertretbar herausstellt:

Das Oberlandesgericht stellt als Leitsatz in seiner Entscheidung heraus, dass ein spezialisiertes Fachunternehmen auch gegenüber einem fachkundigen Besteller Prüf- und Hinweispflichten einzuhalten hat und dies so weit geht, dass der Unternehmer auch Hinweispflichten auf eine Fachmeinung hat, die in einem Fachaufsatz vertreten wird, selbst wenn er den Aufsatz nicht kannte!

Im konkreten Fall ging es darum, dass der Werkunternehmer Fliesenarbeiten durchzuführen hatte. Die von ihm eingebrachten Fugen brachen aus und es kam zu Undichtigkeiten und Feuchteschäden im Bereich der Nasszellen. Im weiteren Verlauf war streitig, ob das verwendete Fugenmaterial säurelöslich war. Nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts kommt es darauf nicht an, da es für die Haftung des Werkunternehmers offen bleiben könne, ob die Fugen fehlerhaft hergestellt sind und deswegen säurelöslich waren oder ordnungsgemäß hergestellte Fugen durch die Reinigung mit einem säurehaltigen Mittel beschädigt wurden, da auch dann der Werkunternehmer seine Hinweispflichten verletzt habe.

Das Oberlandesgericht führt aus, dass auch dann, wenn der verwendete Reiniger für die Schädigung der Fliesenfugen verantwortlich war, der Unternehmer hierauf hätte hinweisen müssen, also dass keine säurehaltigen Reinigungsmittel verwendet werden dürfen. Dabei spielt es nach Auffassung des Oberlandesgerichts keine Rolle, ob der Werkunternehmer den im Jahr 2000 und damit vor Ausführung der Leistung veröffentlichten Fachartikel kannte, in dem die Thematik, dass säurehaltige Reiniger Zementfugen beschädigen können, ausführlich dargestellt ist. Der Werkunternehmer hatte sich im Verfahren auch damit verteidigt, diesen Artikel nicht gekannt zu haben. Wer die Herstellung eines Werks als Unternehmer übernimmt, bringt damit zum Ausdruck, erforderliche Kenntnisse und Fähigkeiten zu besitzen, er muss also entsprechende Kenntnisse haben, so das Oberlandesgericht.

Diese Begründung ist sicherlich vertretbar, ansonsten wäre im Umkehrschluss es für jeden Unternehmer auch ein leichtes, Hinweispflichten dadurch zu umgehen, dass er behauptet, entsprechende Aufsätze nicht gelesen zu haben oder nicht zu kennen. Das wäre dann wahrlich zu einfach gedacht.

OLG Frankfurt, Urteil vom 01.08.2013 - 15 U 163/12

- **Werkunternehmer haftet auch für natürliche Gegebenheiten!**

  Das Oberlandesgericht Bamberg hat in einer Entscheidung vom 10.07.2013 eine zunächst überraschende Wertung getroffen:

  Der Auftraggeber hat beim Auftragnehmer nach eingehender Beratung eine Außentreppe aus Naturstein bestellt. Diese zeigte nach einiger Liegezeit witterungsbedingte, natürliche und dem Material innewohnende Verfärbungen. Der Auftraggeber will deswegen vom Vertrag zurücktreten, nachdem der Unternehmer den Austausch verweigert hat.

  Das Oberlandesgericht gibt dem Auftraggeber Recht, auch wenn im Verfahren festgestellt wird, dass die Verfärbungen des Natursteins unvermeidlich waren. Zur Begründung führte das Oberlandesgericht aus, dass der Auftragnehmer den Auftraggeber vor Vertragsschluss darauf hätte hinweisen müssen, da der Auftraggeber - unstreitig - im Beratungsgespräch darauf hingewiesen hat, dass es ihm auf das optische Erscheinungsbild der Treppe besonders ankommt. Damit hat der Unternehmer - auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch gar kein Vertrag bestand, sondern man noch in der Vorbesprechungsphase war - aus Sicht des Oberlandesgerichts eine vorvertragliche Hinweispflicht verletzt, die das Oberlandesgericht dann entsprechend der Regelung des § 4 Abs. 3 VOB/B zum Anlass nimmt, den Auftragnehmer für den dann in diesem Vertragsverhältnis angenommenen Mangel haften zu lassen.

  Auch hier zeigt sich einmal mehr, dass die Kommunikation nicht nur im Baubereich das entscheidende Kriterium ist, dazu sollten entsprechende Hinweise des Unternehmers natürlich im Angebotstext/spätestens der Auftragsbestätigung ihren Niederschlag finden.

  Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 10.07.2013 - 4 U 208/12

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Der "reiche", erziehende Elternteil**

  Grundsätzlich sind beide Elternteile ihrem Kind zum Unterhalt verpflichtet. Während der Minderjährigkeit besteht die gesetzliche Vermutung, dass der betreuende Elternteil seine eigene Unterhaltsverpflichtung gegenüber dem Kind durch Betreuung und Erziehung erfüllt, § 1606 Abs. 3 S. 2 BGB. Eine Ausnahme besteht grundsätzlich bereits bei so genanntem Mehrbedarf (z.B. Kosten einer Privatschule) und Sonderbedarf (z.B. Behandlungskosten, soweit notwendig jedoch von einer Krankversicherung nicht gedeckt, jedenfalls nicht vollständig).

  Der Bundesgerichtshof hatte sich nunmehr in einem Beschluss vom 10.07.2013, Az: XII ZB 297/12 (NJW 2013,2897) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob bei einem erheblichen Ungleichgewicht der Einkünfte der Eltern, bei höheren Einkünften des betreuenden Elternteiles, dieser zusätzlich ganz oder teilweise den Barunterhalt übernehmen muss. Durch den Bundesgerichtshof wurden die Grundsätze insoweit aufgestellt/bestätigt, dass die ersatzweise Haftung des betreuenden Elternteiles auch für den Barunterhalt in Betracht kommt. Zugleich wurde jedoch erklärt, dass die zusätzliche Barunterhaltsverpflichtung des betreuenden Elternteiles eine (seltene) Ausnahme bleiben muss und regelmäßig dann nicht in Betracht kommt, soweit der andere Elternteil, welcher nicht betreut, ohne Gefährdung seines angemessenen Selbstbehaltes (gegenwärtig EUR 1.200,00 monatlich) den Kindesunterhalt bezahlen kann.

  Weiter wurde ausgeführt, dass die berücksichtigungsfähigen Einkünfte des betreuenden Elternteils, zur Erlangung einer "Gleichwertigkeit" nach einer Wertung des Richters reduziert werden müssen, z.B. auch durch Anhebung des zunächst abzuziehenden Sockelbetrages/angemessenen Selbstbehaltes. Als eine Grenze, bei welcher die anteilige Übernahme des Barunterhaltes durch den betreuenden Elternteil in Betracht kommen kann, wurde das ca. dreifache unterhaltsrelevante Einkommen des betreuenden Elternteils gegenüber dem Barunterhaltsschuldner bestätigt. In der Praxis dürfte es sich tatsächlich um sehr seltene Ausnahmefälle handeln.

  BGH, Beschluss vom 10.07.2013 - XII ZB 297/12

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

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT bekommen

- **Kommanditgesellschaft kann Geschäftsführer in Haftung nehmen**

  Wenn die alleinige oder wesentliche Aufgabe einer Komplementär-GmbH in der Führung der Geschäfte einer Kommanditgesellschaft besteht, erstreckt sich der Schutzbereich von § 43 Abs. 2 GmbHG (Haftung des Geschäftsführers gegenüber der GmbH) auf die Kommanditgesellschaft, wobei zwischen der Komplementär-GmbH und ihrem Geschäftsführer nicht einmal ein Dienstvertrag abgeschlossen sein muss, die organschaftliche Sonderrechtsbeziehung reicht aus. Grund hierfür ist, dass das wohlverstandene Interesse der GmbH darin besteht, dass ihr Geschäftsführer die Leitung der Kommanditgesellschaft ordnungsgemäß ausführt, weil sie auf eine günstige wirtschaftliche Entwicklung ihrer Beteiligung bedacht sein muss und als persönlich haftende Gesellschafterin der Kommanditgesellschaft zu einer sorgfältigen Geschäftsfüh-

rung verpflichtet ist. Insbesondere muss die Komplementär-GmbH darauf vertrauen dürfen, dass ihr Geschäftsführer den Angelegenheiten der Kommanditgesellschaft die gleiche Sorgfalt widmet wie ihren eigenen, so der Bundesgerichtshof.

Ein Geschäftsführer ist in dem vom BGH entschiedenem Fall unter anderem deshalb in Anspruch genommen worden, da er einem Anwaltsauftrag mit weitaus höheren Gebühren als der gesetzlichen Vergütung abgeschlossen hat, obwohl bereits ein Anwaltsauftrag mit der Vereinbarung von gesetzlichen Gebühren vorlag. Der Bundesgerichtshof entscheidet hierzu, dass einem Geschäftsführer grundsätzlich nicht verwehrt ist, mit einer Anwaltskanzlei höhere als die gesetzlichen Gebühren zu vereinbaren, wenn sachliche Gründe hierfür gegeben sind. In vielen Fällen wird der Geschäftsführer ohne eine solche Vereinbarung qualifizierte anwaltliche Beratung überhaupt nicht bekommen, so der Bundesgerichtshof. Der Geschäftsführer handelt auch nicht deshalb pflichtwidrig, wenn er nachträglich eine über den gesetzlichen Gebühren liegende Honorarvereinbarung abschließt oder solches Honorar bezahlt. Es kommt nur darauf an, ob er in diesem Zeitpunkt vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Information zum Wohl der Gesellschaft zu handeln. Dabei handelt der Geschäftsführer insbesondere dann nicht pflichtwidrig, wenn seine Entscheidung vom unternehmerischen Ermessen gedeckt ist, wofür der Geschäftsführer die Darlegungs- und Beweislast trägt. Der Geschäftsführer muss alle verfügbaren Informationsquellen tatsächlicher und rechtlicher Art ausschöpfen und auf dieser Grundlage die Vor- und Nachteile der bestehenden Handlungsoptionen sorgfältig abschätzen und den erkennbaren Risiken Rechnung tragen. Nur wenn diese Anforderungen erfüllt sind, kann dem Geschäftsführer Raum für unternehmerisches Ermessen zugebilligt werden. Auch die Exklusivität der Beratung, der Wunsch nach dauerhafter Bindung des Beraters oder der von allen Gesellschaftern getragene Wille können dafür sprechen, eine im kaufmännischen Verkehr ohne Rechtsbindung getroffene mündliche Vereinbarung einzuhalten. Nachdem das Berufungsgericht diese Grundsätze nicht beachtet hat, musste sein Urteil aufgehoben und an dieses zur neuen Entscheidung zurückverwiesen werden.

Auch den vom Geschäftsführer gehaltenen Vortrag, die Gesellschafter der Kommanditgesellschaft wären mit dem Abschluss des Vertrages mit der Anwaltskanzlei einverstanden gewesen, wird das Berufungsgericht berücksichtigen müssen. Denn ein Handeln eines Geschäftsführers einer GmbH auch im stillschweigenden Einverständnis sämtlicher Gesellschafter stellt grundsätzlich keine haftungsbegründende Pflichtverletzung dar.

In der Entscheidung arbeitet der BGH die Grundsätze einer Haftung des Geschäftsführers heraus. Nicht jede nachteilige Entscheidung des Geschäftsführers führt damit zu einer Schadensersatzverpflichtungen. Vielmehr müssen alle Gesamtumstände abgewogen werden und festgestellt sein, dass diese das unternehmerische Ermessen überschreiten.

BGH, Urteil vom 18.06.2013 - II ZR 86/11

- **Haftung des Anschlussinhabers für Urheberrechtsverletzungen**

In einer begrüßenswerten Entscheidung hat das Amtsgericht Frankfurt die Klage eines Rechtsinhabers wegen Erstattung von Anwaltsgebühren aufgrund Teilnahme an einer Filesharing-Börse abgewiesen. Das Amtsgericht Frankfurt hat dabei die Grundsätze zweier Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ("Morpheus" und "Sommer unseres Lebens") umgesetzt.

In der Entscheidung "Morpheus" hat der Bundesgerichtshof die Aufklärungspflichten von Eltern gegenüber ihren Kindern konkretisiert. Danach genügen Eltern ihrer Aufsichtspflicht über ein normal entwickeltes Kind, das ihre grundlegenden Gebote und Verbote befolgt, regelmäßig bereits dadurch, dass sie das Kind über die Rechtswidrigkeit einer Teilnahme an Internet-Tauschbörsen belehren und ihm eine Teilnahme daran verbieten. Eine Verpflichtung der Eltern, die Nutzung des Internets durch das Kind zu überwachen, den Computer des Kindes zu überprüfen oder dem Kind den Zugang zum Internet (teilweise) zu versperren, besteht grundsätzlich nicht. Zu derartige Maßnahmen sind Eltern erst verpflichtet, wenn sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass das Kind dem Verbot zuwider handelt (BGH Urteil vom 15.11.2012, I ZR 74/12). Diesen Anforderungen war der im Fall des Amtsgericht Frankfurt beklagte Vater ausreichend nachgekommen, da er nachweisen konnte, mit seinen Kindern über die Teilnahme an Tauschbörsen gesprochen und ihnen eine Teilnahme hieran verboten zu haben.

In der Entscheidung "Sommer unseres Lebens" hat der Bundesgerichtshof festgehalten, dass der Inhaber eines WLAN-Anschlusses verpflichtet ist, die im Kaufzeitpunkt des Routers marktübliche Sicherung vor Zugriffen von außen anzuwenden und andernfalls für über seinen Zugang begangene Rechtsverletzungen haftet. Im Fall des Amtsgerichts Frankfurt verwendete der Anschlussinhaber einen Router mit WEP-Verschlüsselung, hatte jedoch das werkseitige Passwort nicht geändert. Dies ist allerdings

nach Auffassung des Amtsgericht Frankfurt unschädlich, da bereits werkseitig ein individuelles Passwort vergeben wurde, das aus einer zufälligen Zeichenfolge, die nur dem Inhaber des WLAN-Routers bekannt ist, besteht. Zwischenzeitlich ist zwar die so genannte WPA2-Verschlüsselung Standard, zum maßgeblichen Kaufzeitpunkt sei dies aber noch die WEP-Verschlüsselung gewesen, sodass sich der Anschlussinhaber auch insoweit keinem Vorwurf ausgesetzt sieht.

Um sich vor unberechtigten Abmahnungen wegen Urheberrechtsverletzungen weitestgehend zu schützen, sollten Anschlussinhaber demnach zum einen ihren Prüf- und Kontrollpflichten gegenüber Kindern dadurch nachkommen, dass diese aufgeklärt werden und die Teilnahme an Tauschbörsen untersagt wird und zum anderen dafür Sorge getragen werden, dass der WLAN-Router mit dem aktuellen Stand der Technik vor dem Zugriff von außen geschützt wird.

Amtsgericht Frankfurt, Urteil vom 14.06.2013 - 30 C 3078/12 (75)

- **Werbung über Facebook-Account eines Mitarbeiters**

Nach Mitteilung der Wettbewerbszentrale hat das Landgericht Freiburg einem Autohaus untersagt, über den Facebook-Account eines Mitarbeiters zu werben. Ein Automobilverkäufer hatte über seinen privaten Facebook-Account einen Pkw angeboten, dort aber weder Informationen zu Verbrauch und Immission, noch zum Anbieter vorgehalten, sodass das Autohaus, bei dem der Verkäufer beschäftigt war, durch die Wettbewerbszentrale abgemahnt wurde. Das Autohaus hat sich zunächst damit verteidigt, dass es keine Kenntnis von der Werbeaktion des Verkäufers hatte. Dem ist das Gericht aber nicht gefolgt, da nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) auch von Mitarbeitern begangene Handlungen einen Unterlassungsanspruch gegen das Unternehmen begründen. Auch mit dem Argument, bei dem Facebook-Eintrag handele es sich nicht um Werbung, sondern nur um einen Hinweis, wurde das Autohaus nicht gehört. Ausreichend für einen Wettbewerbsverstoß sei jegliche Absatzförderung, sodass das Gericht insoweit den Facebook-Eintrag als ausreichende geschäftliche Handlung bewertete.

Bei der Nutzung von Social Media zu Werbezwecken ist zwingend darauf zu achten, klar zwischen privater Nutzung und geschäftlicher Nutzung zu differenzieren. Unternehmen, die Facebook oder vergleichbare Medien nutzen wollen, sollten demnach hierfür einen eigenen Facebook-Account einrichten. Wird ein privates Facebook-Konto für Werbezwecke genutzt, stellt dies nicht nur einen Verstoß gegen Facebook-Richtlinien, sondern in der Regel auch gegen das Wettbewerbsrecht dar, allein schon vor dem Hintergrund, dass in der Regel die Anbieterkennung fehlt.

LG Freiburg, Beschluss vom 31.07.2013 - 12 O 83/13

- **Es ist nicht auf alle Risiken hinzuweisen**

Auf bankenrechtliche Bedenken gegen eine bestimmte Anlageform ist nur hinzuweisen, wenn mit der Verwirklichung der daraus folgenden Bedenken ernsthaft zu rechnen ist und diese Risiken jedenfalls nicht nur ganz entfernt liegen. In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenem Fall hat sich der Kläger als stiller Gesellschafter an einer GmbH & Co. KG mit EUR 10.000,00 beteiligt. Er macht geltend, nicht über bankrechtliche Bedenken aufgeklärt worden zu sein und verlangt die Rückzahlung seiner Einlage. Zwar hat ein Anleger ein berechtigtes Interesse zu wissen, ob das Anlagemodell rechtlich abgesichert ist. Dies gilt jedoch nicht unbegrenzt. Nicht über jedes Risiko muss aufgeklärt werden, sondern nur über solche Risiken, mit deren Verwirklichung ernsthaft zu rechnen ist oder jedenfalls nicht ganz entfernt liegen, wie der Bundesgerichtshof entschied. Eine solche Aufklärungspflicht verneinte der Bundesgerichtshof im vorliegenden Fall, da mit der Verwirklichung dieser Risiken nicht ernsthaft zu rechnen war. Der klagende Anleger machte zusätzlich noch geltend, dass seine Beitrittserklärung nur von einem, nicht einzelvertretungsbefugten Geschäftsführer angenommen worden ist. Der Rückzahlungsanspruch scheiterte jedoch daran, da auch bei Unterstellung einer nicht wirksamen Vertretung der GmbH & Co. KG bei Abschluss des stillen Gesellschaftervertrages eine fehlerhafte Gesellschaft entsteht, die als wirksam zu behandeln ist. Zwar kann der Gesellschafter durch Kündigung seine Beteiligung für die Zukunft beenden. Bei einer derartigen fristlosen Kündigung muss er sich aber auf den Vertragsmangel als Kündigungsgrund berufen.

Der Bundesgerichtshof unterstreicht damit seine bisherige Rechtsprechung, wonach der Anleger nicht über alle Risiken aufzuklären ist. Verwirklichen sich diese fernliegenden, nicht aufklärungspflichtigen Risiken trotzdem, muss der Anleger diese allein tragen, ohne dass er Ansprüche gegen die Gesellschaft hätte. Scheitert demnach eine Anlage muss der Anleger genau vortragen, ob es sich um ein verwirklichtes Risiko handelt, über welches dieser aufgeklärt werden musste.

Unabhängig hiervon muss beachtet werden, dass selbst bei Fehlern bei Abschluss des Gesellschaftervertrages die Grundsätze der feh-

lerhaften Gesellschaft anwendbar sind, die dazu führen, die Gesellschaft für die Zukunft durch Kündigung beenden zu dürfen, was jedoch lediglich zu einem Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens führt, nicht aber auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.

BGH, Urteil vom 23.07.2013 - II ZR 143/12

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

MIETRECHT bekommen

- **Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache bei Unterlassen eines Rückbaus**

Das Brandenburgische Oberlandesgericht hatte einen sehr interessanten, in der Praxis nicht selten vorkommenden Sachverhalt zu beurteilen. Es geht im Wesentlichen um die Frage, ob dem Vermieter Entschädigungsansprüche nach § 546 a BGB in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete zustehen, wenn der Mieter vertragswidrig bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Rückbau von ihm vorgenommener Baulichkeiten unterlässt.

Der Mieterin hatte in Oranienburg belegene Räume zum Betrieb einer Kurzzeitpflegestation angemietet. Die Räume wurden wie vertraglich vereinbart nach den Planungen des Mieters mit zusätzlichen baulichen Ausführungen ausgebaut. Der Mieter verpflichtete sich im Mietvertrag, die Mietsache am Ende der Mietzeit vollständig geräumt zurückzugeben und von ihm vorgenommene bauliche Veränderungen und Umbauten an der Mietsache, Einbauten, Installationen, Geräte, Maschinen und Einrichtungen zu beseitigen und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand (Büroräume) wieder herzustellen. Das Mietverhältnis endete durch gerichtlichen Vergleich zum 31.12.2009. Der Mieter räumte, kam aber der Rückbauverpflichtung nicht nach. Der Vermieter konnte die Räume erst ab 01.01.2011 an eine "Senioren-WG" vermieten.

Gegenstand der Klage sind die Rückbaukosten, die dem Vermieter unproblematisch zugesprochen wurden. Darüber hinaus macht der Vermieter für die Zeit des Leerstandes Entschädigungsansprüche nach § 546 a BGB mit der Begründung geltend, der Mieter habe die Mietsache nicht zurückgegeben, weil er den Rückbau unterlassen habe. § 546a BGB ordnet an:

"(1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen."

Hilfsweise stützt der Vermieter den von ihm geltend gemachten Zahlungsanspruch für die Zeit des Leerstandes darauf, dass der Mieter wegen Verletzung der Rückbaupflicht den Mietausfallschaden zu erstatten habe.

Das Landgericht hatte dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB zugesprochen. Das Brandenburgische Oberlandesgericht - das die Revision nicht zuließ - ist anderer Auffassung. Die Berufung hat Erfolg, soweit sie sich gegen die Annahme des Landgerichts wendet, der Beklagte sei zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a Abs. 1 BGB in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete wegen einer unterlassenen Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Ein solcher Anspruch steht dem Kläger nach Auffassung des Oberlandesgerichts nicht zu. Auch der hierzu hilfsweise geltend gemachte Schadensersatzanspruch des Klägers auf Ersatz des Mietausfallschadens ist unbegründet.

Zwar hatte der Mieter den vertraglich geschuldeten Rückbau nicht vorgenommen. Dennoch liegen die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB nicht vor, da der Mieter dem Vermieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht vorenthalten hat.

Vorenthalten bedeutet die Nichterfüllung der Rückgabepflicht aus § 546 Abs. 1 BGB gegen den Willen des Vermieters (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, Rn. 1119). Die Rückgabepflicht erfüllt der Mieter, wenn er die Mietsache räumt und die Verfügungsgewalt über sie vollständig aufgibt, bei Räumen in der Regel durch Schlüsselübergabe und vollständige Entfernung der Sachen des Mieters. In welchem Zustand sich die Mietsache bei der Räumung befindet, ist für die Rückgabe selbst grundsätzlich ohne Bedeutung. Deshalb kann allein darin, dass der Mieter dem Vermieter die Räume in verwahrlostem Zustand oder mit von ihm zu beseitigenden Einrichtungen versehen überlässt, keine Vorenthaltung gesehen werden (BGHZ 86, 204; BGHZ 104, 285). Hat die Räumung stattgefunden, befindet sich die Mietsache aber nicht in vertragsgerechtem Zustand, gerät der Vermieter in Annahmeverzug, wenn er die Rücknahme verweigert (BGH WM 1974, 260, 261). Nur ausnahmsweise kann der Umstand, dass der Mieter Einrichtungen in der Mietsache nicht entfernt, der Annahme einer Rückgabe entgegenstehen und damit eine Vorenthaltung begründen, wenn wegen des Belassens der Einrichtungen nur eine teilweise Räumung des Mietobjektes anzunehmen ist (BGHZ 104, 285). Einer

Vorenthaltung der Mietsache steht dies nur gleich, wenn hierdurch eine anschließende Nutzung durch den Vermieter vollständig verhindert wird. Da die Nutzungsentschädigung als Ausgleich für die nachvertragliche Leistung des Vermieters der Möglichkeit der weiteren Nutzung durch den Mieter dienen soll und gerade keinen Schadensersatzanspruch darstellt, muss eine nicht nur unerhebliche Weiternutzung durch den Mieter vorliegen. Andernfalls liegt nur eine Schlechterfüllung der Rückgabepflicht vor, die zu Schadensersatzansprüchen führen kann, den Vermieter jedoch nicht zur Ablehnung der Rücknahme berechtigt (Wolf/Eckert/Ball, a.a.O., Rn. 1126; Lindner-Figura, Gewerberaummietrecht, 16. Kapitel, Rn. 84).

Gemessen an diesen Maßstäben verneint das Oberlandesgericht im konkreten Fall eine Vorenthaltung durch den Mieter. Vielmehr sei von einer - wenn auch nicht ordnungsgemäß vorgenommenen - Räumung der Mieträume durch den Beklagten auszugehen. Zwar hat der Beklagte unstreitig die auf seine Veranlassung eingezogene Zwischenwände und die eingebauten Bäder/WCs nicht entfernt und damit gegen seine vertragliche Rückbaupflicht verstoßen. Der Rückbau verursachte immerhin Kosten in Höhe von EUR 32.000. Dennoch geht das Oberlandesgericht nicht von einer nur teilweisen Räumung aus. Denn durch den unterlassenen Rückbau werde der Kläger nicht daran gehindert, das Mietobjekt in Besitz zu nehmen, zu nutzen und aus dieser Nutzung Einnahmen zu erzielen.

Auch die hilfsweise geltend gemachten Schadenersatzansprüche des Vermieters für die Zeit des Leerstandes werden vom Oberlandesgericht abgelehnt. Zwar sei der Mieter grundsätzlich zur Entfernung der von ihm auf seine Veranlassung eingebauten und zum Betrieb einer Kurzzeitpflege erforderlichen Einrichtungen und zum Rückbau zu Büroräumen verpflichtet gewesen. Die Verletzung dieser Verpflichtung führt grundsätzlich zu einem Schadensersatzanspruch des Vermieters. Dieser hatte jedoch nicht den Beweis erbracht, dass ihm infolge der Nichterfüllung dieser Rückbauverpflichtung ein Schaden entstanden ist. Der Schadensersatzanspruch wegen eines entstandenen Mietausfallschadens setzt nämlich voraus, dass der Vermieter im Falle einer rechtzeitigen Erfüllung der Rückbauverpflichtung das Objekt mit Beendigung des Mietverhältnisses zur Nutzung als Büroräume hätte weitervermieten können. Der Vermieter muss darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass ein bestimmter Mietinteressenten zu bestimmten Bedingungen bereit gewesen wäre, die Räume zu einem bestimmten Zeitpunkt anzumieten (vergleiche OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 105 und OLG Düsseldorf, NJW-RR 2004, 300). Daran fehlte es hier.

OLG Brandenburg, Urteil vom 16.07.2013 - 6 U 11/12

- **Erstattung eines Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung ist kein Schuldanerkenntnis**

Im Gewerberaummietrecht war - anders als im Wohnungsmietrecht - bislang die Frage vom Bundesgerichtshof noch nicht behandelt worden, ob Nach- und Rückforderungen nach Ausgleich des Saldos einer Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen sind.

Mit Urteil vom 10.07.2013 - XII ZR 62/12 hat nunmehr auch der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs - erwartungsgemäß - entschieden, dass auch bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum allein die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses rechtfertigt, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht.

Damit es den im Gewerberaummietrecht Tätigen nicht zu langweilig wird, hat der Bundesgerichtshof aber in diesem Urteil auch eine möglicherweise hoch explosive Frage gestellt und deren Beantwortung offen gelassen und nicht einmal ansatzweise angedeutet, wie er die Problematik zu lösen gedenkt. Am Ende des Urteils führt der Bundesgerichtshof nämlich aus, dass auch eine Verwirkung nicht in Betracht komme, weil die ursprüngliche Nebenkostenabrechnung noch binnen eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode korrigiert wurde. Damit stellt sich die spannende Frage, ob Ansprüche verwirkt sind (und dann nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht mehr geltend gemacht werden dürfen), wenn eine fehlerhafte Nebenkostenabrechnung nicht binnen eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode korrigiert wird. Wie die Sphinx aus Karlsruhe entschieden hätte, wenn der Vermieter die ursprüngliche Nebenkostenabrechnung nach Ablauf der Jahresfrist korrigiert hätte, wissen wir nicht. Ein vorsichtiger Vermieter ist deshalb gut beraten, möglichst frühzeitig abzurechnen, damit er eventuelle Fehler noch innerhalb der Jahresfrist korrigieren kann, damit er mit seinem Mieter nicht darüber diskutieren muss, ob eine Korrektur wegen Verwirkung ausgeschlossen ist.

Im von Bundesgerichtshof entschiedenen Fall stritten die Parteien über restliche Betriebskosten aus einem Mietverhältnis über Gewerberäume. Am 26.09.2010 übersandte der Vermieter die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009 an den Mieter. Die Abrechnung schloss mit einem Guthaben des Mieters in Höhe von EUR 53,75, welches der Vermieter sofort an den Mieter überwies. Nachdem der Mieter Ein-

wendungen gegen die Nebenkostenabrechnung erhoben hatte, erstellte der Vermieter am 25.10.2010 eine neue Abrechnung, die unter Berücksichtigung einer zuvor vom Vermieter vergessenen Grundsteuerzahlung eine vom Mieter zu zahlende Differenz in Höhe von EUR 375,76 auswies. Mit der Klage verlangt der Vermieter den vorgenannten Betrag und die Rückzahlung des bereits an den Mieter ausgezahlten Guthabens in Höhe von EUR 53,75.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht Hamburg hat die Berufung zurückgewiesen. Es führte aus, vor der Mietrechtsreform habe es ganz herrschender Ansicht entsprochen, dass in der Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der darauf folgenden Gutschrift des Guthabens auf dem Konto des Mieters ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters zu sehen sei, welches spätere Korrekturen zulasten des Mieters nicht mehr zulasse. Der für die Wohnungsmiete zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs habe zwar mit Urteil vom 12.01.2011 (NJW 2011, 843) entschieden, dass mit der Einführung der ausschlussbewährten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 und 3 sowie S. 5 und 6 BGB kein Raum für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses mehr sei. Diese Rechtsprechung lasse sich aber nicht auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragen, da die Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 BGB nur für Wohnraummietverhältnisse gelten.

Richtig ist, dass sich die Argumentation des Wohnraummietsenates nicht auf das gewerbliche Mietrecht übertragen lässt. Die Mitglieder des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs hatten in öffentlichen Vorträgen aber erläutert, dass sie bewusst eine - rechtsdogmatisch äußerst dürftige - nur für das Wohnungsmietrecht geltende Begründung gewählt hätten, um den für die Gewerberaummiete zuständigen XII. Zivilsenat nicht zu präjudizieren. In Wirklichkeit waren die Richter des Wohnungsmietrechtssenates aber der Auffassung, dass mit der Auszahlung eines Guthabens aus einer Nebenkostenabrechnung und der Zahlung eines Saldos aus einer Nebenkostenabrechnung generell kein einwendungsausschließendes deklaratorisches Anerkenntnis verbunden sei.

Der XII. Zivilsenat führt im Urteil vom 10.07.2013 aus, dass die Urteile des Amtsgerichts und des Landgerichts Hamburg falsch sind. Zu Unrecht sei davon ausgegangen worden, dass durch den vorbehaltlosen Ausgleich des sich aus der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter zwischen den Parteien ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu Stande gekommen ist und der Vermieter daher die Betriebskostenabrechnung nicht mehr zulasten des Mieters korrigieren konnte. Der XII. Zivilsenat schließt sich auch für den Bereich des Gewerberaummietrechts der Auffassung an, dass weder durch die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch durch die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu Stande kommt, das einer späteren Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht.

Zwar findet die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB bei der Gewerberaummiete keine Anwendung, so dass die Begründung des Wohnraummietsenates nicht übernommen werden könne. Gleichwohl kann auch bei gewerblichen Mietverhältnissen nicht angenommen werden, dass allein durch die vorbehaltlose Erstattung oder Zahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Saldos ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zwischen den Mietvertragsparteien zu Stande kommt.

Es fehlt in diesem Fall bereits an den allgemeinen Voraussetzungen für das Entstehen eines wirksamen Vertrages. Das deklaratorische Schuldanerkenntnis setzt als vertragliches kausales Schuldanerkenntnis das Vorliegen zweier übereinstimmender Willenserklärungen voraus. Zwar können diese auch durch schlüssiges Verhalten abgegeben werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Willensbekundungen der Parteien von dem Willen getragen sind, sich entsprechend vertraglich zu binden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt die Wertung einer rechtsgeschäftlichen oder rechtsgeschäftsähnlichen Erklärung als Angebot zum Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses regelmäßig voraus, dass die Vertragsparteien das Schuldverhältnis ganz oder teilweise dem Streit oder der Ungewissheit der Parteien entziehen und sich dahingehend einigen wollen (BGH NJW 2009, 580 Rn. 11).

Kehrt der Vermieter nach Übersendung der Betriebskostenabrechnung vorbehaltlos ein errechnetes Guthaben an den Mieter aus, gibt er aus der maßgeblichen Sicht des Mieters (§§ 133, 157 BGB) keine auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gerichtete Willenserklärung ab. Die Betriebskostenabrechnung ist eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen (BGH NJW 2010, 1965 Rn. 8 mit weiteren Nachweisen). Durch die Auszahlung des Guthabens an den Mieter erbringt der Vermieter eine reine Erfüllungshandlung (§ 363 BGB), der kein weiterer rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukommt. Insbesondere erklärt der Vermieter hiermit nicht, den sich aus der Abrechnung ergebenden Saldo unstreitig stellen zu wollen. Diese Bewertung steht auch im Ein-

klang mit der außerhalb des Mietrechts ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum deklaratorischen Schuldanerkenntnis, wonach aufgrund der vorbehaltlosen Zahlung einer Rechnung für sich genommen nicht auf die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses geschlossen werden kann (BGH NJW 2009, 580 Rn. 12 und BGH NJW-RR 2007, 530 Rn. 9). Auch der Mieter, der zunächst vorbehaltlos eine Betriebskostennachforderung begleicht, erbringt damit eine reine Erfüllungshandlung, ohne dass daraus geschlossen werden kann, der Mieter erkenne den Abrechnungssaldo endgültig für verbindlich an.

Außerdem spricht gegen die Annahme eines Rechtsbindungswillens, dass der Vermieter selbst bei einem Mietverhältnis über Wohnraum innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB die Betriebskostenabrechnung auch zulasten des Mieters abändern kann.

Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus Gründen des Vertrauensschutzes (so aber Lindner-Figura u.a., Geschäftsraummiete, Kap. 11, Rn. 233). Nur aufgrund des Umstandes, dass der Mieter die Erstattung eines zu seinen Gunsten bestehenden Betriebskostensaldos vorbehaltlos entgegennimmt, kann der Vermieter nicht darauf vertrauen, dass der Mieter den Betriebskostensaldo als verbindlich hinnehmen will und keine weiteren Nachforderungen mehr geltend machen wird. Der Mieter nimmt, insbesondere wenn die Erstattung durch Überweisung auf sein Konto erfolgt, nur eine Zahlung entgegen und bleibt im übrigen schlicht untätig. Aus diesem Verhalten des Mieters kann bereits deshalb nicht abgeleitet werden, er erkenne den errechneten Saldo als verbindlich an und verzichte auf die Geltendmachung von Einwendungen, weil er bei einem gewerblichen Mietverhältnis gerade nicht verpflichtet ist, innerhalb einer gesetzlich vorgesehenen Frist Einwendungen zu erheben. Gleiches gilt für den Vermieter von Gewerberaum. Da auch er für die Abrechnung der Betriebskosten nicht an die Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB (12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode) gebunden ist, bringt er durch die Übersendung der Betriebskostenabrechnung nicht zum Ausdruck, auf eine nachträgliche Geltendmachung weiterer Betriebskosten zu verzichten. Im übrigen bleibt es den Parteien eines gewerblichen Mietvertrages unbenommen, den Zeitpunkt der Verbindlichkeit der Betriebskostenabrechnung vertraglich zu regeln.

Das schließt allerdings nicht aus, dass die Mietvertragsparteien im Einzelfall hinsichtlich des Saldos aus der Betriebskostenabrechnung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis abgeben und damit den Saldo für beide Seiten als verbindlich ansehen wollen. Hierzu bedarf es jedoch weiterer Umstände, aus denen auf einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Mietvertragsparteien geschlossen werden kann. Die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses kann danach in Betracht kommen, wenn die Parteien zunächst über einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung gestritten haben und dann der Saldo von einer der beiden Vertragsparteien ausgeglichen wurde oder wenn die Parteien eine Ratenzahlungs- bzw. Stundungsvereinbarung getroffen haben.

Somit sollte man auch nicht dem Rechtsirrtum unterliegen, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis liege nie vor, wenn der Vermieter ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung erstattet oder wenn der Mieter einen Saldo ausgleicht. Stets muss im Einzelfall untersucht werden, ob sich aus den Umständen nicht doch ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis herleiten lässt. Zu untersuchen ist, ob die Mietvertragsparteien über die Betriebskostenabrechnung diskutierten (oder wie der BGH formuliert "stritten"). Dann kann man darüber nachdenken, ob das Verhalten der Vertragsparteien so interpretiert werden kann, dass sich diese auf den Abschluss eines vertraglichen Schuldanerkenntnisses einigten.

BGH, Urteil vom 10.07.2013 - XII ZR 62/12

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Das beschädigte Laptop

Die Beifahrer in einem Kraftfahrzeug haben hinsichtlich des Personenschadens (auch) einen Anspruch aus Gefährdungshaftung, § 7 StVG, verschuldensunabhängig, gegen die Kfz-Haftpflichtversicherung des Fahrzeuges, in welchem der Beifahrer saß. Dieser Versicherungsschutz wird auch auf Gegenstände erstreckt, welche der Beifahrer an sich trägt (z.B. Kleidung, Brille, usw.). Das Landgericht Erfurt hatte in einem Urteil vom 29.11.2012, Az: 1 S 101/12 (r+s 2013, 424) in II. Instanz darüber zu entscheiden, ob auch die Beschädigung eines Laptops des Beifahrers durch die Kfz-Haftpflichtversicherung des Fahrzeuges, in welchem der Geschädigte saß, bezahlt werden muss. Im Ergebnis wurde dies, entgegen der I. Instanz, abgelehnt.

Tragende Begründung war, dass eine Einschränkung der Haftung für beförderte Gegenstände besteht und ein Laptop, anders z.B. als ein Handy, bereits nicht am Körper getragen wird. Weiter wurde darauf verwiesen, dass zusätzlich ein Ausschluss des Versicherungsschutzes für solche Gegenstände besteht, wel-

che aus beruflichen Gründen mitgeführt werden. Schließlich wurde auf die Konkretisierung des Versicherungsschutzes durch die Allgemeinen Versicherungsbedingungen in der Fahrzeugversicherung (AKB) verwiesen, wo darauf abgestellt wird, ob es sich um Gegenstände handelt, welche ein Fahrzeuginsasse "üblicherweise mit sich führt". Bei der erforderlichen Auslegung kam das Landgericht Erfurt zur Überzeugung, dass die Mitführung eines Laptops nicht als üblich angesehen werden kann.

Soweit nicht der Fahrer oder Fahrzeughalter betroffen ist, zeigt die Entscheidung jedoch, dass stets auch überlegt werden muss, ob für Schäden von Beifahrern die Inanspruchnahme der Kfz-Haftpflichtversicherung für das Fahrzeug, in welchem der Beifahrer saß, in Betracht kommt.

LG Erfurt, Urteil vom 29.11.2012 - 1 S 101/12

- **Verwalter handelt bei Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit Vertretungsmacht**

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft und ficht die am 19.01.2011 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer mit zwei Argumenten an. Zum Einen wendet er ein, die beklagten Eigentümer seien nicht wirksam vertreten, da der Verwalter keine Vollmacht habe, einen Rechtsanwalt für die beklagten Eigentümer zu beauftragen und zum Anderen habe der Kläger die Einladung zur Eigentümerversammlung nicht erhalten, weshalb die in der Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar seien.

Bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofes war es umstritten, ob der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG überhaupt berechtigt ist im Beschlussanfechtungsverfahren einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer zu beauftragen oder der Verwalter die Prozessführung den Wohnungseigentümern zu überlassen hat. Der Bundesgerichtshof entscheidet den Streit dahingehend, dass bereits § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG dem Verwalter eine gesetzliche Vertretungsmacht zur Hand gibt, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer zu betrauen. Dies entspreche nicht nur der erklärten Absicht des Gesetzgebers, sondern auch einem praktischen Bedürfnis, gerade bei größeren Wohnungseigentümergemeinschaften, so der BGH. Im Außenverhältnis muss die Reichweite der prozessualen Vertretungsbefugnisse aus Gründen der Rechtssicherheit klar umrissen sein und darf nicht von unbestimmten Restbegriffen abhängen. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind geschützt und können die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen, um dem Verwalter etwaige Weisungen zu erteilen. Außerdem können einzelne Wohnungseigentümer für sich selbst auftreten oder einen eigenen Prozessbevollmächtigten bestellen.

Auch die zweite Einwendung des Wohnungseigentümers führte nicht zum Erfolg. Zwar sind die Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung nur dann geladen worden, wenn ihnen die Ladung auch zugeht. Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift aber nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss sich der Eigentümer die unterbliebe Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse können dann nicht wegen dieser unterbliebenen Ladung angefochten werden, so der Bundesgerichtshof.

BGH, Urteil vom 05.07.2013 - V ZR 241/12