SRF-Newsletter 04/2017

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

BAURECHT bekommen

Abrechnung beim Stundenlohnvertrag?

Der Bundesgerichtshof hat durch Beschluss vom 05.01.2017 die Abrechnungsgrundsätze bei im Stundenlohnvertrag, der sich nach dem BGB richtet (also ohne Einbeziehung der VOB/B), vergebenen Arbeiten klargestellt. Die Parteien des Rechtsstreits hatten einen Vertrag über die Sanierung eines sogenannten Motorhomes eines Formel 1-Rennstalls abgeschlossen. Während das Sanierung teilte der Auftraggeber dem Auftragnehmer mit, dass er sich umentschieden habe und ein ganz neues Motorhome errichten wolle, weitere Arbeiten am Sanierungsobjekt seien nicht erforderlich. Der Auftragnehmer rechnet seine erbrachten Leistungen ab, als sie nicht bezahlt werden, klagt er. Im Rahmen der Klage hat der Auftragnehmer die erbrachten Stunden nicht einzelnen Tätigkeiten zugeordnet. Er gewinnt vor dem Landgericht, unterliegt aber vor dem Oberlandesgericht, da dieses meint, dass eine solche zeitliche Zuordnung der Stundenlohnarbeiten zu einzelnen Leistungen erforderlich sei. Der Auftragnehmer greift die Entscheidung des Oberlandesgerichts an und hat Erfolg.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass es im Rahmen eines Stundenlohnvertrages genügt darzulegen, wie viele Stunden insgesamt für die Vertragsleistung aufgewendet wurden, der Auftragnehmer müsse nicht angeben, welche Arbeiten er zu welchem Zeitpunkt mit welchem Zeitaufwand erbracht habe.

Der Bundesgerichtshof führt weiter aus, dass es auch nicht der Vorlage von Stundennachweisen (Rapporten) bedarf. Wenn der Auftraggeber allerdings die Stunden bestreitet, ist über diese Frage Beweis zu erheben, allerdings ist dem Auftragnehmer auch dann nicht abzuverlangen, dass er nachweist an welchen Tagen welche Arbeitsstunden erbracht wurden, vielmehr ist zu klären, ob die abgerechneten Arbeitsstunden für den vertraglich geschuldeten Erfolg aufgewendet wurden.

Der Auftraggeber beim Stundenlohnvertrag muss darlegen und gegebenenfalls nachweisen, dass eine sogenannte unwirtschaftliche Betriebsführung des Auftragnehmers vorlag. Erst dann muss der Auftragnehmer darlegen und behaupten, wie viele Stunden er für welche Leistungen konkret aufgewendet hat.

Für Handwerker ist diese Entscheidung allerdings kein Freibrief, im Rahmen von Stundenlohnverträgen nicht sauber zu dokumentieren. Ist die VOB/B vereinbart, folgt dies schon aus dem dortigen § 15, der weitergehende Dokumentationspflichten statuiert, als dies beim bloßen BGB-Vertrag der Fall ist. Auch sonst erleichtert die saubere Dokumentation die Durchsetzung von Ansprüchen.

Für Auftraggeber ist der Stundenlohnvertrag die sicherlich am wenigsten kalkulierbare und deswegen kostenmäßig äußerst riskante Variante der Beauftragung von Bauleistungen.

BGH, Beschluss vom 05.01.2017-VII ZR 184/14

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

FAMILIENRECHT bekommen

Grenzen des Ausbildungsunterhalts

Eltern sind gegenüber ihren Kindern bis zum Abschluss einer Erstausbildung zum Unterhalt verpflichtet, dabei kann es sich auch um ein Studium handeln. Es ist weiter anerkannt, dass im Falle eines (zeitlich und inhaltlich) in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Verlaufs, mit Abschluss einer Berufsausbildung nach dem Abitur und anschließendem Studium auch noch für das Studium ein Anspruch auf Ausbildungsunterhalt bestehen kann.

Allerdings handelt es sich insoweit letztlich um eine Ausnahme und es müssen diese Voraussetzungen erfüllt sein. Dies wurde für einen Sachverhalt verneint, über welchen das OLG Frankfurt/M. mit Beschluss vom 28.07.2016 - 5 UF 370/15 (FamRZ 2017, 376 f.) zu entscheiden hatte. In dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt bestand zwischen dem Kind und dem auf Unterhalt in Anspruch genommenen Vater langjährig kein Kontakt, das Abitur wurde bereits 2004 abgelegt, danach eine Unterhaltszahlung eingestellt. Erst im Jahr 2011, nach zunächst erfolgreichem Abschluss einer Ausbildung im medizinischen Bereich, wurde ein Medizinstudium aufgenommen. In dem gesamten Zeitraum bestand zwischen dem Kind und dem auf Unterhalt in Anspruch genommenen Vater kein Kontakt.

Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes sowie insbesondere fehlender Hinweise gegenüber dem auf Unterhalt in Anspruch genomme-

nen Vater, dass mit der Ausbildung das Berufsziel noch nicht erreicht ist, wurde ein Anspruch auf Unterhalt abgelehnt. Geklagt hatte insoweit nicht das Kind direkt sondern das BAföG-Amt, welches in Vorleistung getreten war. Die Entscheidung zeigt, dass zwar Ausnahmen hinsichtlich der Grundsätze zum Ausbildungsunterhalt bestehen. Es muss jedoch immer für den konkreten Fall überprüft werden, ob die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.

OLG Frankfurt/M., Beschluss vom 28.07.2016 - 5 UF 370/15

Stefan Frütsche
Fachanwalt für
Informationstechnologierecht
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

IT-RECHT bekommen

- **Störerhaftung für Google-Adwords-Kampagne**

Gemäß einer aktuellen Pressemitteilung vom 31.03.2017 hat sich das OLG Schleswig in einem Urteil vom 22.03.2017 (6 U 29/15) mit Unterlassungsansprüchen im Zusammenhang mit einer Adwords-Kampagne auseinandergesetzt.

In dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt nutzte der Kläger die geschäftliche Bezeichnung "W… C… T…". Der Beklagte, der in derselben Branchen wie der Kläger tätig ist, schaltete bei Google eine Adwords-Anzeige, bei der bei der Eingabe des Suchbegriffs "W… C… T…" im Suchfeld der Suchmaschine Google eine Anzeige des Beklagten erschien, wobei diese mit den Worten "Anzeige zu w…c…t…" überschrieben war. Der Unterlassungsklage des Klägers gab das Landgericht Kiel statt, das OLG Schleswig hat dies nunmehr bestätigt.

Zur Begründung führt der Senat ausweislich der Pressemitteilung aus, dass der Beklagte unbefugterweise die geschäftliche Bezeichnung des Klägers verwendet habe und dies zu einer Verwechslung führen könne, da für den Internetnutzer nicht erkennbar sei, ob eine (tatsächlich nicht existierende) geschäftliche Verbindung zwischen dem Beklagten und dem Kläger besteht. Die Überschrift der Anzeige erwecke den Eindruck, dass es sich um eine solche des Klägers handele. Unerheblich sei dabei, ob die Überschrift von dem Beklagten selbst gewählt oder von Google erstellt wurde, da der Beklagte jedenfalls als Störer verantwortlich sei. Dies gelte unabhängig davon, dass der Beklagte kein mit dem Unternehmenskennzeichen des Klägers identisches oder ähnliches Schlüsselwort verwendet habe. Ausreichend sei insoweit die konkrete Ausgestaltung der Anzeige, die eine Verwechslungsgefahr begründet.

Bei der Schaltung von Adwords-Anzeigen ist weiterhin Vorsicht geboten, soweit fremde Marken oder Kennzeichen verwendet werden. Neben der Vergabe von Schlüsselwörtern sollte vor Freischaltung der Anzeige auch deren genauer Inhalt geprüft werden, um sicherzustellen, dass diese auch im Hinblick auf mögliche Ergänzungen durch Google selbst nicht gegen Rechte Dritter verstößt.

OLG Schleswig, Urteil vom 22.03.2017 - 6 U 29/15

- **BGH entscheidet zur Haftung der Eltern beim Filesharing**

Der Bundesgerichtshof hat sich mit Urteil vom 30.03.2017 (I ZR 91/16) in einem weiteren Fall mit der Haftung der Eltern für Urheberrechtsverletzungen ihrer Kinder im Rahmen des so genannten Filesharing befasst.

In dem streitgegenständlichen Fall wurden die Beklagten als Anschlussinhaber wegen einer Urheberrechtsverletzung in Anspruch genommen und haben sich damit verteidigt, ihre drei volljährigen Kinder hätten jeweils eigenständig Zugang zum Internet gehabt und sie wüssten zwar, welches ihrer Kinder die Verletzungshandlung begangen habe, weigerten sich jedoch, den Namen des verantwortlichen Kindes preiszugeben. Der Bundesgerichtshof hat dieser Verteidigungsstrategie nunmehr eine Absage erteilt und darauf hingewiesen, dass der Anschlussinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu Nachforschungen sowie zur Mitteilung verpflichtet sei, welche Kenntnisse er über die Verletzungshandlung gewonnen habe. Dem hätten die Beklagten nicht genügt, weil sie den Namen des Kindes, das ihnen gegenüber die Rechtsverletzung zugegeben hat, nicht preisgegeben haben. Die Benennung des Kindes sei den Eltern auch zumutbar. Da dies nicht geschehen sei, seien die Eltern ihrer sekundären Darlegungslast nicht ausreichend nachgekommen und daher für den Urheberrechtsverstoß verantwortlich.

BGH, Urteil vom 30.03.2017 - I ZR 19/16

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

KAPITALMARKTRECHT bekommen

- **Kündigung der Bausparkassen rechtens**

Der für das Bankrecht zuständige XI. Senat des Bundesgerichtshofes hat die hoch umstrittene Frage zu entscheiden, ob eine Bauparkasse zur

Kündigung der Bausparverträge 10 Jahre nach Zuteilungsreife berechtigt ist. Viele Bausparer hatten nämlich die Bauspardarlehen nicht in Anspruch genommen sondern die Bauspargutthaben bei den Bausparkassen belassen, um aus diesen Zinseinkünfte zu generieren. Nachdem in den letzten Jahren das allgemeine Zinsniveau abgesunken ist, wollten sich zahlreiche Bauparkassen der Verträge entledigen und kündigten diese unter Bezugnahme auf § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB, wenn die Verträge seit mehr als 10 Jahren zuteilungsreif waren. Während das Oberlandesgericht Stuttgart die Kündigungen für unberechtigt hielt, klärt der Bundesgerichtshof die umstrittene Frage dahingehend, dass die Kündigungsvorschrift des § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB auch zu Gunsten einer Bauparkasse als Darlehensnehmerin gilt. Dies folgt nicht nur aus dem Wortlaut und der Systematik des Gesetztes, sondern auch aus der Entstehungsgeschichte und dem Regelungszweck der Norm, wonach jeder Darlehnsnehmer nach Ablauf von 10 Jahren nach Empfang des Darlehens die Möglichkeit haben soll, durch die Kündigung sich vom Vertrag zu lösen. Der Bundesgerichtshof hat auch die umstrittene Frage entschieden, dass die Voraussetzungen dieses Kündigungsrecht vorliegen. Die zehnjährige Frist fängt mit der ersten Zuteilungsreife an zu laufen, denn ab diesem Zeitpunkt hat die Bausparkasse das Darlehen des Bausparers vollständig empfangen. Mit Eintritt der erstmaligen Zuteilungsreife hat der Bausparer das Darlehen der Bausparkasse vollständig gewährt. Auch wenn der Bausparer verpflichtet sein kann über den Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilungsreife hinaus weitere Ansparleistungen zu erbringen, so ändert dies an dieser Sichtweise nichts, da die Zahlungen nicht mehr zur Erfüllung des Vertragszweckes dienen. Demnach sind die Bausparverträge im Regelfall 10 Jahren nach Zuteilungsreife kündbar. Nicht entschieden hat der Bundesgerichtshof die noch umstrittene Frage, ob eine Kündigung vor Ablauf von 10 Jahren seit Zuteilungsreife möglich ist und die Bausparkasse noch nicht fällige Bonusverzinsungen berücksichtigt, die dann rein rechnerisch zu einer Vollbesparung des Darlehens und der Kündigung nach § 488 Abs. 3 BGB führen. Eine Revision ist anhängig. Mit einer Entscheidung ist frühestens Ende 2017 oder erst 2018 zu rechnen.

BGH, Urteil vom 21.02.2017 - XI ZR 185/16 und XI ZR 272/16

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

MIETRECHT bekommen

- **Schriftform und Schriftformheilungsklausel**

Das Oberlandesgericht Dresden hat mit Urteil vom 23.11.2016 - 5 U 2031/15 - die Frage behandelt, wie genau ein Pachtgegenstand zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB bestimmt sein muss. Darüber hinaus hat das Oberlandesgericht Dresden gemeint, eine Schriftformheilungsklausel binde die ursprünglichen Vertragsparteien mit der Folge, dass es treuwidrig ist, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen. Es ist allerdings außerordentlich zweifelhaft, ob die Rechtsansicht des Oberlandesgerichts Dresden zur Schriftformheilungsklausel vom Bundesgerichtshof - der zu dieser Rechtsproblematik noch nicht Stellung genommen hat - geteilt würde.

Gegenstand des Urteils ist ein Hotelpachtvertrag. Die Aussagen des Oberlandesgerichts können aber ohne Abweichungen auch auf Gewerbemietverträge übertragen werden. Der Hotelpachtvertrag war befristet abgeschlossen worden bis 31.12.2031. Der Pächter hatte das gepachtete Hotel vor Abschluss des Hotelpachtvertrages bereits mehrere Jahre lang als Unterpächter genutzt gehabt. Mit Schreiben vom 30.06.2015 kündigte der Pächter den Vertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel zum 31.12.2015. Begründet wurde dies damit, dass aus dem Pachtvertrag nicht hervorgehe, welcher Bereich im Innenhof, der als Terrasse genutzt wurde, allein vom Pächter und welcher von dem benachbarten Restaurant genutzt werden dürfe. Das Oberlandesgericht Dresden nimmt an, dass die Kündigung unwirksam sei, weil kein Schriftformmangel vorliege. Aber selbst wenn man einen Formfehler unterstellte, wäre der Pächter aufgrund der im Pachtvertrag enthaltenen Schriftformheilungsklausel an einer ordentlichen Kündigung gehindert.

Das Oberlandesgericht Dresden geht davon aus, dass ein Schriftformverstoß nicht gegeben ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform der §§ 550, 126 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Miet- bzw. Pachtgegenstand, die Miete/Pacht sowie die Dauer und die Parteien des Miet-(Pacht-)Verhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH NJW 2014, 52 Rn. 22). Der Pacht-

gegenstand muss zur Wahrung der Schriftform so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt, im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Gegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen (BGH NJW 2000, 354, 358 Rn. 71). Es ist nicht zusätzlich erforderlich, dass diese Feststellung "unschwer" erfolgen kann. Es genügt vielmehr, wenn sich etwaige Zweifel an der exakten Lage des Pachtgegenstandes auch ohne Zuhilfenahme von Anlagen zum Pachtvertrag, insbesondere anhand des Umfangs der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses währenden Nutzung durch den Pächter im Rahmen des vorangegangenen Pachtverhältnisses, auf das der Hauptvertrag hinweist, beseitigen lassen (so BGH NJW 2000, 354). Zweifel lassen sich mithin durch Auslegung beseitigen, weil auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen daher nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt. Insoweit darf auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (BGH, Urteil vom 30.04.2014 - XII ZR 146/12 -, Rn. 23). Vorliegend war der Pachtgegenstand aus der Vertragsurkunde selbst nicht eindeutig ersichtlich. Eine genauere Beschreibung der zur Nutzung verpachteten Außenanlagen und eine Abgrenzung der Nutzungsbereiche des Pächters zu denen anderer Nutzungsberechtigter, insbesondere dem Pächter des auf dem Grundstück befindlichen Restaurants, finden sich in dem Pachtvertrag nicht. Weder aus dem Vertragstext, noch dessen Anlagen können Lage und Umfang der mitverpachteten Außenflächen entnommen werden. Dennoch geht das Oberlandesgericht davon aus, dass auch die verpachteten Außenflächen zwar nicht bestimmt, aber hinreichend bestimmbar sind und deswegen das Schriftformerfordernis der §§ 550, 126 BGB gewahrt ist. Denn der Sachverhalt sei vorliegend nicht wesentlich anders gelagert als der der Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.07.1999 (XII ZR 15/97, insbesondere Rn. 45) zu Grunde liegende Sachverhalt. Auch in der vom Oberlandesgericht Dresden entschiedenen Sache sollte sich der Umfang des Pachtgegenstandes nach dem eindeutigen Willen der Vertragsparteien aus dem Umfang der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits seit mehreren Jahren andauernden Nutzung des Pachtobjekts durch den Pächter (vor Vertragsabschluss des Pachtvertrags in der Eigenschaft als Unterpächter) bestimmen.

Nach zutreffender Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden konnte ein Schriftformmangel auch nicht damit begründet werden, dass im Verlaufe des Pachtverhältnisses Meinungsverschiedenheiten darüber auftraten, in welchem Umfang der Pächter die Außenfläche nutzen darf. Denn für die Wahrung der Schriftform reicht die Bestimmbarkeit des Miet-/Pachtobjektes im Zeitpunkt des Vertragsschlusses anhand der damals ausgeübten tatsächlichen Nutzung aus. Eine nachträgliche Erschwernis der Bestimmbarkeit durch Zeitablauf kann die so einmal gewahrte Form nicht mehr infrage stellen (so BGH, Urteil vom 07.07.1999 - XII ZR 15/97 -, Rn. 45).

Der Pachtvertrag enthielt eine dahingehende Klausel, dass sich die Vertragsparteien gegenseitig verpflichteten, *"auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Einhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen"*. Das Oberlandesgericht Dresden meint, selbst wenn ein Schriftformmangel vorgelegen habe, wäre eine ordentliche Kündigung des Pachtvertrages ausgeschlossen, denn die Berufung des Pächters auf den Formverstoß wäre treuwidrig. Mit beachtlicher Auslegungsakrobatik meint das Oberlandesgericht Dresden, die Klausel sei wirksam. Das Gericht argumentiert, in der obergerichtlichen Rechtsprechung werde überwiegend davon ausgegangen, dass Schriftformheilungsklauseln vergleichbar der streitgegenständlichen jedenfalls im Verhältnis der Ursprungsparteien, welche diese Regelung selbst vereinbart haben, dazu führen, dass die Berufung auf einen Formmangel durch eine der Parteien so lange treuwidrig ist, solange sie nicht ernsthaft versucht hat, die andere Partei zu einer Heilung des Formmangels zu veranlassen (Kammergericht, Beschluss vom 09.05.2016 - 8 U 54/15; OLG Braunschweig, Urteil vom 17.09.2015 - 9 U 196/14; OLG Hamm, Urteil vom 26.04.2013 - 30 U 82/12; OLG Naumburg, Urteil vom 26.07.2012, NJW 2012, 3587). Der Bundesgerichtshof hat diese Frage in seiner Entscheidung vom 22.01.2014 (XII ZR 68/10, NJW 2014, 1087) ausdrücklich offengelassen und nur ausgeführt, dass die Berufung des Grundstückserwerbers auf den Schriftformverstoß trotz Schriftformheilungsklausel nicht treuwidrig sei. Das Oberlandesgericht Dresden meint, die Klausel sei nicht unangemessen benachteiligend, da sie grundsätzlich jeder Partei zugutekommen könne. Beide Parteien seien bei Vertragsschluss gleichermaßen daran interessiert, den Vertrag entsprechend ihrer schriftlichen Vereinbarung zu befristen und an dieser Befristung unabhängig von etwaigen Formverstößen festzuhalten. Auch wenn der Bundesgerichtshof entschieden habe, dass die Klausel

gegen § 550 BGB verstößt, führe dies nur dazu, dass sich ein Grundstückserwerber auf den Schriftformmangel berufen darf und nicht an die Schriftformheilungsklausel gebunden sei. Der Verstoß gegen § 550 BGB führe aber nicht zur Unwirksamkeit der Schriftformheilungsklausel nach § 307 Abs. 2 S. 1 BGB mit der Folge, dass sich die ursprünglichen Vertragsparteien nicht auf einen Schriftformverstoß berufen dürfen. Ob diese Rechtsauffassung allerdings richtig ist, darf bezweifelt werden. § 550 BGB ist zwingendes Recht. Verstößt eine Klausel gegen zwingendes Recht, dann ist sie meines Erachtens unangemessen benachteiligend, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Wenn das Oberlandesgericht Dresden meint, nur ein Grundstückserwerber sei nicht an die Schriftformheilungsklausel gebunden, wohl aber eine ursprüngliche Vertragspartei, dann stellt dies eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion dar. Es spricht deshalb vieles dafür, dass der Bundesgerichtshof anderer Ansicht sein wird, sofern er endlich einmal Gelegenheit hat, die für die Praxis sehr wichtigen Fragen zu beantworten, ob eine Schriftformheilungsklausel, die nach ihrem Wortlaut auch einen Erwerber bindet, insgesamt (also auch im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien) unwirksam ist und ob es rechtlich überhaupt zulässig ist, auch die ursprünglichen Vertragsparteien durch eine Formularklausel zu hindern, einen nicht der Schriftform genügenden Mietvertrag oder Pachtvertrag ordentlich zu kündigen. Im konkreten Fall wurde vom Oberlandesgericht Dresden die Revision allerdings nicht zugelassen, da die ordentliche Kündigung schon deshalb unwirksam war, weil kein Schriftformmangel festgestellt werden konnte.

OLG Dresden, Urteil vom 23.11.2016 - 5 U 2031/15

- **Außerordentliche Kündigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage**

Mit Beschluss vom 08.02.2017 - 5 U 1669/60 - beschäftigte sich das Oberlandesgericht Dresden mit einer außerordentlichen Kündigung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag über eine als Bäckerei genutzte Verkaufsfläche in der Vorkassenzone eines Supermarktes in Chemnitz. Der Mietvertrag war zunächst bis zum 31.08.2010 befristet. Er verlängerte sich jeweils um fünf Jahre, wenn nicht eine der Parteien spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widersprach. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses befand sich im Objekt eine Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes. Im Mietvertrag wurde als Mietzweck vereinbart: "Bäcker in der Vorkassenzone des XXX-Marktes". Beide Mietvertragsparteien erklärten keinen Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietvertrags bis zum 31.08.2020. Der Vermieter gab bekannt, dass der Lebensmittelmarkt zum 27.11.2015 den Geschäftsbetrieb einstellt und schließt. Der Mieter erklärte daraufhin die außerordentliche Kündigung zum Zeitpunkt der Beendigung der Geschäftstätigkeit des XXX-Marktes am 27.11.2015. Der Vermieter widerspricht der Kündigung. Der Mieter räumt gleichwohl und zahlt nur bis zum 27.11.2015 Miete.

Das Oberlandesgericht Dresden führt aus, dass das zwischen den Parteien ursprünglich bestehende Mietverhältnis durch die Kündigung des Mieters zum 27.11.2015 beendet worden ist. Zwar verlängerte sich das befristete Mietverhältnis mangels Widerspruchs einer der Parteien bis zum 31.08.2020. Der Mieter konnte das Mietverhältnis aber gemäß § 313 Abs. 3 S. 2 BGB außerordentlich zu dem Zeitpunkt kündigen, in welchem der Lebensmittelsupermarkt seinen Geschäftsbetrieb einstellte. Es lagen zwar nicht die Voraussetzungen einer außerordentlichen und fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 BGB vor. Der Mieter konnte seine Kündigung aber auf § 313 Abs. 3 S. 2 BGB stützen (§ 313 Abs. 3 BGB lautet: *Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Mietvertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.*), weil diese Vorschrift neben § 543 Abs. 1 S. 1 BGB Anwendung findet, mit der Schließung des Lebensmittelsupermarktes im Objekt im November 2015 eine Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB eintrat und dem Mieter eine Anpassung des Mietvertrags im Sinne der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar war. Der Mieter kann die außerordentliche Kündigung vom 16.07.2015 allerdings nicht auf einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 1 BGB stützen. Die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Entzugs des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB) liegen nicht vor, weil die Schließung des Lebensmittelmarktes im November 2015 dem Mieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Verkaufsfläche, also die Nutzung als Bäckereiladen, entzogen hat. Die Verkaufsfläche konnte auch ohne den Betrieb des Lebensmittelsupermarktes von dem Mieter für den Verkauf von Backwaren genutzt werden. Auch die Voraussetzungen der Generalklausel des § 543 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BGB lagen nicht vor. Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt danach voraus, dass dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann, was regelmäßig nur dann angenommen werden kann, wenn die Gründe, auf

welche die Kündigung gestützt wird, im Risikobereich des Kündigungsgegners liegen (BGH NJW 2013, 2021). Daran aber fehlt es, denn der Mietvertrag enthält keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Vermieterseite das Risiko übernommen hätte, dass der Lebensmittelsupermarkt seinen Geschäftsbetrieb beendet, während der befristete Mietvertrag mit dem Mieter als Bäcker andauert. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden hat aber die Möglichkeit der außerordentlichen und fristlosen Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses, auch eines Mietvertrages, wegen nicht durch Vertragsanpassung korrigierbarer Störungen der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 3 S. 2 BGB) neben der Möglichkeit, das Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen zu können (§§ 314, 543, 569 BGB), einen abgrenzbaren Anwendungsbereich, weswegen der erste nicht vom zweiten Kündigungstatbestand verdrängt wird. Dies war im Mietrecht schon vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform 2001 anerkannt (BGH NJW 1996, 714). Durch das Inkrafttreten der Mietrechtsreform 2001 und der Schuldrechtsreform 2002 hat sich daran nichts geändert. Während die außerordentliche Kündigung des Dauerschuldverhältnisses ein vertragsimmanentes Mittel zur Auflösung der Vertragsbeziehung ist, begründet die Auflösung eines Vertrags wegen Wegfalls bzw. Störung der Geschäftsgrundlage eine außerhalb des Vertrages liegende von vornherein auf besondere Ausnahmefälle beschränkte rechtliche Möglichkeit, sich von den vertraglich übernommenen Pflichten zu lösen (BGH NJW 2010, 1874; zur speziellen Anwendbarkeit des § 313 Abs. 3 S. 2 im Mietrecht: OLG Dresden ZMR 2013, 429; OLG Saarbrücken NJW 2012, 3731; OLG Hamm DStR 2011, 2314; Kammergericht ZMR 2014, 876; Ghassemi-Tabar, Gewerberaummiete, § 543 Rn. 6). Die Einstellung des Geschäftsbetriebs des Supermarktes im November 2015 hat eine Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB bewirkt, denn die Auslegung des Mietvertrags gemäß §§ 133, 157 BGB unter Berücksichtigung des Vorbringens der Parteien ergibt, dass dem Mietvertragsabschluss die gemeinsame Vorstellung der vertragschließenden Parteien zugrundelag, dass im Mietobjekt gleichzeitig auf der großen Fläche ein Lebensmittelsupermarkt und auf der kleinen an den Mieter vermieteten Verkaufsfläche ein Bäckereigeschäft betrieben werden sollte. Zwar ist im Mietvertrag die Bedeutung gerade der Kombination zwischen Lebensmittelsupermarkt und Bäckerei nicht ausdrücklich geregelt. Schon die dem Mietvertrag beigefügte Skizze spricht aber dafür, dass die erheblich kleinere Verkaufsfläche für den Bäckerladen kombiniert werden sollte mit der erheblich größeren Fläche für den Lebensmittelsupermarkt. Dazu passt die Bezeichnung der Verkaufsstelle im Mietvertrag, wonach es sich um den "Bäcker in der Vorkassenzone des XXX-Marktes" handelt. Auch wenn mit dieser Formulierung in erster Linie eine örtliche Bezeichnung des Mietgegenstandes vorgenommen wird, zeigt sie, dass das Gesamtobjekt insgesamt vom XXX-Mark dominiert wird und die Verkaufsstelle für den Bäckereiladen in dessen Vorkassenzone platziert werden soll. Das Oberlandesgericht Dresden führt ferner aus, nach den Erfahrungen des Gerichts würden gerade in Sachsen (und dies gilt wohl bundesweit) regelmäßig Lebensmittelsupermärkte in einer Kombination mit einer Verkaufsfläche für Backwaren sowie eventuell auch für Fleischwaren in denselben oder unmittelbar angrenzenden Räumlichkeiten platziert. Auch dies spricht dafür, dass bei entsprechenden baulichen Gegebenheiten die Parteien des Mietvertrags übereinstimmend davon ausgehen, dass Grundlage des Mietvertrags eine Kombination des Lebensmittelsupermarktes einerseits und des Bäckereiladens andererseits ist. Damit wird nicht das unternehmerische Risiko des Mieters dem Vermieter aufgebürdet. Um dieses Risiko des wirtschaftlichen Erfolges der angemieteten Verkaufsfläche geht es aber im vorliegend zu beurteilenden Fall nicht, sondern vielmehr darum, dass bei Abschluss des Vertrages die Vertragsparteien die beiderseitige Vorstellung vom Verwendungszweck der Gesamträumlichkeiten als eine Kombination zwischen einem Lebensmittelsupermarkt und einer Verkaufsstelle für Bäckereiwaren hatten. Somit stand dem Mieter gemäß § 313 Abs. 3 S. 2 BGB das Recht zur Kündigung des Mietvertrages zu dem Zeitpunkt zu, in welchem der Lebensmittelsupermarkt seinen Geschäftsbetrieb aufgeben würde, denn in diesem Moment entfiel die Geschäftsgrundlage des Mietvertrags, die Kombination eines Lebensmittelsupermarktes einerseits und eines Bäckereigeschäftes andererseits. Es war dem Mieter auch nicht zuzumuten, über den Zeitpunkt der Schließung des Lebensmittelsupermarktes hinaus am Mietvertrag für die Verkaufsstelle des Bäckerladens festzuhalten, denn zum Zeitpunkt der Kündigung war offen, zu welchem Zeitpunkt ein Anschlussmieter im Objekt einen Lebensmittelsupermarkt auf der großen Verkaufsfläche betreiben würde. Es kann deshalb offenbleiben, welche Übergangsfrist bis zur Eröffnung eines Lebensmittelsupermarktes durch einen Anschlussmieter dem Mieter der Bäckereifläche zumutbar gewesen wäre. Jedenfalls ist es für den Mieter nicht zumutbar gewesen, sein Mietverhältnis im Hinblick auf die unbestimmte Möglichkeit fortzusetzen, dass ein Anschlussmieter die Räume anmieten werde. Eine konkrete zeitliche Perspektive für die Aufnahme des Betriebes eines neuen Lebensmittelsupermarktes bestand zum Zeitpunkt der Kündigung nicht. Angesichts dieser fehlenden konkreten Perspektive konnte es das Oberlandesgericht Dresden

auch offen lassen, in welcher Form es für den Mieter in einem vergleichbaren Fall zumutbar sein könnte, das Mietverhältnis gleichsam "ruhend zu stellen".

Ohne Erfolg berief sich der Vermieter darauf, dem Mieter sei bereits im Jahre 2013 bekannt gewesen, dass spätestens zum Ende des Jahres 2015 der XXX-Markt im Objekt schließen werde. Dies führt nicht zum Entfallen des Kündigungsrechts zu Gunsten des Mieters aus § 313 Abs. 3 S. 2 BGB. Geschäftsgrundlage des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag war nicht der Fortbestand des Lebensmittelsupermarktes von XXX im Mietobjekt, sondern vielmehr der Fortbestand irgend eines Lebensmittelsupermarktes im angemieteten Objekt. Erst in dem Moment, in welchem klar wurde, dass es nicht zu einer zeitnahen Anschlussvermietung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt kommen würde, konnte der Mieter den Wegfall der Geschäftsgrundlage erkennen und darauf mit einer außerordentlichen Kündigung nach § 313 Abs. 2 S. 2 BGB reagieren, was der Mieter auch getan hat, nachdem der Vermieter ihm die Unsicherheit bei der Anschlussvermietung im Sommer 2015 mitgeteilt hat.

Ich persönlich halte die Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden für falsch. Richtig ist, dass kein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 BGB gegeben ist. Nicht überzeugend ist aber die Annahme, dass eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Die Problematik, dass das Mietverhältnis mit dem Lebensmittelsupermarkt während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages über den Bäckereiladen endet, war ebenso vorhersehbar wie der Umstand, dass eventuell nicht alsbald ein Anschlussmietvertrag über die Fläche des Lebensmittelsupermarktes geschlossen werden kann. War aber eine solche Situation vorhersehbar, dann liegt keine Störung der Geschäftsgrundlage vor, denn vorhersehbare Änderungen begründen in der Regel keine Rechte aus § 313 BGB (BGH NJW 2002, 3695, 3698; BGH NJW 2014, 3439). Anders kann es zu beurteilen sein, wenn beide Parteien davon ausgegangen sind, dass die objektiv vorhersehbare Entwicklung nicht eintreten werde (BGHZ 112, 261) oder sie insoweit keine Vorsorge treffen konnten (BGHZ 2, 188). Im entschiedenen Fall gibt es aber keine Anhaltspunkte dafür, dass beide Mietvertragsparteien annahmen, dass es zu keinem Leerstand der Fläche des Lebensmittelsupermarktes kommen werde (diese Vorstellung wäre auch ziemlich naiv gewesen). Auch wäre es für den Mieter der Bäckereifläche möglich gewesen, Vorsorge zu treffen, indem beispielsweise im Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht für den Fall vereinbart worden wäre, dass die Lebensmittelfläche länger als eine gewisse Zeit leer steht.

OLG Dresden, Beschluss vom 08.02.2017 - 8 U 1669/16

- **Internationale Zuständigkeit nach CMR**

Das OLG München hat sich mit Urteil vom 16.03.2017 (Az. 14 U 1835/16) mit der Frage befasst, ob Art. 39 Abs. 2 CMR einen ausschließlichen Gerichtsstand begründet. Dieser regelt, dass ein Frachtführer Rückgriffsansprüche in dem Staat geltend machen kann, in dem einer der beteiligten Frachtführer sitzt. Da die Übernahme des Gutes im Streitfall in Deutschland (Ichenhausen) erfolgt ist, war jedenfalls die internationale Zuständigkeit der deutschen Gerichte nach Art. 31 Abs. 1 b CMR gegeben. Die Frage, ob der besondere Gerichtsstand des Art. 39 Abs. 2 CMR dem entgegensteht hat das OLG München verneint und sich damit einer älteren Entscheidung des OLG Karlsruhe angeschlossen.

Zur Begründung führt das OLG München aus, dass Art. 39 Abs. 2 CMR keinen ausschließlichen Gerichtsstand begründet. Dafür spreche insbesondere die Formulierung "kann... seinen Anspruch... erheben", die schon sprachlich nur eine Möglichkeit eröffnet aber nicht ein zwingendes Muss. Dies gelte auch für die im französischen und englischen Wortlaut verwendeten Hilfsverben "peut" und "may". Der Formulierung in Art. 39 Abs. 2 CMR fehle jeder Hinweis auf die Ausschließlichkeit dieses Gerichtsstands.

Da die Rechtsfrage umstritten und durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist, hat das OLG München insoweit die Revision zugelassen. Es bleibt also abzuwarten, ob diese eingelegt wird und ob der BGH zu einem anderen Ergebnis gelangt.

OLG München, Urteil vom 16.03.2017 - 14 U 1835/16

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Trunkenheit im Ausland mit Folgen

In einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren war, zuletzt durch das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 25.10.2016 - 16 A 1237/14 (NJW 2017, 903 ff.), darüber zu entscheiden, ob die Führerscheinbehörde in Deutschland begründeter Weise die Fahrerlaubnis entzogen hat, nachdem einer Anordnung zur Vorlage einer medizinisch-psychologischen Untersuchung (MPU) nicht Folge geleistet wurde. Grund für die Anordnung zur Vorlage einer MPU war eine Alkoholfahrt in Polen mit einer Atem-alkoholmessung im Bereich der absoluten Fahruntüchtigkeit.

Zwar wurde durchaus überprüft, auch nach Mitteilung des Akteninhalts aus Polen, ob die Alkoholmessung im Ausland ordnungsgemäß vorgenommen wurde. Letztendlich verblieb es jedoch bei der Feststellung, dass im verwaltungsrechtlichen Verfahren nicht dieselben Maßstäbe für die Überzeugungsbildung vorliegen müssen wie in einem Strafverfahren. Da, ohne Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Alkoholmessung, der insoweit festgestellte Wert deutlich oberhalb der Grenze zur absoluten Fahruntüchtigkeit lag, wurde es im Rahmen der Gefahrenabwehr als begründet angesehen, die Vorlage einer MPU, zum Ausschluss von Zweifeln an der Fahreignung, einzufordern. Nachdem die MPU nicht vorgelegt worden war, wurde der Entzug der Fahrerlaubnis somit letztlich auf Grundlage der Alkoholfahrt im Ausland bestätigt.

Die Entscheidung zeigt, dass die Führerscheinbehörde, zuständig für die Überprüfung/Feststellung der Fahreignung außerhalb eines Strafverfahrens, nicht an bestimmte Umstände gebunden ist, wenn es darum geht, begründete Zweifel an der fortbestehenden Fahreignung zu haben. Insbesondere ist es nicht erforderlich, dass eine Alkoholauffälligkeit im Zusammenhang mit einer der Teilnahme am Straßenverkehr im Inland erfolgt ist.

OVG Münster, Urteil vom 25.10.2016 - 16 A 1237/14

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

Wohnraumkündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs möglich?

Wohnraummietverhältnisse sind grundsätzliche nur bei berechtigtem Interesse kündbar. Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu entscheiden, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zweck der Eigennutzung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist. Die klagende Vermieterin kündigte ein Mietverhältnis über eine 27 m² große 2 Zimmer-Wohnung mit der Begründung ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren bestehenden Gewerbes, da die räumliche Kapazität der im ersten Obergeschoss des Anwesen angemieteten Räume ausgeschöpft ist. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke heranreichenden überfüllten Aktenregalen. In der Wohnung des beklagten Mieters sollte ein weiterer Arbeitsplatz samt Archive eingerichtet werden.

Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass jedenfalls der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht erfüllt ist, da es sich um keine Wohnnutzung handelt. Möglich ist aber eine Kündigung bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Hier ist eine für den Einzelfall bezogene Feststellung und Abwägung der beidseitigen Belange notwendig. Die Gerichte haben bei Bestimmung des berechtigten Interesses zu beachten, dass die Rechtsposition des Vermieters als auch des Mieters von der Eigentumsgarantie geschützt sind, weshalb sich allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten. Der Bundesgerichtshof kann daher nur grobe Leitlinien festlegen. Will der Vermieter die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken nutzen sondern überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachgehen (sogenannte Mischnutzung) so liegt eine Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vor. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass der Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde. Das ist ja regelmäßig anzunehmen, wenn der Bezug auf einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen basierenden Lebens- und Berufsplanung gründet. Wenn die Wohnung dagegen ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden soll, liegt eine größere Nähe zu sogenannter Verwertungskündigung nach § 573

Abs. 2 Nr. 3 BGB vor. Dann muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was dann angenommen werden kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit jedenfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensplanung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (zum Beispiel gesundheitliche Einschränkung, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen). Im vorliegenden Fall wurde ein derartiges berechtigtes Interesse verneint, denn auf Grund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke hätte die Klägerin Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es war allerdings nicht ersichtlich, dass der Vermieterin durch eine Auslagerung eines größeren Teils der (teilweise 30 Jahre zurückreichenden) Akten in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein für die Organisation des Unternehmens nicht unerheblicher beeinträchtigter Nachteil entstehen würde und deshalb sie auf die Wohnung angewiesen wäre.

BGH, Urteil vom 29.03.2017 - VII ZR 45/16

- **Wie es der vorgetäuschte Eigenbedarf festzustellen?**

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, ist dieser dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet. Oft ist es aber nur schwer möglich festzustellen, ob der Vermieterbedarf vorgetäuscht ist. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr Leitlinien für die Gerichte aufzustellen, wie diese zu überprüfen haben, ob der Tatbestand eines vorgetäuschten Bedarfes vorliegt. Der beklagte Vermieter kündigte ein Mietverhältnis mit der Begründung die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Im Anschluss an den Auszug zog allerdings nicht der angekündigte neue Hausmeister sondern eine nicht mit Hausmeistertätigkeiten betraute Familie in die Wohnung ein. Der ehemalige Mieter fordert vom Vermieter Schadensersatz von insgesamt EUR 25.833,43. Bereits im Urteil vom 11.10.2016 (VIII ZR 300/15) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass dem Vermieter eine besondere Darlegungslast bei nachträglichem Wegfall des Bedarfs obliegt. Wenn der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungsbedarf nach Auszug des Mieters nicht umsetzt, liegt nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben ist. In diesem Fall muss der Vermieter substantiiert und plausibel darlegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

Im vorliegenden Fall ist der Vermieter dieser Darlegungslast nicht gerecht geworden. Es wäre zu erwarten gewesen, dass dieser mit dem neuen Hausmeister nach Räumung durch den Kläger einen neuen Mietvertrag abschließt oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genau Miethöhe verständigt. Hierzu wurde aber seitens des Vermieters nichts vorgetragen sondern nur ausgeführt, dass der Hausmeister es sich in der ersten Novemberwoche anders überlegt habe und mitgeteilt hat, dass die im Obergeschoss liegende Wohnung wegen seiner Kniebeschwerden doch ungeeignet ist und er diese nicht anmieten will. Diese Darstellung des Vermieters ist jedoch nicht plausibel und kaum nachvollziehbar. Wenn der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast im derartigen Fall nicht nachkommt, ist die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung, nämlich das Vortäuschen eines nichtbestehenden Bedarfs an der Wohnung als unstreitig zu behandeln.

Wenn der in der Kündigungserklärung angegebene Bedarf tatsächlich nicht umgesetzt wird, muss der Vermieter in einem anhängigen Schadensersatzprozess sorgfältig und plausibel nachweisen, aus welchem genauen Grund der Bedarf weggefallen ist, will er einer Schadensersatzverpflichtung entgehen. Sofern er einen derartigen plausiblen Vortrag nicht leisten kann, ist der Vortrag des Mieters als unstreitig anzusehen, was zu einer Verurteilung zum Schadensersatz führen kann. Eine sorgfältige Prozessführung entscheidet damit über die Erfolgsaussichten einer Verteidigung gegen die Ansprüche des Mieters.

BGH, Urteil vom 29.03.2017 - VIII ZR 44/16