SRF-Newsletter 5/2010

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

ARBEITSRECHT bekommen

Gestaltungshinweis: Urlaubsregelungen in Arbeitsverträgen

Dass der Urlaubsanspruch von langfristig kranken Arbeitnehmern nicht verfällt, sondern sich - gegebenenfalls über Jahre – aufbaut, ist seit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs aus Januar 2009 bekannt. Mittlerweile ist in der arbeitsrechtlichen Literatur die Diskussion, wie sich ein Arbeitgeber davor schützen kann auch den Urlaub, den er über den gesetzlichen Mindesturlaub (4 Wochen) hinaus gewährt in diesen Fällen nicht auch abgelten muss, weit gediehen. Es besteht somit die Möglichkeit in den neu abzuschließenden Arbeitsverträgen (oder bei Einverständnis des Mitarbeiters auch in bestehenden Arbeitsverträgen) eine Abänderung der bisherigen Handhabung zu vereinbaren, wonach die Urlaubsgewährung in zwei Teile (gesetzlicher Mindesturlaub und darüber hinaus gewährter Urlaub) aufgespalten wird und für den darüber hinaus gewährten Urlaub ein Verfall geregelt wird. Zusätzlich sollte geregelt werden, dass Urlaubsgewährung zunächst auf den gesetzlichen Mindesturlaub erfolgt.

Zu berücksichtigen sind darüber hinaus gegebenenfalls tarifvertragliche Regelungen, von denen nicht zum Nachteil des Arbeitnehmers abgewichen werden kann. Sollten Sie Interesse an einer Anpassung Ihrer Arbeitsverträge haben, bitten wir um kurzfristige Kontaktaufnahme.

Vertragliche Pflicht zur Geheimhaltung der Vergütungshöhe

In vielen Arbeitsverträgen ist eine Klausel enthalten, nach der der Arbeitnehmer über seine Arbeitsvergütung gegenüber Dritten Verschwiegenheit zu bewahren hat. Das Landesarbeitsgericht Mecklenburg Vorpommern hat hierzu festgestellt, dass eine solche Klausel AGB-rechtlich unwirksam ist.

Arbeitgeber, die bestrebt sind, ihre Arbeitsverträge den entsprechenden AGB-rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, sollten also nicht nur insoweit eine Überprüfung ihrer Arbeitsverträge vornehmen bzw. vornehmen lassen.

Als Formulierung für diesen Bereich käme möglicherweise in Betracht:

„Der Arbeitnehmer verpflichtet sich, Stillschweigen über seine Arbeitsvergütung zu bewahren, soweit die Offenlegung nicht der berechtigten Interessenwahrnehmung des Arbeitnehmers dient.“

Da die Überwachung der Einhaltung einer solchen Klausel natürlich eher theoretischer Natur ist, stellt sich aber sicherlich die Frage, ob man die Arbeitsverträge überhaupt mit derartigen Klauseln belastet.

LAG Mecklenburg Vorpommern, 2 Sa 237/09, Urteil vom 21.10.2009

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

BAURECHT bekommen

Haftung für Baufolgen beim Nachbarn

Insbesondere bei Abriss- und Verdichtungsarbeiten kommt es immer wieder dazu, dass auch auf Nachbargrundstücken Schäden entstehen, manchmal auch dazu, dass deren Eigentümer meinen, es seien Schäden entstanden. Unabdingbar ist deshalb eine Bestandsaufnahme vor Durchführung der Maßnahmen (um im Nachhinein die tatsächlichen Veränderungen überhaupt feststellen zu können). Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat nun entschieden, dass eine Haftungsminderung für den die Bauleistung Ausführenden auch dadurch sich ergeben kann, dass die Bausubstanz beim Nachbarn bereits mangelhaft oder vorgeschädigt ist. Auch insoweit sei im Rahmen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch der Anspruch zu mindern.

War das Haus schon schadhaft, das heißt war der Schaden schon angelegt und wäre er früher oder später ohnehin aufgetreten, begrenzt sich die Ersatzpflicht des die Baumaßnahme Durchführenden auf den durch den früheren Schadenseintritt bedingten Umfang.

Selbst dann, wenn also eine Zustandsverschlechterung bei Nachbargrundstücken verursacht wurde, ist die zu erstattende Schadenshöhe damit noch lange nicht definiert.

OLG Düsseldorf Urteil vom 7.2.2010 – 19 U 13/09

AGB-Klausel zu Bürgschaften bei privaten Bauherren wirksam

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 27.5.2010 entschieden, dass in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Einfamilienfertighausanbieters eine Klausel wirksam ist, wonach der Bauherr zuvor verpflichtet ist, vor Baubeginn eine Bürgschaft in Höhe der geschuldeten Gesamtvergütung auszuhändigen, und für den Fall, dass die Bürgschaft nicht erbracht wird, die Bauleistung nicht beginnen muss und der Bauunternehmer berechtigt ist, den Vertrag zu kündigen.

Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da die den Handwerker schützende Vorschrift des §

648 a BGB gegenüber dem privaten Einfamilienhausbauer nicht anwendbar ist. Der (vorleistungspflichtige) Handwerker ist insoweit gegenüber Privatpersonen relativ schlecht geschützt.

Auch der Umstand, dass der Kunde selbst die Bürgschaftskosten zu tragen hatte (anders als bei § 648 a BGB, wo sie der Unternehmer zu tragen hat), hat den Bundesgerichtshof nicht dazu veranlasst, eine Unwirksamkeit anzunehmen.

Da auch im Hinblick auf die Regelungen zur Verbraucherinsolvenz es immer wieder vorkommt, dass Handwerker an privaten Bauvorhaben ihre Leistungen erbringen und nachher keine oder nur einen Teil der Vergütung erhalten, ist deshalb zu überlegen, in entsprechende Angebote/Bauverträge eine Klausel aufzunehmen, wonach eine solche Bürgschaft vor Beginn der Arbeiten zu stellen ist.

BGH Entscheidung vom 27.5.2010, VII ZR 165/09

Das Ende einer Dauerbelastung

Es bestehen vielfach noch ältere Urteile mit unbefristeter Zahlung nachehelichen Unterhaltes, auch wenn die Ehescheidung schon lange zurück liegt.

Es hatte z.B. das Amtsgericht Heilbronn, Familiengericht, in einem Abänderungsverfahren (5 F 445/09) über den streitigen Fortbestand einer Verpflichtung zum nachehelichen Unterhalt zu entscheiden, obwohl die Ehe bereits 1980 geschieden wurde.

Zwar wurde durch das Familiengericht Heilbronn zugrunde gelegt, dass der unterhaltsberechtigte geschiedene Ehegatte wegen der unbefristeten Unterhaltsregelung Vertrauensschutz genießt. In einer früheren Regelung wurde jedoch eine Erhöhung des Selbstbehaltes wegen krankheitsbedingter Mehraufwendungen festgelegt, monatlich EUR 400,00. Der Unterhaltsberechtigten wurde zum Verhängnis, dass in den letzten zehn Jahren der beim nachehelichen Unterhalt zu berücksichtigende Selbstbehalt deutlich gestiegen ist. 1999 wurde noch ein Selbstbehalt von DM 1.300,00 (EUR 664,68) berücksichtigt. Gegenwärtig muss dem Barunterhaltsschuldner zumindest ein Selbstbehalt von EUR 1.000,00 bleiben.

Gerade bei geringeren Unterhaltsbeträgen und dem Bezug von Altersrente kommt es in Betracht, mit Aussicht auf Erfolg gegen die „alte“ Unterhaltspflicht vorzugehen. So wurde auch in dem Verfahren vor dem Amtsgericht Heilbronn entschieden, dass aufgrund des erhöhten Selbstbehaltes kein Unterhalt mehr bezahlt werden muss.

Haftung des Betreibers eines Internetportals für Nutzerfotos

Nach der Entscheidung des BGH vom 12.11.2009 (Az: I ZR 166/07) haftet der Betreiber eines Internetportals für Inhalte, die von Dritten eingestellt werden, jedenfalls dann, wenn sich der Betreiber diese zu eigen macht.

Im zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der BGH darüber zu entscheiden, ob der Betreiber eines Rezeptportals haftet, wenn Nutzer seiner Internetseite Rezeptbilder, an denen Dritte Urheberrechte haben, auf dem Portal veröffentlichen. Der BGH hat dies bejaht, da der Betreiber nach außen die Verantwortung für die veröffentlichten Inhalte übernommen habe. Der Portalbetreiber hatte selbst angegebenen, die Inhalte jeweils zu prüfen und erst nach redaktioneller Überarbeitung zu veröffentlichen. Dem Urheberrechtsverstoß stehe daher auch nicht entgegen, dass in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Portalbetreibers darauf hingewiesen werde, dass keine urheberrechtsverletzenden Inhalte hochgeladen werden dürfen.

Betreibern vergleichbarer Portale kann daher nur dringend geraten werden, die Inhalte stets selbst auf mögliche Urheberrechtsverstoße zu überprüfen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn nach außen erkennbar die Verantwortung für die Inhalte übernommen wird. Ist dies nicht der Fall, ist gleichwohl Vorsicht geboten, jedenfalls dann, wenn bereits Urheberrechtsverstöße festgestellt wurden, da in diesem Fall die Rechtsprechung eine erhöhte Prüfungspflicht annimmt.

Arglistige Täuschung über Provisionen bei Objektfinanzierungen

Der Bundesgerichtshof hat am 29.6.2010 (Az: XI ZR 104/08) ein Urteil des Berufungsgerichtes bestätigt, in welchem die Anfechtung eines Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrages wegen arglistiger Täuschung angenommen worden ist. Die Klägerin hatte einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag erteilt, in welchem Vertriebsprovisionen in Höhe von insgesamt nur 5,86 Prozent der Kaufpreissumme genannt worden sind. Tatsächlich erhielt die Vermittlerfirma mindestens 15 Prozent. Da die finanzierende Bank mit den vertreibenden Vermittlerfirmen zusammen

gearbeitet hat, wurde angenommen, dass ihnen die arglistige Täuschung der Vermittlerfirma bekannt gewesen ist. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass die im Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag enthaltene Vertriebsprovision als Gesamtprovision zu verstehen ist. Auf Grundlage dieser Auslegung wurde bei der Klägerin eine unzutreffende Vorstellung erzeugt, dass die Provision nur bei 5,86 Prozent läge, obwohl dies nicht der Fall war. Die getäuschte Darlehensnehmerin hat die Rückzahlung geleisteter Zahlungen sowie die Feststellung begehrt, dass aus den Darlehensverträgen keine Zahlungsansprüche bestehen und ihr der gesamte Schaden zu ersetzen ist. Das Berufungsgericht hat unter Abzug erlangter Mietpolausschüttungen und Steuervorteile der Klage stattgegeben und der Bundesgerichtshof das Urteil aufgrund der richtigerweise angenommen arglistigen Täuschung der Klägerin bestätigt. Die Banken werden daher künftig ihr Augenmerk auf die Vermittler und von diesen abgeschlossene Verträge zu richten haben, um über falsche Vorstellungen ihrer Kunden aufzuklären und keine Anfechtung der eigenen Darlehensverträge zu riskieren.

BGH, Urteil vom 29.6.2010, Az: XI ZR 104/08

Rechtzeitigkeit der Mietzahlung

Bislang ging die Rechtsprechung davon aus, dass ein Geldschuldner dann rechtzeitig leistet, wenn er frist- oder termingerecht das Geld abschickt. Die Miete ist sowohl bei Wohnräumen als auch bei Gewerberäumen gemäß §§ 579 Abs. 2, 556 b Abs. 1 BGB zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist. In der Regel ist die Miete also bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen. Nach bisheriger Auffassung genügte es für die Rechtzeitigkeit der Leistung, wenn der Mieter das Geld bis zum 3. Werktag des maßgeblichen Zeitabschnittes abschickte, also bei einer Bank einzahlte oder, im Überweisungsverkehr, die Überweisung bei seiner Bank veranlasst hat und diese darauf entsprechend tätig geworden ist. Ebenso genügte die rechtzeitige Absendung eines Schecks, wenn dieser alsbald eingelöst wird. Sofern der Betrag nur überhaupt beim Gläubiger eintrifft oder dessen Konto später gutgeschrieben wird, schadete dem Schuldner nach bisheriger Rechtsauffassung eine in der Übermittlung eingetretene Verzögerung nicht, falls er sie nicht schuldhaft veranlasst hat.

Diese **Rechtslage hat sich jetzt aber geändert**. Bei der Rechtzeitigkeit der Leistung zwingen die Zahlungsverzugsrichtlinien und die Rechtsprechung des EuGH (NJW 2008, 1935) zu einer von der bisher herrschenden Meinung (z.B. BGHZ 44, 178, 179) abweichenden richtlinienkonformen Auslegung. Nach Zahlungsverzugsrichtlinie 3 I c Ziff. ii ist die Zahlung des Schuldners im Hinblick auf die Fälligkeit von Verzugszinsen nur rechtzeitig, wenn der Gläubiger den Geldbetrag innerhalb der Zahlungsfrist **erhalten** hat. Dieses Erfordernis gilt nicht nur für Banküberweisungen, sondern für alle Arten der Übermittlung. Der Schuldner trägt bei Geldschulden grundsätzlich die Verzögerungsgefahr. Er muss bei Zahlung durch Banküberweisung die Leistungshandlung (Abschluss des Überweisungsvertrages) so rechtzeitig vornehmen, dass der Geldbetrag bei üblicher Abwicklung dem Gläubigerkonto innerhalb der Zahlungsfrist gutgeschrieben werden kann.

So hat das OLG Düsseldorf mit Beschluss vom 28.9.2009 unter Berücksichtigung der „neuen" Rechtslage entschieden, dass der Mieter sich monatlich ab dem 4. Werktag in Zahlungsverzug befindet, und zwar unabhängig davon, wann die Leistungshandlung vorgenommen wurde. Zahlungsverzug hätten die Mieter nur vermieden, wenn die Miete spätestens am 3. Werktag des Monats auf dem **Vermieterkonto eingegangen** wäre.

Noch nicht obergerichtlich entschieden ist die Frage, ob die „neue" Rechtslage auch für andere Fälle als die Geltendmachung von Verzugszinsen, insbesondere hinsichtlich **fristloser Kündigungen** gilt. Hierfür spricht allerdings sehr vieles, so dass Mieter gut beraten sind, dafür Sorge zu tragen, dass die Miete spätestens am 3. Werktag des Monats auf dem Vermieterkonto eingegangen ist. Es ist nämlich nicht ersichtlich, weshalb die gesetzlichen Vorschriften zur Leistungszeit bei dem Kündigungsrecht anders auszulegen sein sollen als bei den Vorschriften zu den Verzugszinsen. Schon aus Gründen einer stimmigen Systematik des BGB muss es eine einheitliche Auslegung der einschlägigen Vorschrift des § 270 BGB geben.

Auch auf einen entschuldbaren Rechtsirrtum wird sich ein Mieter nicht berufen können. Aufgrund der zitierten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs gibt es keinen dahingehenden Vertrauensschutz mehr, dass die bisher herrschende Meinung maßgeblich bleibt.

Verzögerung der Betriebskostenabrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses

Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens ein Jahr nach Ende des Zeitraumes, für den der Mieter Vorauszahlung geleistet hat, über die Betriebskosten abzurechnen. Da Abrechnungszeitraum in der Regel das Kalenderjahr ist, muss also bis zum Ablauf des Folgejahres eine Nebenkostenabrechnung vorgenommen werden.

Verletzt der Vermieter diese Verpflichtung und verzögert er die Abrechnung, dann kann der Mieter auf Rechnungslegung klagen. Der Mieter ist auch berechtigt, gemäß § 273 BGB fällige Vorauszahlungen – nicht aber die fällige Miete – ganz oder teilweise zurückzuhalten, um Druck auf den Vermieter auszuüben. Nach Beendigung des Mietverhältnisses steht der Mieter jedoch schlechter, weil ihm dieses Druckmittel fehlt. Der Bundesgerichtshof billigt ihm deshalb einen **Anspruch auf Rückerstattung der Vorauszahlungen** zu, obwohl zweifelsfrei Betriebskosten in irgendeiner Höhe angefallen sind (so BGH NZM 2005, 373). Dies

wird damit begründet, dass die Rückzahlungspflicht den Vermieter nicht unbillig belastet, weil er die versäumte Abrechnung nachholen kann.

Welche Konsequenzen diese Rechtsprechung für einen Vermieter haben kann, der die Abrechnung verzögert, zeigt ein Urteil des Berliner Kammergerichts vom 22.3.2010. Es ging um ein im Jahre 1997 begründetes Gewerberaummietverhältnis, das mit Ablauf der vereinbarten Vertragszeit am 30.7.2007 beendet wurde. Der Mieter zahlte stets die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen. Der Vermieter hatte seit Beginn des Mietverhältnisses nie Abrechnung erteilt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses forderte der Mieter, dass der Vermieter endlich über die Betriebskosten abrechnet. Der Vermieter erhob die Verjährungseinrede und berief sich auf Verwirkung. Daraufhin klagte der Mieter auf Rückzahlung sämtlicher im Verlaufe des Mietverhältnisses geleisteter Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt EUR 58.500,00. Das Berliner Kammergericht gab der Klage des Mieters statt.

Das Kammergericht führt aus, nach Beendigung des Mietverhältnisses sei der Mieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist (d.h. also spätestens ein Jahr nach Beendigung des Abrechnungszeitraums) berechtigt, die geleisteten Vorschüsse zurückzufordern. Dieser Anspruch sei auch nicht verjährt, weil er erst mit Beendigung des Mietverhältnisses entstand. Der Vermieter müsse also die seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 1997 gezahlten Nebenkostenvorauszahlungen zurückerstatten, seine Verjährungseinrede sei unbegründet. Zwar verjähre auch der Anspruch des Mieters auf Vornahme von Nebenkostenabrechnungen innerhalb der dreijährigen Regelverjährungsfrist. Bei dem Anspruch auf Rückzahlung von Vorauszahlungen und dem Anspruch auf Vornahme von Nebenkostenabrechnungen handele es sich aber um zwei unterschiedliche Ansprüche, die weder bezüglich der Frage der Fälligkeit noch der Durchsetzbarkeit voneinander abhängig sind oder miteinander verknüpft sind. Der Mieter soll im beendeten Mietverhältnis gerade nicht gehalten sein, zunächst auf Abrechnung zu klagen, weil es allein Sache des Vermieters ist, fristgemäß über die anfallenden Kosten vollständig und richtig abzurechnen.

Der Rückforderungsanspruch ist nach Auffassung des Kammergerichts auch nicht verwirkt. Die Verwirkung einer Forderung setzt nämlich voraus, dass zum Ablauf einer gewissen Zeit (Zeitmoment) besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen. Da der Rückforderungsanspruch aber erst nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig geworden ist, folglich auch früher nicht geltend gemacht werden konnte, ist bereits das Zeitmoment nicht erfüllt. Des Weiteren fehlt es auch an dem für die Annahme der Verwirkung erforderlichen Umstandsmoment. Das Umstandsmoment ist gegeben, wenn neben dem Zeitmoment besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen und der Verpflichtete sich hierauf eingerichtet hat. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt, wenn auf Seiten des Berechtigten (des Mieters, der die Betriebskostenabrechnungen nicht anmahnte) und des Verpflichteten (des Vermieters, der nicht abrechnete) nur eine bloße Untätigkeit vorliegt, die grundsätzlich nicht geeignet ist, das Umstandsmoment der Verwirkung zu erfüllen.

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

TRANSPORTRECHT bekommen

Frachtführerpfandrecht an Drittgut besteht nur wegen konnexen Forderungen des Frachtführers

Gemäß § 441 Abs. 1 HGB hat der Frachtführer ein Pfandrecht an dem von ihm beförderten Gut. Dieses Pfandrecht erstreckt sich zum einen auf alle Forderungen aus dem Frachtvertrag (sog. konnexe Forderungen), darüber hinaus jedoch auch auf sonstige Forderungen des Frachtführers gegen seinen Auftraggeber, soweit diese unbestritten sind (sog. inkonnexe Forderungen). Das Pfandrecht entsteht dabei zunächst an sämtlichen Gütern, die im Eigentum des Absenders stehen. Es genügt allerdings auch, dass der Eigentümer mit dem Transport uneingeschränkt einverstanden ist. Jedenfalls für konnexe Forderungen gilt demnach, dass ein Pfandrecht an den Gütern auch dann entsteht, wenn diese im Eigentum eines Dritten stehen, soweit dieser das Gut zum Zwecke der Beförderung aus der Hand gibt.

Der BGH hatte nunmehr darüber zu entscheiden, ob das Frachtführerpfandrecht an einem Drittgut auch wegen inkonnexer Forderungen entstehen kann. Dies hat er verneint und darauf verwiesen, dass es dem Eigentümer nicht zuzumuten sei, dass seine Ware auch für offene Forderungen, die nicht aus dem mit seinem Willen durchgeführten Frachtvertrag entstehen, haftet. Ein Pfandrecht am Drittgut könne daher nur wegen konnexer und nicht auch wegen inkonnexer Forderungen entstehen.

BGH, Urteil vom 10.6.2010 I ZR 106/08

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Die Unsicherheit in der Schadenregulierung

Wie dies auch schon in Gerichtsurteilen festgehalten wurde, z.B. LG Mannheim, NJOZ 2007, 4525, und Amtsgericht Kassel, Az. 415 C 6203/08, ist die Regulierungspraxis bei Verkehrsunfällen, Abrechnung des Schadens an einem eigenen Kraftfahrzeug, so unübersichtlich geworden, dass eine die

eigenen Ansprüche soweit als möglich durchsetzende Regulierung durch den Laien praktisch unmöglich ist.

Dabei kommt erschwerend hinzu, dass beim „Massenphänomen Verkehrsunfall“ z.B. eine Versicherung bei Ablehnung einzelner Beträge immer auch auf Gerichtsurteile, zumindest von Amtsgerichten, verweisen kann. Ein Geschädigter hat meist keine Möglichkeit festzustellen, dass es sich dabei um eine vereinzelt gebliebene Meinung handelt oder die Klärung der anstehenden Fragen zumindest für ein Gerichtsverfahren offen ist. Diese Problematik besteht bei allen Schadenpositionen beginnend von den fiktiven Reparaturkosten, über den Wiederbeschaffungswert, Höhe berechtigter Mietwagenkosten bis hin zur Berechtigung zur Beauftragung eines Sachverständigen bzw. die begründete Höhe von Sachverständigenkosten.

Für Geschädigte positiv hat jetzt jedoch das Amtsgericht Siegburg entschieden, dass auch bei einer Haftungsquote die Verpflichtung der gegnerischen Versicherung zur Erstattung der vollen Sachverständigenkosten in Betracht kommt. Voraussetzung ist nach der nachvollziehbaren Begründung des Amtsgerichts Siegburg, dass der Geschädigte zur Ermittlung des Schadens keine andere Wahl hat, als einen Sachverständigen zu beauftragen und, auch bei Berücksichtigung einer nur anteiligen Haftung der Gegenseite, keinen Einfluss auf die Höhe der Sachverständigenkosten nehmen kann.

Unabhängig von dem Umstand, dass der eigene Zeitaufwand beim Unfall nicht erstattet wird, empfiehlt es sich deshalb immer, mit der Unfallregulierung einen Fachanwalt zu beauftragen.

Kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch bei Mangel am Gemeinschaftseigentum

Die Kläger sind Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage. Die Wohnung war vermietet. Es zeigte sich dort ein Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat Reparaturversuche unternommen, die fehlgeschlagen sind, weshalb es zu weiteren Wassereinbrüchen kam. Schließlich wurde die Ursache in einem Konstruktionsfehler am Tür- und Fensterelement in der über der Einheit der Kläger liegenden Wohnung gefunden und behoben. Die Wohnungseigentümer der vermieteten Wohnung waren der Ansicht, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft ihnen einen Ersatz für Mietminderungen und Ausfälle durch den Auszug der Mieter nebst Kosten der Instandsetzung schuldet. Die Klage blieb erfolglos. Der Bundesgerichtshof hat den verschuldensunabhängigen Anspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB (sogenannter nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch) wegen einer Beeinträchtigung des Sondereigentums innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft verneint. Grund hierfür ist, dass die Beeinträchtigung auf dem Gemeinschaftseigentum beruht, zu dessen Erhaltung und Instandsetzung alle Miteigentümer und damit auch die Kläger verpflichtet sind. Die Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz geben jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG und der Abschluss von Versicherungsverträgen nach § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG gehört, so dass es keines Rückgriffes auf den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs bedarf. Einen Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung stellte das Gericht nicht fest, so dass der Klage im Ergebnis der Erfolg versagt blieb.

BGH, Urteil vom 21.5.2010, Az: V ZR 10/10

Mieterhöhung eingeschränkt möglich

Wohnwertverbesserungen, die ein Wohnungsmieter vorgenommen und finanziert hat, sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen im Regelfall nicht zu berücksichtigen, wie der Bundesgerichtshof am 7.7.2010 (Az: VIII ZR 315/09) entschieden hat. Der Mieter baute auf seine eigenen Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein. Die Vermieterin verlangte die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete. Zur Begründung nahm die Vermieterin auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg Bezug und ordnete die Wohnung mit einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung ein. Die Vorinstanzen haben der Vermieterin Recht gegeben und den Mieter zur Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete verurteilt. Die Revision des Mieters hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB anhand vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln ist, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Derartige Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben oder der Vermieter dem Mieter die verauslagten Kosten nicht erstattet hat. Begründet wurde dies damit, dass der Mieter ansonsten doppelt belastet wäre, zunächst beim Einbau und später nochmals durch eine hierauf gestützte Mieterhöhung. Der Vermieter wird daher bei Mieterhöhungen nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigen können, die nicht vom Mieter stammen und diesem finanziert worden sind.

BGH, Urteil vom 7.7.2010, Az: VIII ZR 315/09