SRF-Newsletter 8/2010

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

ARBEITSRECHT bekommen

Sabbatical-Vereinbarungen und was dabei zu beachten ist

Aufgrund des sogenannten Flexi-II-Gesetzes können Arbeitgeber mit Arbeitnehmern sogenannte Sabbatical-Vereinbarungen schließen, nach denen der Arbeitnehmer während der sogenannten Ansparphase auf Gehaltsteile oder Sonderzahlungen verzichtet und diese in der Freistellungsphase dann vergütet bekommt, z. B. ein Vollzeitarbeitnehmer für die Zeit der Ansparphase nur als Teilzeitarbeitnehmer vergütet wird und dann für einen entsprechenden Zeitraum freigestellt wird.

Bei der Abfassung solcher Vereinbarungen sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen unbedingt zu beachten, neben dem Schriftformerfordernis nach § 7 b SGB IV muss eine Insolvenzsicherung nach § 7 e SGB IV für das Zeitguthaben, das sich der Arbeitnehmer in der Ansparphase erarbeitet, erfolgen.

Zu beachten ist weiterhin, wie mit dem Urlaubsanspruch in der Ansparphase (der Arbeitnehmer erwirbt einen höheren Anspruch, als ihm tatsächlich zusteht) umgegangen wird. Wird der Wert der urlaubsbedingt nicht erbrachten Arbeitsleistung dem Wertkonto gutgeschrieben, erwirbt der Arbeitnehmer während der Freistellungsphase keinen zusätzlichen Urlaubsanspruch.

Zu beachten ist auch, dass zu regeln ist, was passiert, wenn der Arbeitnehmer in der Ansparphase arbeitsunfähig wird. Zumindest für die über den Entgeltfortzahlungszeitraum hinausgehenden Arbeitsunfähigkeitszeiten kann vereinbart werden, dass die Ansparphase sich um den über den Zeitraum, für den Anspruch auf Entgeltfortzahlung besteht, hinausgehenden Zeitraum verlängert.

Wird der Arbeitnehmer während der Freistellungsphase arbeitsunfähig, entsteht dadurch kein Anspruch auf Entgeltfortzahlung, er ist ohnehin nicht zur Arbeitsleistung verpflichtet und ist demgemäß nach den getroffenen Regelungen weiter zu bezahlen. Eine Erkrankung während der Freistellungsphase sollte diese auch nicht verlängern (auch dies sollte aber geregelt werden).

Weitere mögliche Regelungspunkte sind die Frage, ob eine Rückkehrgarantie auf den bisherigen Arbeitsplatz ausgesprochen wird. Ist dies nicht der Fall, kann der Arbeitgeber, wie immer, von seinem Ermessen bei der Arbeitszuweisung Gebrauch machen, es sei denn arbeitsvertragliche Regelungen haben dieses Ermessen eingeschränkt.

Zu denken ist weiterhin an Kündigungsbeschränkungen während der Freistellungsphase (nur Kündigung aus wichtigem Grund?).

Solche Sabbatical-Vereinbarungen können auch und gerade für den Arbeitgeber von Vorteil sein, wenn er damit voraussehbare Auslastungsdefizite kompensieren kann (und Spitzenzeiten während der Ansparphase), aber auch durch eine längere Unterbrechung der Anwesenheitszeiten z. B. Störungen des Betriebsklimas möglicherweise beseitigen kann.

Die Rahmenbedingungen sollten in jedem Fall beachtet werden. Einen Anspruch des Arbeitnehmers auf Abschluss einer Sabbatical-Vereinbarung gibt es nicht, es sei denn, im Betrieb gibt es eine entsprechende Betriebsvereinbarung hierzu.

Zugang einer Kündigung bei Einwurf in den Hausbriefkasten

Das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg hatte darüber zu entscheiden, ob eine um 10.15 Uhr in den Hausbriefkasten des Arbeitnehmers eingeworfene Kündigung noch an diesem Tag oder erst am nächsten zugeht. Dies hängt nach der Rechtsprechung davon ab, ob nach der Lebenserwartung noch damit zu rechnen ist, dass der Arbeitnehmer an diesem Tag in den Briefkasten schaut (was wiederum auch dadurch bestimmt werden kann, wann üblicherweise der Postbote vorbei kommt). Der sicherste Weg ist, wenn eine persönliche Übergabe nicht möglich ist, also möglichst die Kündigung nicht erst am letzten Tag der Frist einzuwerfen.

Der Einwurf um 10.15 Uhr wurde im entschiedenen Fall als rechtzeitig angesehen.

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

BAURECHT bekommen

Architekt muss unterlassene Bauüberwachung offenbaren, sonst droht die lange Verjährung

Der Bundesgerichtshof hat durch Beschluss vom 5.8.2010 entschieden, dass der Architekt seinem Auftraggeber bei der Abnahme seines Architektenwerkes offenbaren muss, wenn er Teile der Ausführung des Bauwerks bewusst vertragswidrig nicht überwacht hat. Unterlässt er dies, hat er einen Mangel seines Werks arglistig verschwiegen.

Nicht einwenden kann der Architekt, dass er darauf vertraut hat, dass der Unternehmer mangelfrei gearbeitet hat.

Die Arglisthaftung des Architekten ist insbesondere bei Baumängeln, die nach Ablauf der regulären Verjährungsfrist der Bauunternehmen und des

Architekten auftreten, von großer Bedeutung, der Nachweis einer Arglisthaftung stellt aber hohe Anforderungen an den Vortrag des Auftraggebers, das Vorgehen muss entsprechend sorgfältig vorbereitet und geprüft sein. Im Falle arglistigen Verhaltens beginn die dreijährige Verjährung erst mit Kenntnis/grob fahrlässiger Unkenntnis der den Anspruch begründenden Umstände und der Person des Schuldners.

ERBRECHT bekommen

- **Erbrechtslage bei Testament über einen nur geringen Teil des Vermögens**

Die Auslegung von Testamenten ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Einer der häufigsten Streitpunkte ist dabei die richtige Auslegung von Testamenten. Dem OLG München lag nunmehr ein Testament zur Überprüfung vor, in welchem die Erblasserin nur über einen geringen Teil ihres Vermögens verfügt hatte (Beschluss v. 14.6.2010 – 31 Wx 151/09).

Die Erblasserin hatte in ihrem Testament insgesamt 6 Personen mit jeweils EUR 5.000,00 berücksichtigt. Ihr Vermögen zum Zeitpunkt der Errichtung des Testaments belief sich jedoch auf rund EUR 400.000,00. Die Bedachten waren der Auffassung, sie seien jeweils zu gleichen Anteilen als Erben berufen. Das OLG München ist dem jedoch nicht gefolgt. Es sei vielmehr die gesetzliche Erbfolge eingetreten, den Bedachten stehe nur ein Vermächtnis in Höhe von jeweils EUR 5.000,00 zu. Zur Begründung wies das OLG München darauf hin, dass die Erblasserin durch das Testament den Nachlass nicht zwischen den Bedachten habe aufteilen wollen sondern bewusst nur über einen Teil ihres Vermögens verfügt habe. Danach gelte aufgrund der gesetzlichen Auslegungsvorschrift des § 2087 Abs. 2 BGB, dass die Bedachten nicht zu Erben berufen sind. Ihnen stünde nur ein Vermächtnisanspruch gegen die gesetzlichen Erben zu.

Die Entscheidung zeigt wie wichtig es ist, beim Abfassen eines Testaments möglichst genau darzulegen, was gewollt ist. Bei der Auslegung ist zwar stets der wirklich Wille des Erblassers maßgeblich, dieser lässt sich im Nachhinein jedoch oftmals nur schwer feststellen. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, sollte daher bei der Formulierung größtmögliche Sorgfalt angewandt werden.

BGH, Beschluss vom 5.8.2010 VII ZR 46/09

FAMILIENRECHT bekommen

- **Weiter gute Nachrichten für die Schwiegereltern**

Nachdem der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 3.2.2010 (XII ZR 189/06) eine zuvor bestehende gefestigte Rechtsprechung aufgegeben hat, wonach ein Rückforderungsanspruch von Schwiegereltern bei Schenkungen an das Schwiegerkind nach Scheitern der Ehe ausgeschlossen ist, wird der neue Weg mit Begründung von Ansprüchen der Schwiegereltern durch ein weiteres Urteil vom 21.7.2010, Az: XII ZR 180/09 nunmehr bekräftigt.

Im Ergebnis, wie sich dies auch in dem neueren Urteil ausdrücklich in der Begründung findet, wird die Rückabwicklung/der Ausgleich wegen Schenkungen von Schwiegereltern von dem Zugewinnausgleich weg zu einem direkten Rückforderungsanspruch der Schwiegereltern verlagert.

Durch das neuere Urteil wird bestätigt, dass auf Zuwendungen der Schwiegereltern, welche (ausdrücklich besprochen oder für den anderen Teil erkennbar) auf Grundlage der ehelichen Lebensgemeinschaft erfolgen, der Rückforderungsgrund eines Wegfalles der Geschäftsgrundlage bei Scheitern der Ehe anwendbar ist.

Weiter wurde bekräftigt, dass es sich bei solchen Zuwendungen um Schenkungen handelt.

Soweit nach der früher gefestigten Rechtsprechung in der Vermögensauseinandersetzung zwischen Ehegatten bei Scheitern der Ehe die Schwiegereltern im Falle von Schenkungen an das Schwiegerkind nicht beteiligt waren, hat sich dies nun geändert. Es ist im Ergebnis zeitlich (nicht regelmäßig erst mit Zustellung des Scheidungsantrages, sondern bereits zuvor, bei Scheitern der ehelichen Lebensgemeinschaft) als auch für die Berechnung des Zugewinnausgleichs ein Rückforderungsanspruch der Schwiegereltern vorrangig zu prüfen.

IT-RECHT bekommen

- **Veröffentlichung von Fotos bei Personensuchmaschinen**

Das LG Hamburg hatte sich in seiner Entscheidung vom 16.6.2010 (325 O 448/09) mit der Frage zu beschäftigen, ob der Betreiber einer Personensuchmaschine auf seiner Seite neben den Daten

auch Fotos einer Person, die im Internet veröffentlicht sind, abbilden darf.

Im konkreten Fall wurde das Bild mit Einverständnis der Klägerin auf der Homepage ihres Arbeitgebers veröffentlicht. Das Bild war auch über die Suchmaschine, bei Eingabe des Namens der Klägerin, abrufbar. Der Betreiber der Suchmaschine hatte nach Aufforderung der Klägerin das Bild entfernt, wollte jedoch weder eine Unterlassungserklärung abgeben noch die der Klägerin entstandenen Anwaltskosten erstatten.

Nach Auffassung des LG Hamburg zu Recht. Ein rechtswidriges Verhalten liege nicht vor, da aus dem Verhalten der Klägerin hätte entnommen werden können, diese sei mit der Abbildung ihres Fotos einverstanden. Dabei seien insbesondere die vom Bundesgerichtshof im Zusammenhang mit der Nutzung urheberrechtlicher Werke durch Bildersuchmaschinen aufgestellten Grundsätze (BGH Urteil v. 29.04.2010 – I ZR 69/08) maßgeblich und entsprechend auf die vorliegende Konstellation anwendbar. In dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof die Verwendung urheberrechtlich geschützter Werke als sog. Thumbnails über Suchmaschinen (z.B. Google-Bilder) gebilligt, da der Rechteinhaber seine Homepage für den Zugriff durch Suchmaschinen zugänglich gemacht hatte, ohne von technischen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, um die Abbildungen seiner Werke von der Suche und der Anzeige durch Bildersuchmaschinen in Form von Vorschaubildern auszunehmen.

Nach der Entscheidung des LG Hamburg gilt daher im vorliegenden Fall, dass die Klägerin geeignete Sicherungsmaßnahmen hätte treffen müssen um zu verhindern, dass ihr Bild über die Suchmaschine abrufbar ist. Da dies nicht erfolgt ist, hat der Suchmaschinenbetreiber nicht rechtswidrig gehandelt. Die Klägerin muss daher die ihr entstanden Rechtsanwaltskosten selbst tragen.

KAPITALMARKTRECHT bekommen

- **Haustürwiderruf schützt nicht vor Nachforderungen**

Ein Kapitalanleger hat 1991 aufgrund von Verhandlungen in seiner Privatwohnung einen Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes erklärt.

Der Kapitalanleger widerrief die Beitrittserklärung nach § 3 HWiG und kündigte die Mitgliedschaft im Immobilienfonds fristlos. Dieser Widerruf führt dazu, dass der Kapitalanleger nur für die Zukunft kein Gesellschafter mehr ist, was der Europäische Gerichtshof in seinem Urteil vom 15.4.2010 (Az: C-215/08) als mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar bestätigt hat. Durch den Widerruf konnte daher der Kapitalanleger nicht etwa seine Einlage zurückfordern, sondern musste sich bis zum Widerruf seiner Beitrittserklärung und fristlosen Kündigung als Gesellschafter behandeln lassen. Er erhielt daher lediglich einen sogenannten Auseinandersetzungsanspruch. Dieser Anspruch wies jedoch ein negatives Auseinandersetzungsguthaben auf. Der Kapitalanleger musste auf Grund der Beendigung der Gesellschafterstellung diese Forderung im Ergebnis begleichen, wie der Bundesgerichtshof am 12.7.2010 festgestellt hat. Damit ist auch klargestellt, dass die in Deutschland entwickelten Grundsätze der sogenannten fehlerhaften Gesellschaft auch mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar sind. Dies bedeutet, dass der Kapitalanleger nur für die Zukunft aus der Gesellschaft ausscheiden kann und im Übrigen die Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf ihn Anwendung finden, was dazu führen kann, dass der Kapitalanleger durchaus ein negatives Auseinandersetzungsguthaben der Gesellschaft ersetzten muss. Er kann aber keineswegs seine Einlage zurückfordern.

BGH, Urteil vom 12.7.2010 (Az: II ZR 292/06)

MIETRECHT bekommen

- **Formularmäßige Klauseln, die dem Verwender das Recht einräumen, seine vertragliche Stellung als Vermieter von Gewerberäumen jederzeit auf eine andere Person zu übertragen, stellten nicht generell eine unangemessene Benachteiligung dar**

Mit Urteil vom 9.6.2010 – XII ZR 171/08 – hat sich der Bundesgerichtshof mit der für die Praxis sehr bedeutsamen Frage befasst, ob eine formularmäßige Klausel in einem Mietvertrag wirksam ist, wonach der Vermieter das Recht hat, den Mietvertrag jederzeit auf eine andere Gesellschaft zu übertragen.

Der BGH hat zwar im konkreten Fall entschieden, dass die Klausel wirksam ist. Jedoch wirft die Urteilsbegründung mehr neue Probleme auf, als sie alte löst.

Die S AG hatte Räume an die A vermietet. Der Mietvertrag sah vor, dass der Vermieter das Recht hat, diesen Vertrag jederzeit auf eine andere Gesellschaft zu übertragen. Dem Mieter wird die Übertragung des Mietverhältnisses auf eine andere, mit ihm verbundene Gesellschaft gestattet. Diese Klausel sieht der BGH als wirksam an.

Der BGH führt aus, dass das Klauselverbot des § 309 Nr. 10 BGB unanwendbar ist. Danach sind Bestimmungen in Kauf-, Dienst- oder Werkverträgen grundsätzlich unwirksam, wenn ein Dritter anstelle des Verwenders in den Vertrag eintritt oder eintreten kann. Der Mietvertrag zählt indessen nicht zu den dort genannten Vertragstypen. Auch gilt § 309 BGB nicht gegenüber Vertragspartnern, die Unternehmer sind (§ 310 Abs. 1 Satz 1, § 14 BGB). Beide Vertragsparteien waren Un-

ternehmer, so dass § 309 Nr. 10 BGB von vornherein nicht einschlägig war.

Der BGH prüft dann aber ausführlich, ob § 307 BGB zur Unwirksamkeit der Klausel führt. Nach dieser Norm sind Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Der BGH führt nicht etwa aus, dass Klauseln, die eine Übertragung der Vermieterstellung regeln, generell wirksam seien. Vielmehr sei eine Prüfung der Umstände des Einzelfalls von Nöten. Übertragungsklauseln seien jedenfalls dann zu beanstanden, wenn dem Kunden des Klauselverwenders nach der Art des geschlossenen Vertrags die Person seines Vertragspartners typischerweise nicht gleichgültig sein kann, er vielmehr daran interessiert sein muss, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Dritten, auf den der Vertrag übertragen werden soll, Gewissheit zu verschaffen. Diese Voraussetzung hat der Bundesgerichtshof bei einem auf mehrere Jahre abgeschlossenen Automaten-aufstellvertrag, der neben mietvertraglichen Elementen auch personenbezogene Merkmale aufweist, bejaht (BGH NJW-RR 1990, 1076).

Nach Auffassung des BGH ist es sachgerecht, die Frage nach der Unangemessenheit einer dem Vermieter formularmäßig zuerkannten Vertragsübertragung auf Dritte an eine Abwägung der beteiligten Interessen zu knüpfen. Dabei ist auf der Vermieterseite ein grundsätzliches Interesse eines gewerblichen, als Gesellschaft organisierten Vermieters anzuerkennen, einen wirtschaftlich für sinnvoll erachteten künftigen Wandel der Rechtsform oder der Rechtsinhaberschaft durch die Möglichkeit einer Bestandsübernahme (also der Übernahme von Mietverträgen) zu erleichtern. Dem ist allerdings ein Interesse des Mieters entgegenzuhalten, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Vermieters zur vergewissern. Dieses Interesse des Mieters fordert um so eher Beachtung, je stärker das Vertragsverhältnis von einem besonderen Interesse des Mieters an der Person eines bestimmten Vermieters (mit-) geprägt wird. Ein solches Interesse des Mieters kann sich insbesondere aus der Rechtspersönlichkeit des bisherigen Vermieters (etwa bei natürlichen Personen oder Personengesellschaften mit persönlich kontaktierbaren Gesellschaftern als Ansprechpartnern) ergeben. Es kann sich aber auch aus Besonderheiten der Vertragsgestaltung (etwa bei der Inanspruchnahme persönlichen Vertrauens) herleiten.

Im konkreten Fall war ein solcher personaler Einschlag des Mietverhältnisses nicht ersichtlich. Die bisherige Vermieterin war eine Aktiengesellschaft. Gegenstand des Vertrags war die entgeltliche Überlassung eines Ladengeschäfts in einem von der Aktiengesellschaft betriebenen Einkaufspark. Auch andere personenbezogene Merkmale, auf die der Bundesgerichtshof für die Unangemessenheit von formularmäßig vereinbarten Vertragsübernahmeklauseln bei Automatenaufstellverträgen abgehoben hat (Fachkunde des Aufstellers bei Auswahl der Automaten und Einschätzung des Publikumsgeschmacks; verlässlicher Reparatur- und Störungsdienst; zuverlässige Abrechnung) waren nicht erkennbar.

Der BGH führt weiter aus, dass gegen das Vermieterinteresse damit nur das allgemeine Interesse des Mieters an einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung abzuwägen war. Die erfolgreiche Durchsetzung dieses Interesses wird aus der Sicht des Mieters aber regelmäßig nicht an eine bestimmte Person des Vermieters geknüpft sein. Dies gilt umso mehr, als die Zahlungspflicht des Mieters bei Mietmängeln bereits kraft Gesetzes gemindert ist und § 108 InsO den Mieter gegen das Risiko einer Insolvenz des Vermieters sichert, weil diese Norm anordnet, dass Miet- und Pachtverhältnisse des insolventen Vermieters über unbewegliche Gegenstände oder Räume mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbestehen.

Die weitere Begründung des BGH wirft aber Fragen auf, die in der Praxis zu Rechtsunsicherheit führt. Der BGH führt nämlich aus, dass auch der Aspekt einer langfristigen Bindung des Mieters eine Unangemessenheit der Vertragsübertragungsklausel nicht zu begründen vermag, weil im konkreten Fall nur eine fünfjährige Laufzeit des Mietvertrags (mit einseitigem Optionsrecht des Mieters) vereinbart war. Es stellt sich demnach die vom BGH nicht beantwortete Frage, ob derartige Übertragungsklauseln bei längerfristigen Mietverträgen unwirksam sind.

Der BGH führt weiter aus, dass auch der Gesichtspunkt einer groben Einseitigkeit, welche die Unwirksamkeit einer solchen Klausel indizieren kann, im konkreten Fall nicht zu einem anderen Ergebnis führt, weil dem Mieter ausdrücklich die Übertragung des Mietverhältnisses auf eine andere, mit ihm verbundene Gesellschaft gestattet wird. Dies wirft die ungelöste weitere Frage auf, ob Übertragungsklauseln dann unwirksam sind, wenn sie nur dem Vermieter die Übertragung gestatten.

Die Urteilsbegründung lässt weiter befürchten, dass von einem Mieter verwendete Klauseln, wonach dem Mieter die Übertragung der Mieterstellung gestattet wird, unwirksam sein könnten. Der BGH stellt unter anderem darauf ab, dass Vertragsübertragungsklauseln dann zu beanstanden sind, wenn der Kunde des Klauselverwenders nach der Art des geschlossenen Vertrages daran interessiert sein muss, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz eines Dritten, auf den der Vertrag übertragen werden soll, Gewissheit zu verschaffen. Nun hat ein Vermieter aber großes Interesse daran, sich über die Zuverlässigkeit und Solvenz des Dritten zu vergewissern, auf den die Mieterstellung übertragen werden soll. Das spricht dafür, von einem Mieter verwendete Klauseln, die eine Übertragung der Mieterstellung gestatten, für unwirksam anzusehen. Ob der Bundesgerichtshof in diesem Sinne entscheiden würde, lässt sich aber nicht sicher prognostizieren.

Mit Marcel Reich-Ranicki kann man also sagen: Vorhang zu und alle Fragen offen.

Die Belohnung des treuen Kunden

Bei der Regulierung von Verkehrsunfallschäden versuchen die Versicherer die Ersatzleistung soweit wie möglich zu drücken. Ein Weg ist, sich selbst (durch die Vermittlung von Firmen) an der Schadenbeseitigung zu beteiligen. Eine Zeit lang wurde dies massiv bei der Inanspruchnahme eines Mietwagens praktiziert, dauerhaft erfolgt dies seit längerer Zeit durch die Vermittlung von Restwertaufkäufern.

Seit dem so genannten „Porsche-Urteil“ des BGH (BGHZ 155, 1) versuchen Versicherer auch günstigere Werkstätten zur Reparatur zu vermitteln. Eine Verpflichtung des Geschädigten zur Inanspruchnahme dieses „Angebotes“ besteht, soweit die genannte Werkstatt gleichwertige Leistungen erbringt und mühelos und ohne Weiteres zugänglich ist, es sei denn, die Interessen des Geschädigten schließen dies von Anfang an aus. Im Rahmen der Schadenminderungspflicht kann der Geschädigte dann verpflichtet sein, in der genannten Werkstatt reparieren zu lassen, im Übrigen geht dieser Gefahr, nicht die vollen Reparaturkosten erstattet zu erhalten. Dabei ist der Hauptanwendungsfall der Benennung günstigerer Werkstätten und der darauf gestützten Abrechnung die fiktive Abrechnung, ohne Durchführung der Reparatur bzw. Vorlage einer Reparaturrechnung.

Nunmehr wurde durch den BGH in einem Urteil vom 22.6.2010 (Az: VI ZR 302/08) entschieden, dass nicht nur bei Fahrzeugen mit einem Alter von maximal drei Jahren die Verpflichtung zur Reparatur in der genannten Werkstatt entfällt. Dies gilt nach dem neueren Urteil auch, soweit der Geschädigte nachweisen kann, dass dieser auch vor dem Unfall sein bereits älteres Fahrzeug immer in einer herstellergebundenen Fachwerkstatt hat reparieren lassen, im konkreten Fall betroffen war ein zehn Jahre alter Pkw Audi Quattro mit einer Laufleistung von 190.000 km.

Fristsetzung durch einzelne Wohnungseigentümer gegen Bauträger wirksam

Wohnungseigentümer können die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit den Bauträgern durch Mehrheitsbeschluss auf die rechtsfähige Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen, wie der Bundesgerichtshof bereits im Urteil vom 12.4.2007 (Az: VII ZR 236/05) festgestellt hat. Die rechtsfähige Gemeinschaft und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sind dann für die Durchsetzung der auf die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Ansprüche zuständig.

In dem am 19.8.2010 vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hat die Wohnungseigentümergemeinschaft diese Rechte an sich gezogen. Trotzdem hat ein Wohnungseigentümer danach eine Frist zur Beseitigung der Mängel gestellt, um anschließend vom Vertrag zurückzutreten und um sogenannten großen Schadensersatz verlangen zu können. Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass ein derartiges Vorgehen einzelner Wohnungseigentümer (Erwerber) möglich ist, solange durch das Vorgehen der einzelnen Miteigentümer gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind. Dies gilt jedenfalls für den Fall, in dem die Wohnungseigentümergesellschaft von dem Veräußerer ebenfalls Mangelbeseitigung fordert und noch keine weiteren Maßnahmen beschlossen hat, sondern noch verhandelt. In diesem Fall ist die Interessenlage der Erwerber und der Wohnungseigentümergemeinschaft identisch. Die Forderung nach Mangelbeseitigung wird dem vorrangigen Interesse der Gemeinschaft gerecht, ein ordnungsgemäßes Wohnungseigentum zu erhalten.

Der Bundesgerichtshof stellt jedoch ausdrücklich klar, dass dies nur für den Fall gilt, in dem eine Mangelbeseitigung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft noch zugelassen wird und andere Maßnahmen nicht vorgesehen sind, die mit der Aufforderung zur Mangelbeseitigung in Widerspruch stehen. Wie dieser Konflikt im Fall der Ablehnung durch die Eigentümergemeinschaft zu lösen ist, ließ das Gericht offen. Der Wohnungseigentümer wird daher sich genau mit der Wohnungseigentümergemeinschaft abzustimmen haben, damit die gestellten Ansprüche gegenüber dem Bauträger nicht in Widerspruch stehen.

BGH, Urteil vom 19.8.2010, Az: VII ZR 113/09

Nicht jeder Zahlungsverzug berechtigt zur fristlosen Kündigung

Das Wohnraummietrecht gibt dem Mieter im § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB das Recht, eine fristlose Kündigung, die aufgrund eines Zahlungsverzuges vom Vermieter ausgesprochen worden ist, unwirksam werden zu lassen. Dazu hat der Mieter zwei Monate Zeit und zwar gerechnet von dem Zeitpunkt an, in dem ihm die Räumungsklage zugestellt worden ist. Er muss innerhalb von diesen zwei Monaten die bis dahin fällig gewordene Miete oder Nut-

zungsentschädigung an den Vermieter zahlen. Alternativ kann sich auch eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichten. Geschieht dies, ist die Kündigung unwirksam, sodass die Räumung nicht verlangt werden kann. Dieses Recht steht dem Mieter nur einmal in zwei Jahren zu. Selbstverständlich muss jedoch der Mieter auch für die Kosten des Räumungsrechtsstreits aufkommen, da die Kündigung zunächst berechtigt war.

Ein Vermieter kam auf die Idee, eine zweite Kündigung auszusprechen, nachdem die erste durch Verpflichtung einer öffentlichen Stelle unwirksam geworden war und zwar begründet darauf, dass der Mieter die Kosten des Räumungsrechtsstreits nicht zahlte. Der Bundesgerichtshof urteilte am 14.7.2010 gegen den Vermieter. Die Prozesskosten des früheren Räumungsrechtstreits sind keine Mietschulden im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Sofern ein zahlungsunfähiger Mieter nicht in der Lage ist, die Prozesskosten eines früheren Räumungsrechtstreits zu tragen, sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zumutbar. Der Vermieter ist durch die Übernahme der Verbindlichkeiten durch die ARGE ausreichend geschützt. Auch eine ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses wegen der Pflichtverletzung des Vertrages nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB lehnt der Bundesgerichtshof ab. Der Bundesgerichtshof meint, das es mit der Intention des Gesetzgebers nicht zu vereinbaren gewesen wäre, eine berechtigte außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs nach § 569 BGB zunächst unwirksam werden zu lassen und eine weitere Kündigung trotzdem zuzulassen, da die Prozesskosten aus dem früheren Räumungsrechtstreit nicht beglichen worden sind. Nachdem der Gesetzgeber sich dafür entschieden hat, die Kündigung bereits dann entfallen zu lassen, wenn die fällige Miete bzw. Nutzungsentschädigung bezahlt wird, so ist aus seiner Sicht dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auch dann zuzumuten, wenn weitere Forderungen offen sind.

BGH, Urteil vom 14.7.2010 (Az: VIII ZR 267/09)

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