SRF-Newsletter 4/2012

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

ARBEITSRECHT bekommen

Karrenzentschädigung – Anrechnung von Arbeitslosengeld

Das Bundesarbeitsgericht hat am 14.9.2011 sich zu einer Frage geäußert, die bei nachvertraglichen Wettbewerbsverboten von erheblicher Bedeutung sein kann, nämlich ob bei der Ermittlung des zu zahlenden Karrenzentschädigungsbetrages für die Dauer des Wettbewerbsverbotes der Arbeitslosengeldbezug des ausgeschiedenen Arbeitnehmers zu berücksichtigen ist.

Die Entscheidung ist dahingehend zu verstehen (auch wenn das BAG die Frage in diesem Fall nicht ausdrücklich entscheiden musste), dass das Arbeitslosengeld nicht angerecht werden muss, der Arbeitgeber also ungeachtet des Arbeitslosengeldbezuges seines ehemaligen Arbeitnehmers die Karrenzentschädigung in voller Höhe zu entrichten hat, wenn dieser keine andere Stelle findet. Dies kann in wirtschaftlicher Hinsicht erhebliche Auswirkungen haben und sollte demgemäß bei der Frage, ob ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot im Vertrag vereinbart wird oder, wenn es vereinbart ist, vielleicht vor Beendigung des Arbeitsverhältnisses aufgehoben wird, Berücksichtigung finden.

BAG, Urteil vom 14.9.2011 – 10 A ZR 198/10

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

BAURECHT bekommen

Achtung bei der Ausschreibung: Auch für Nullpositionen kann Vergütungsanspruch entstehen

Der Bundesgerichtshof hat eine der seit langem umstrittenen Fragen zur VOB/B entschieden und zwar zugunsten der Auftragnehmer:

Im zu entscheidenden Fall war in einem Leistungsverzeichnis eine Position ausgeschrieben, die dann komplett entfiel, also nicht zur Ausführung gelangte. Der Auftragnehmer hat eine Vergütung wegen Leistungsänderungen nach § 2 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B geltend gemacht. Bislang war die Auffassung gegeben, dass § 2 Nr. 3 Abs. 3 nur den Fall der Leistungsunterschreitung, nicht aber den vollständigen Leistungsentfall regelt. Da auch andere Vorschriften der VOB/B nicht einschlägig sind, war umstritten, ob und auf welcher Grundlage der Auftragnehmer einen Vergütungsanspruch für gänzlich entfallene Positionen erhält.

Der Bundesgerichtshof hat nun in seiner Entscheidung entschieden, dass wenn der vollständige Wegfall einer Position auf einer fehlerhaften Einschätzung des Bauherrn/seines Architekten bei der Mengenermittlung beruht, ein Vergütungsanspruch entsteht, die Lücke in der Regelung der VOB/B sei durch ergänzende Auslegung zu schließen. Der Auftragnehmer kann also die in die Position einkalkulierten Deckungsanteile verlangen. Dieser Anspruch kann allerdings ausgeschlossen sein, wenn der Auftragnehmer durch Erhöhung der Mengen an anderen Positionen einen Ausgleich für den Entfall dieser Position erhält.

Schwierig wird die Darlegung der Höhe des Anspruchs, weshalb die Klage auch abgewiesen wurde, da der Auftragnehmer die Deckungsanteile nicht schlüssig dargelegt hat.

BGH, Urteil vom 26.1.2012 – VII ZR 19/11

Fünf Jahre und vier Wochen Gewährleistungsfrist ist wirksam

Das OLG Dresden hat in einem vom Bundesgerichtshof bestätigten Urteil entschieden, dass die Vereinbarung einer Gewährleistungsfrist mit fünf Jahren und vier Wochen in allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam ist. Im entschiedenen Fall noch von größerer Bedeutung war, dass das Oberlandesgericht Dresden darauf hingewiesen hat, dass die Hemmung der Verjährung eines Gewährleistungsanspruchs durch die Mangelbeseitigung nicht bereits mit der Erklärung des Auftragnehmers endet, er habe die Mängel beseitigt, sondern es auch einer Abnahme der Mangelbeseitigungsleistung bedarf, um die ursprüngliche Hemmung der Gewährleistungsfrist während der Nachbesserung zu beenden und die neue Verjährungsfrist (nach Mangelbeseitigung) in Gang zu setzen.

Für nachbessernde Handwerker ist es deshalb von besonderer Bedeutung, dass sie sich ihre Nachbesserungsleistungen auch tatsächlich abnehmen lassen. In beiderseitigem Interesse ist auch dies mit einem Abnahmeprotokoll, dem sich Datum und abgenommene Leistung entnehmen lässt, durchzuführen, da dann der Fristenlauf geklärt ist bzw. im Idealfall im Abnahmeprotokoll auch die neuen Gewährleistungsfristen festgehalten werden.

OLG Dresden, Urteil vom 31.8.2010 – 5 U 923/06

BGH, Beschluss vom 22.12.2011 – VII ZR 157/10

Beweisermittlung bei einvernehmlicher Leistungsänderung VOB/B-Vertrag

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat in einer Entscheidung, die der Bundesgerichtshof bestätigt

hat, entschieden, dass der VOB/B-Grundsatz, wonach auch bei nachträglichen Leistungsänderungen das vertragliche Preisgefüge fortgilt, dann nicht anwendbar ist, wenn die Leistungsänderung nicht auf einer einseitigen Anordnung des Auftraggebers beruht, sondern ein Änderungsvertrag zustande kam, da dann die individuelle Absprache der AGB-Regelung vorgeht.

Die Schwierigkeiten für die am Bau Beiteiligten bei unklaren Absprachen werden auch bei diesem Lösungsansatz allerdings nicht unbedingt geringer. Es ist sicherlich ähnlich schwer, festzulegen, welches die ursprüngliche Vertragskalkulation ist, die für die Ermittlung der Kosten der einseitigen Leistungsänderung heranzuziehen ist (vergleichbare Posten oder Kalkulation des Gesamtauftrags) wie nun festzulegen, wann eine einvernehmliche Vertragsänderung und keine einseitige Anordnung vorliegt und welchen Preisbindungswillen die Parteien hatten. Die Probleme entstehen ja immer nur dann, wenn sich die Parteien während der Ausführung nicht schon auf einen Preis geeinigt haben. Im Ergebnis entscheidet, falls die Parteien sich nicht zu einem Preis durchringen können, Jahre später ein Richter, dass die Parteien das gewollt haben, was er für gerecht hält. Dieses Ergebnis lässt sich aber schlechterdings nicht prognostizieren.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 13.7.2010 – 19 U 109/09

BGH, Beschluss vom 26.1.2012 – VII ZR 124/10

Der „neue“ Versorgungsausgleich

Mit Wirkung zum 1.9.2009 wurde der Versorgungsausgleich anlässlich der Ehescheidung reformiert, und grundlegend neu gefasst. Damit ist jedoch unter anderem auch das frühere „Rentnerprivileg“ entfallen. Nach der Regelung des § 101 III SGB VI, welcher zum 31.8.2009 aufgehoben wurde, sind über eine rechtskräftige Scheidung hinaus Rentenzahlungen ohne Kürzung durch den Versorgungsausgleich weiter erbracht worden, bis der begünstigte Ehegatte aus den übertragenen Anrechten selbst Leistungen bezieht. Mit dem Ziel einer Entlastung der Sozialkassen wurde dieses „Rentnerprivileg“ ersatzlos gestrichen.

Es hatte nunmehr das Oberlandesgericht Saarbrücken in einem Beschluss vom 22.6.2011 über einen Fall zu entscheiden, wonach ein 1962 geborener ausgleichspflichtiger Ehemann im Vorruhestand bereits Pensionszahlungen erhielt, seine geschiedene, 1970 geborene Ehefrau als Ausgleichsberechtigte aus dem Versorgungsausgleich jedoch noch lange keine Leistungen erhalten würde.

Aufgrund der oben dargestellten Gesetzesänderung musste der Ehemann durch den Versorgungsausgleich sofort eine Kürzung seiner im Vorruhestand bezahlten Bezüge um ca. EUR 500,00 monatlich hinnehmen, ohne dass die begünstigte Ehefrau in einer Zeitdauer von ca. 20 Jahren hieraus Vorteile erhält.

Das OLG Saarbrücken hat die gesetzliche Regelung als verfassungsgemäß angesehen, auch eine Einschränkung des Versorgungsausgleichs aufgrund grober Unbilligkeit nach § 27 VersAusglG abgelehnt.

Um eine sofortige Kürzung der Versorgungsbezüge zu vermeiden, wäre lediglich noch eine Anpassung wegen Unterhaltsleistungen an die geschiedene Ehefrau gemäß § 33 VersAusglG in Betracht gekommen. Unabhängig von der Frage, ob diesbezügliche Voraussetzungen vorlagen, hatten die Parteien jedoch vorab wechselseitig auf nachehelichen Unterhalt wirksam verzichtet. Diese Anpassung wegen Unterhalt hätte den Ehemann jedoch ohnehin nicht entlastet, die Reduzierung wäre nur in Höhe des als Unterhalt weiterzureichenden Betrages erfolgt.

Somit hätte lediglich noch die Möglichkeit bestanden, den Zeitraum für den Versorgungsausgleich vertraglich zu regeln und, soweit dies möglich gewesen wäre, ein Ehescheidungsverfahren noch aufzuschieben.

Auch diese Entscheidung zeigt, dass durch die grundlegende Neuordnung des Versorgungsausgleichs ein größerer Anwendungsbereich für vertragliche Regelungen entstanden ist.

Presse- und Meinungsfreiheit gilt auch für Verlinkungen

Mit Beschluss vom 15.12.2011 – BvR 1248/11 hat das Bundesverfassungsgericht die Annahme einer Verfassungsbeschwerde gegen die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14.10.2010 („AnyDVD“) abgelehnt. Damit ist die Musikindustrie wohl endgültig mit dem Versuch gescheitert, Heise Online daran zu hindern im Rahmen der Berichterstattung auf eine Homepage zu verlinken, über die ein Programm zur Umgehung eines Kopierschutzes angeboten wird.

Hintergrund der Entscheidung war ein auf www.heise.de veröffentlichter Artikel über das

Programm AnyDVD des Softwareanbieters Slysoft. Im Rahmen des Berichts wurde auf die Homepage des Softwareanbieters verlinkt. 8 Unternehmen der Musikindustrie, darunter unter anderem BMG, EMI, SONY, UNIVERSAL und WARNER sahen hierin eine Anleitung zum Raubkopieren und klagten nach vorheriger Abmahnung gegen den Heise-Verlag. Der Bundesgerichtshof hat allerdings, nunmehr bestätigt durch das Bundesverfassungsgericht, entschieden, dass das Setzen eines Links in einem Onlineartikel wegen seiner Einbettung in eine pressetypische Stellungnahme neben der Pressefreiheit auch der Meinungsfreiheit unterstellt ist. Die Linksetzung habe wegen ihres informationsverschaffenden Charakters am grundrechtlichen Schutz teil. Bei der Linksetzung handele es sich nicht um eine technische Unterstützung zur Begehung rechtswidriger Handlungen sondern um Belege und ergänzende Angaben zu dem Artikel. Durch die Verlinkung mache sich der Verlag den verlinkten Inhalt auch nicht zu eigen. Hierfür reiche das bloße Setzen eines Links nicht aus.

BVerfG, Beschluss vom 15.12.2011 – 1 BVR 1248/11

Berater muss über strafrechtliches Ermittlungsverfahren informieren

Der Kläger begehrt Schadensersatz wegen verschiedener Pflichtverletzungen der Beklagten im Zusammenhang mit einer Anlageberatung. Er meint, dass die Beklagte als Anlageberaterin ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag dadurch verletzt hat, dass sie es unterlassen hat, den Anleger über den zum Zeitpunkt der Zeichnung anhängige und ihr bekannte Ermittlungsverfahren aufzuklären. Der Bundesgerichtshof bestätigt die Auffassung des Berufungsgerichts und entscheidet, dass als für eine Anlageentscheidung wesentlicher und damit aufklärungspflichtiger Umstand auch das Ermittlungsverfahren hätte erwähnt werden müssen. Denn die Vertrauenswürdigkeit der Fondsverantwortlichen stand ernsthaft zur Disposition. Zu den aufklärungspflichtigen Umständen zählt nicht nur eine rechtskräftige Verurteilung, sondern auch ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts einer Straftat. Aus der Sicht eines vernünftigen Anlegers ist bereits beim Vorliegen eines Ermittlungsverfahrens die Vertrauenswürdigkeit von Fondsverantwortlichen erschüttert und deshalb offenzulegen. Der Berater ist insbesondere verpflichtet, nicht nur solche Umstände mitzuteilen, die sich auf das Anlageobjekt selbst beziehen, sondern auch solche, die für die Seriosität und Zuverlässigkeit der Fondsverantwortlichen wichtig sind oder sein können.

BGH, Urteil vom 10.11.2011 – III ZR 81/11

Probleme bei der Räumungszwangsvollstreckung

Wenn der Vermieter endlich einen Räumungstitel gegen seinen Mieter erwirkt hat, fangen die Probleme nicht selten erst an. Dies soll im nachfolgenden Beitrag dargestellt werden.

1. Titel gegen den Besitzer erforderlich

Insbesondere unredliche Mieter können die Räumungszwangsvollstreckung dadurch verzögern, dass sie Untermietverhältnisse begründen.

Der Gerichtsvollzieher führt nur dann eine Zwangsräumung durch, wenn er den im Räumungstitel (dem Urteil) genannten Räumungsschuldner vorfindet. Ein beliebtes Mittel, die Zwangsvollstreckung zu vereiteln, besteht darin, dass dem Gerichtsvollzieher ein Untermietvertrag vorgelegt wird, aus dem hervorgeht, dass der Mieter die Mietsache einem Untermieter überlassen habe. Dann stellt der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckung ein und der Vermieter muss erneut gegen den Untermieter auf Räumung klagen. Wird ein Titel gegen den Untermieter erstritten, wiederholt sich das geschilderte Spiel. Erscheint der Gerichtsvollzieher, wird unter Vorlage eines neuen Untermietvertrages behauptet, nunmehr sei ein anderer Untermieter in Besitz der Mietsache. Die Zwangsvollstreckung wird erneut eingestellt. Der Vermieter muss gegen den neuen Untermieter Klage erheben.

Böswillige Mieter haben somit die Möglichkeit, durch Begründung immer neuer Mitbesitzverhältnisse an der Mietsache eine schnelle Räumungsvollstreckung zu unterlaufen. Dies wird auch dadurch begünstigt, dass der Bundesgerichtshof den Einwand, die neue, meist heimliche Besitzbegründung sei für die Vollstreckung unbeachtlich, da treuwidrig erfolgt, für unbegründet erklärt hat (BGH NZM 2008, 805).

Der Vermieter kann sich auch nicht dadurch wehren, dass er in derartigen Fällen eine einstweilige Verfügung auf Räumung stellt, denn nach der Rechtsprechung ist selbst dann eine einstweilige Verfügung ausgeschlossen, wenn bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter vorliegt und der Besitz des Untermieters an der Mietsache ohne Wissen des Vermieters begründet wurde.

2. Reichweite des Räumungstitels

Lautet das Urteil auf Räumung und Herausgabe der Mietsache, dann kann im Wege der Räumungszwangsvollstreckung nicht erreicht werden, dass Ein- und Umbauten des Mieters, von diesem vorgenommene Pflanzungen und vom Mieter verursachte Umweltschäden beseitigt werden.

Dem Gerichtsvollzieher ist die Aufgabe übertragen, die auf Herausgabe und Räumung einer Mietsache lautenden Titel in der Weise zu vollstrecken, dass er in erster Linie den Mieter aus dem Besitz setzt und den Gläubiger in ihren Besitz einweist. Der Gerichtsvollzieher hat ferner die Aufgabe, bewegliche Sachen, die sich in der Mietsache befinden, wegzuschaffen und dem Schuldner zur Verfügung zu stellen.

Liegt der Hauptakzent der im Rahmen der Räumung zu erledigenden Aufgaben aber auf umfangreichen handwerklichen Arbeiten, die dazu dienen sollen, die Mietsache erst wieder in einen Zustand zu versetzen, der ihre Weitervermietung durch den Vermieter ermöglicht, reicht ein auf Räumung und Herausgabe lautendes Urteil nicht aus. Insoweit wird vielmehr ein Urteil benötigt, das auf Vornahme bestimmter Handlungen des Mieters lautet, etwa auf Entfernung von Ein- und Umbauten, Pflanzungen und Beseitigung von Umweltschäden.

Probleme ergeben sich auch, wenn das Urteil auf Räumung und Herausgabe einer Mietsache lautet, in der sich Tiere befinden. Man denke beispielsweise an die Räumung eines Garten- und Zoocenters. Tiere, die der Mieter nicht mitnimmt, müssen nicht nur fortgeschafft und untergebracht, sondern auch gefüttert und gepflegt werden. Hierzu fehlt es dem Gerichtsvollzieher an der Sachkunde. Deshalb ist wohl ein gesonderter Titel erforderlich, der auf die Entfernung von Tieren aus der Mietsache gerichtet ist.

3. Suizidgefährdete Räumungsschuldner

Auch im Gewerberaummietrecht kann es passieren, dass einem suizidgefährdeten Räumungsschuldner Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO gewährt wird, weil im Falle der Zwangsräumung die konkrete Gefahr eines Suizids besteht.

§ 765 a Abs. 1 ZPO lautet:

Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härt bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist… .

Trotz konkreter Suizidgefahr bedeutet die Räumungsvollstreckung nicht zwingend eine sittenwidrige Härte. Abzuwägen sind das gewichtige Interesse des Vermieters, dessen Eigentum durch Artikel 14 Grundgesetz geschützt ist, und der Schutz des Räumungsverpflichteten. Zu prüfen ist, ob die Suizidgefahr in anderer Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung beseitigt werden kann, wobei der Schuldner gehalten ist, das ihm Zumutbare zur Abwendung der Gefahrenlage zu tun. In einem Extremfall nahm das Bundesverfassungsgericht (NZM 2001, 951) ein dauerhaftes Vollstreckungshindernis an. In diesem Ausnahmefall hatte ein Sachverständiger festgestellt, im Falle der Zwangsräumung bestehe für den Räumungsschuldner (einem Betreiber eines Restaurants) die konkrete Gefahr eines Suizids, die als außerordentlich hoch eingeschätzt wurde.

In der Praxis überwiegen allerdings die Fälle nur vorgespiegelter Suizidgefahr. Auch in diesen Fällen kommt es zu einer Verzögerung der Zwangsvollstreckung. Der Gerichtsvollzieher wird, da er selbst keine medizinische oder psychologische Diagnose stellen kann und darf, nur in den seltensten Fällen die Räumungsvollstreckung unmittelbar fortsetzen. Er wird vielmehr die Vollstreckung nach § 765 a Abs. 2, Abs. 3 ZPO bis zu einer Woche einstellen, damit der Räumungsschuldner eine Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nach § 765 a Abs. 1 ZPO einholen kann.

Gefahren bei einem Übernahmevertrag

Ein Urteil des OLG Düsseldorf vom 23.1.2012 – 10 U 66/11 – zeigt, welche Gefahren bei einer Übernahmevereinbarung bestehen. Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist nämlich bei einem rechtsgeschäftlichen Mieterwechsel durch zweiseitigen Vertrag zwischen Alt- und Neumieter nur eingehalten, wenn diese Mieteintrittsvereinbarung dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügt. Zwar bedarf die Zustimmung des Vermieters zu einem zwischen Alt- und Neumieter rechtsgeschäftlich vereinbarten Mieterwechsel nicht der Schriftform. Dennoch sind die Gefahren groß, dass eine Übernahmevereinbarung zur ordentlichen Kündbarkeit des Mietvertrages wegen eines Schriftformmangels führt. Dies zeigt der Sachverhalt anschaulich, den das OLG Düsseldorf zu beurteilen hatte. Das OLG gab einem Mieter Recht, der einen langfristigen Mietvertrag mit der Begründung ordentlich gekündigt hatte, es liege ein Schriftformmangel vor, weil in einem Übernahmevertrag nicht ausdrücklich auch auf Nachtragsvereinbarungen zum Mietvertrag Bezug genommen wurde.

Mietgegenstand war eine Praxis. Der Mietvertrag ist in der Folgezeit durch drei Nachträge zwischen Vermieter und Altmieter (unter anderem Änderung der Betriebskostenumlage und Einräumung eines Optionsrechts) geändert worden. Zwischen Alt- und Neumieter wird ein Praxisvertrag geschlossen, in dem es unter anderem in § 5 („Vermietung der Praxisräume“) heißt:

Die Praxis wird bertrieben in 4. D, F. 17 mit einer Praxisfläche von ca. 92 m². Die Erwerberin tritt in den bestehenden Mietvertrag ein. Das Einverständnis des Vermieters liegt vor.

In § 18 des Übernahmevertrages heißt es:

Alle im Vertrag genannten Unterlagen und Verträge wurden der Erwerberin vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt.

Nach Auffassung des OLG Düsseldorf verletzte die Übernahmevereinbarung die gesetzliche Schriftform nach § 550 BGB.

Danach ist die Schriftform nur gewahrt, wenn sich die Einigung über alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen – insbesondere den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, sodass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Werden wesentliche Vertragsabsprachen in einem Nachtragsvertrag getroffen, wahrt dieser die Schriftform eines Mietvertrages nur dann, wenn er eine Bezugnahme auf die Schriftstücke enthält, aus denen sich sämtliche wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen ergeben. Diesen Anforderungen wird die Mietübernahmeregelung in § 5 des Praxisübernahmevertrages nicht gerecht. Die Parteien des Ausgangsmietvertrages vom 4.9.1975 haben diesen durch die Nachträge vom 10.4.1997, vom 27./29.8.1997 und vom 21.3.2002 in jeweils wesentlichen Punkten (u.a. Betriebskostenumlage, Optionsrecht) geändert, sodass die Mieteintrittsvereinbarung in § 5 des Praxisübernahmevertrages **zur Wahrung der Schriftform der § 550 BGB auf diese Nachtragsvereinbarungen ausdrücklich hätte Bezug nehmen müssen.**

Ohne eine solche Bezugnahme war für einen potentiellen Erwerber – auch nicht im Wege der Auslegung – aus der Einsicht in den Praxisübernahmevertrag nicht ersichtlich, dass er in einen Mietvertrag mit umfangreichen Nachträgen eintritt. Auch der Hinweis in § 18, „alle im Vertrag genannten Unterlagen und Verträge wurden der Erwerberin vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt", enthält keine ausreichende Bezugnahme auf die Nachtragsvereinbarungen.

Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform hat zur Folge, dass sämtliche vereinbarten Befristungen und Optionsrechte unwirksam sind und das Mietverhältnis der Parteien ordentlich gekündigt werden konnte.

Das Oberlandesgericht hat ferner ausgeführt, dass der Mieter auch nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert ist, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Jede Partei darf sich grundsätzlich – auch nach jahrelanger Durchführung des Mietvertrags – darauf berufen, dass die für den langfristigen Mietvertrag vorgesehene Form nicht eingehalten ist. Aus dem Umstand, dass die Parteien ihren Pflichten aus dem Mietvertrag über einen längeren Zeitraum bis zu der ordentlichen Kündigung durch eine Mietvertragspartei nachgekommen sind, lässt sich nicht herleiten, sie hätten darauf vertrauen können, der Vertragspartner werde nicht von der besonderen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen, die das Gesetz vorsieht, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist. Nur ausnahmsweise, wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, sich auf den Formmangel zu berufen. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat. Hieran fehlt es aber im konkreten Fall. Dass beide Parteien zunächst rechtsirrig von der Wirksamkeit des Mietvertrages ausgegangen sind, führt nicht zur Anwendung des § 242 BGB. Auch die Ausübung einer – im Ergebnis unwirksamen – Option oder die Berufung auf einen vereinbarten Konkurrenzschutz führen nicht dazu, dass es gegen Treu und Glauben verstößt, wenn sich eine Partei auf den Schriftformmangel beruft und den Mietvertrag ordentlich kündigt.

Ein treuwidriges Handeln läge hingegen vor, wenn eine Mietvertragspartei eine Nachtragsvereinbarung, die ihr lediglich vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen. Ein derartiger Sachverhalt lag der Entscheidung des OLG Düsseldorf aber nicht zugrunde.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.1.2012 – 10 U 66/11

Haftung bei evidenten Verlademängeln

Das OLG Hamm hat mit Urteil vom 23.2.2012 (18 U 126/11) zur Frage Stellung genommen, wie sich ein evidenter Verlademangel auf die Haftung des Frachtführers auswirkt.

Im zur Entscheidung vorliegenden Fall stand fest, dass der Schaden auf einem Fehler beim Verladen einer Bettfräsmaschine beruht. Die ca. 15 Tonnen

schwere Maschine wurde lediglich mit 15 Gurten befestigt, wodurch das Transportfahrzeug, was nach den Feststellungen eines Sachverständigen auf der Hand lag, nicht betriebssicher gefahren werden konnte. Tatsächlich kam es beim Transport zu einem Schadensfall, durch den die Bettfräsmaschine vollständig zerstört wurde.

Der Frachtführer berief sich nunmehr darauf, dass der Schaden allein auf den Verlademangel zurückzuführen sei und damit die Haftung gemäß § 427 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeschlossen sei. Tatsächlich trifft im Transportrecht in der Regel den Absender die Verladepflicht, soweit nichts anderes vereinbart ist (§ 412 HGB). Daher ist der Frachtführer grundsätzlich auch berechtigt, sich bei einem Verlademangel auf einen Haftungsausschluss zu berufen. Dies gilt aber dann nicht, wenn wie im vorliegenden Fall, der Verlademangel evident ist. In diesem Fall trifft nach Auffassung des OLG den Frachtführer eine Hinweispflicht. Unterlässt der Frachtführer den erforderlichen Hinweis, könne er sich auch dann, wenn das Transportgut in Folge des Verlademangels in einer Verkehrssituation beschädigt wurde, in der die Betriebssicherheit des Transportfahrzeugs nicht konkret beeinträchtigt war, auf den Haftungsausschluss nicht berufen. Gleichwohl sei bei der Haftung natürlich zu berücksichtigen, dass den Absender die Verladepflicht treffe, was zu einem Mitverschulden führt. Das Gericht wertete das beidseitige Verschulden für gleich schwerwiegend, sodass der Frachtführer zur Zahlung des hälftigen Schadens verurteilt wurde.

OLG Hamm, Urteil vom 23.2.2012 – 18 U 126/11

Die Tücken der Fahrzeugversicherung

Im Rahmen eines Versicherungsvertrages bestehen Obliegenheiten vor dem Schadenfall und auch danach. Eine besondere Problematik, mit welcher sich die Rechtsprechung bereits ausgiebig befasst hat, ist die so genannte folgenlose Obliegenheitsverletzung nach dem Schadenfall. Gemeint ist, dass nicht vollständige oder nicht richtige Angaben zum Schadenfall, z.B. Diebstahl einschließlich Wert des Fahrzeugs gemacht wurden, diese falschen Angaben letztendlich jedoch ohne Auswirkung auf die Versicherungsleistung geblieben sind. Durch die Rechtsprechung wurde insoweit geklärt, dass diese falschen Angaben nur zum Rechtsverlust führen, soweit der Versicherungsnehmer ausdrücklich und unmissverständlich, deutlich hervorgehoben, auf diese schwerwiegenden Folgen zuvor hingewiesen wurde (z.B. BGH, R+S 1998, 144, R+S 2007, 251).

Das OLG Naumburg hatte in einem Urteil vom. 17.3.2011 (Az. 4 U 498/10) in der Berufungsinstanz darüber zu entscheiden, ob es auch zum Rechtsverlust aufgrund Obliegenheitsverletzung nach dem Schadenfall führt, wenn der Geschädigte gegenüber einem Versicherungsagenten erklärt, er beantworte keine Fragen mehr, da der Fragebogen der Versicherung bereits ausgefüllt worden ist und angeforderte Unterlagen übersandt wurden.

Zwar hat das OLG Naumburg grundsätzlich bestätigt, dass eine solche Verweigerung der Beantwortung von Fragen der Versicherung zum Rechtsverlust führen kann. Im konkreten Fall wurde dem Geschädigten jedoch dadurch geholfen, dass eine bereits elf Monate vor dem Gespräch mit dem Versicherungsagenten erfolgte Belehrung als nicht mehr ausreichend angesehen wurde, eine Wiederholung im Rahmen des Gesprächs notwendig gewesen ist, welche jedoch nicht feststellbar war.

Dieses Urteil zeigt, wie wichtig der richtige Umgang auch mit dem eigenen Versicherer ist und dass im Falle einer Ablehnung der Versicherungsleistung eine gerichtliche Überprüfung, bei richtiger Beleuchtung des Sachverhaltes, Erfolgsaussicht bietet.

OLG Naumburg, Urteil vom 17.3.2011 – 4 U 498/10

Veräußerer haftet nicht für die Abrechnungsspitze

Wird Wohnungseigentum veräußert, entsteht in der Wohnungseigentümergemeinschaft oft Streit darüber, wer für den Abrechnungssaldo aus der Jahresabrechnung haftet. Der Erwerber verweist oft auf den Alteigentümer, da die Kosten häufig aus der Zeit vor der Eigentümerstellung des Erwerbers stammen. In den Kaufverträgen ist zudem vereinbart, dass der sogenannte Nutzen- und Lastenübergang mit der Übergabe der Kaufsache vollzogen wird (wirtschaftlicher Übergang). Dieser Zeitpunkt stimmt mit dem Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch nie überein und liegt oft Monate vor der Eintragung.

Der Bundesgerichtshof hatte über eine Konstellation zu entscheiden, in welcher die Wohnungseigentümer zwei Abrechnungen beschlossen haben und zwar eine, die bis zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs reichte und eine, die ab diesem Zeitpunkt erstellt wurde. Diese beiden Jahresabrechnungen wurden beschlossen, als der Erwerber bereits im Grundbuch eingetragen war. Die Abrechnung bis zum wirtschaftlichen Übergang war

an die Voreigentümerin adressiert. Der Bundesgerichthof entscheidet, dass auch die Abrechnung, die die Kosten bis zum wirtschaftlichen Übergang umfasste und an die Voreigentümerin gerichtet war, Zahlungsansprüche gegen den Erwerber begründet. Denn die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Zahlung der Kosten entsteht durch den Beschluss der Wohnungseigentümer. Daraus folgt zugleich, dass ein Beschluss Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer begründen kann. Rechtsvorgänger können nicht belastet werden, da sonst ein unzulässiger Gesamtakt zu Lasten Dritter gegeben wäre. Auch die Adressierung der Jahresabrechnungen an die Voreigentümerin ändert hieran nichts. Denn in einem solchen Fall liegt das Verständnis nahe, dem Erwerber den internen Forderungsausgleich gegenüber dem Voreigentümer zu erleichtern. Er muss demnach gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft in Vorleistung treten und kann sodann die bis zum wirtschaftlichen Eigentumsübergang abgerechneten Kosten vom Veräußerer fordern, da im Kaufvertrag die Kostentragung des Erwerbers erst ab dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang vereinbart war. Im Übrigen ist nicht anzunehmen, dass die Eigentümer einen Beschluss zu Lasten der Voreigentümerin treffen wollten, da dieser als Gesamtakt zu Lasten eines Dritten nichtig wäre. Eine derartige Auslegung wäre wenig lebensnah, so der Bundesgerichtshof.

Verwalter werden bei entsprechenden Beschlussfassungen zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten klarzustellen haben, dass etwaige Beschlüsse, die bis zum wirtschaftlichen Übergang getroffen werden, nicht gegen die Voreigentümer gelten, sondern gegen den Erwerber, um keine Nichtigkeit eines derartigen Beschlusses zu riskieren. Die Erwerber sollten sich klar sein, dass sie für sämtliche im Zeitpunkt ihrer Eigentümerstellung beschlossenen Jahresabrechnungen haften und gegebenenfalls Rückgriff beim Verkäufer nehmen müssen. Denn die Vereinbarungen zum wirtschaftlichen Übergang zwischen Veräußerer und Erwerber binden die übrigen Wohnungseigentümer nicht.

BGH, Urteil vom 2.12.2011 – V ZR 113/11

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

Eigenbedarf des Gesellschafters einer GbR

Der Bundesgerichtshof hat bereits mit Urteilen vom 27.6.2007 (Aktenzeichen VIII ZR 271/06) und 16.7.2009 (Aktenzeichen VIII ZR 231/08) entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen kann. In der Entscheidung vom 27.6.2007 hat der Bundesgerichtshof noch die Ansicht vertreten, dass die Möglichkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wegen des Eigenbedarfs eines der Gesellschafter zu kündigen, auf diejenigen Gesellschafter beschränkt ist, die der Gesellschaft bereits bei Abschluss des Mietvertrages angehörten. An dieser Einschränkung hält der Senat, wie im Urteil vom 16.7.2009 angedeutet und nunmehr im Urteil vom 23.11.2011 klargestellt nicht mehr fest. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat die Möglichkeit auch wegen des Eigenbedarfs von Gesellschaftern zu kündigen, die bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht Gesellschafter waren. Genauso wie bei einer einfachen Bruchteilsgemeinschaft die Gefahr besteht, dass das Mietverhältnis wegen einer Eigenbedarfssituation eines später hinzutretenden Miteigentümers gekündigt wird, muss diese Gefahr auch im Falle einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehen. Eine Unterscheidung ist nicht sachgerecht. Denn oft hängt es vom Zufall ab, ob die Personenmehrheit eine Vermietung als Bruchteilsgemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts vornimmt.

BGH, Urteil vom 23.11.2011 – VIII ZR 74/11