



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

ARBEITSRECHT bekommen

■ Voraussetzungen für eine befristete, also mit Sachgrund erfolgende Vertretungsbeschäftigung

In den letzten Jahren ist durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundesarbeitsgerichts die Frage aufgetreten, inwieweit die mehrfache Befristung eines Arbeitnehmers, der zur Vertretung von verschiedenen z.B. in Elternzeit befindlichen Arbeitnehmern über Jahre hinweg befristet beschäftigt wird, rechtsmissbräuchlich mit der Folge sein kann, dass die Befristung unwirksam ist und ein unbefristetes Arbeitsverhältnis entsteht. Das Bundesarbeitsgericht hatte nun Gelegenheit eine Konstellation zu entscheiden, in der ein Arbeitnehmer zur Vertretung eines ausgefallenen Beschäftigten eingestellt wurde, dessen Arbeit aber gar nicht übernommen hat, sondern diese vielmehr durch andere Kollegen ausgeübt wurde. Zu bewerten hatte das Bundesarbeitsgericht dann insbesondere, was der Arbeitgeber darlegen muss, um die Kausalität zwischen dem Ausfall des einen Arbeitnehmers und dem zur Vertretung befristet Beschäftigten herzustellen. Der Leitsatz insoweit lautet:

"Wird die Tätigkeit des zeitweise ausfallenden Mitarbeiters nicht von dem Vertreter, sondern einem anderen Arbeitnehmer oder mehreren Arbeitnehmern ausgeübt (mittelbare Vertretung), hat der Arbeitgeber zur Darstellung des Kausalzusammenhangs grundsätzlich die Vertretungskette zwischen dem Vertretenen und dem Vertreter darzulegen. Hierzu müssen die Beschäftigten, die die Kette bilden, die Arbeitsaufgaben des jeweils in der Kette vorgelagerten Beschäftigten übernommen haben. An dem erforderlichen Kausalzusammenhang kann es fehlen, wenn bereits zum Zeitpunkt des befristeten Vertrages feststeht, dass der Arbeitnehmer, der den abwesenden Arbeitnehmer unmittelbar vertritt und der seinerseits von dem befristet eingestellten Arbeitnehmer ersetzt wird, nicht auf seinen Arbeitsplatz zurückkehren wird."

Im zu entscheidenden Fall war bemerkenswerterweise die Bundesagentur für Arbeit Arbeitgeberin, was zeigt, dass auch die öffentlichen Arbeitgeber ihre Not und Schwierigkeiten mit

der Einhaltung der Vorgaben des Teilzeit- und Befristungsgesetzes haben.

Das Bundesarbeitsgericht führt in seiner Begründung aus, dass bei Vertragsabschluss des befristeten Arbeitsvertrages ein Kausalzusammenhang zwischen dem zeitweiligen Ausfall des Vertretenen und der Einstellung des Vertreters notwendig ist. Dabei ist es unschädlich, wenn die Tätigkeit des zeitweise ausfallenden Mitarbeiters nicht von dem Vertreter, sondern von einem anderen Arbeitnehmer durchgeführt wird. Allerdings muss dann derjenige, der den zeitweise ausfallenden Mitarbeiter ersetzt, durch den zur Vertretung befristet Beschäftigten ersetzt werden. Bei weiteren Zwischengliedern gilt das entsprechend.

Dass der die tatsächliche Vertretung Ausführende auf dieser Stelle zur Erprobung eingesetzt wird, soll nach der Entscheidung unerheblich sein.

Das Bundesarbeitsgericht führt weiterhin dazu aus, dass auch ein im Vertrag nicht genannter Vertretungsfall als Vertretungsgrund im Sinne des Teilzeit- und Befristungsgesetzes ausreicht, da das Gesetz nicht verlangt, dass der Befristungsgrund selbst schriftlich niedergelegt wird. Er muss vielmehr objektiv vorliegen. Der Arbeitgeber kann sich in einem Verfahren also auch dann auf einen Sachgrund stützen, wenn nicht ein bestimmter Sachgrund oder gar kein Sachgrund genannt ist, er aber tatsächlich vorlag. Etwas anderes gilt, wenn der Tarifvertrag hierzu etwas anderes vorschreibt.

BAG, Urteil vom 06.11.2013 – 7 AZR 96/12



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

BAURECHT bekommen

■ Verjährungshöchstfrist bei arglistigem Verschweigen oder Organisationsverschulden: 10 Jahre ab Abnahme

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat am 24.01.2014 folgenden Fall entschieden:

Die Klägerin verlangte Kosten für die Sanierung eines Wärmedämmverbundsystems an einem Gebäude, das die Bauträgerin im Jahr 1996 fertig gestellt hat. Die Klageeinreichung erfolgte mehr als 10 Jahre nach Abnahme. Die Klage wurde wegen Verjährung abgewiesen. Für die Prüfung der Verjährungsfrist kam es darauf an, wann ein Schadensersatzanspruch entstanden ist.

Arglistig verschwiegene Mängel verjähren grundsätzlich in 3 Jahren, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat. In § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB ist aber auch geregelt, dass Schadensersatzansprüche, die nicht die Verletzung des Lebens oder des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit betreffen, ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 10 Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.

Das Oberlandesgericht führt hierzu aus, dass die Entstehung des Anspruchs nichts mit der Entdeckung äußerer Mängelsymptome zu tun hat, sondern dass der Anspruch bereits mit der Abnahme der schlechten Bauleistung entsteht, ohne dass es auf eine Mangelbeseitigungsaufforderung oder Ähnliches ankäme. Das Oberlandesgericht verneint ausdrücklich, dass der Ersatzanspruch erst mit einer Nachbesserungsaufforderung/Mängelrüge zu verjähren beginne (auch wenn eine Nachbesserungsaufforderung Voraussetzung für den klassischen Mangelsanspruch ist).

Für die Praxis von Bauherren bedeutet dies, dass spätestens 10 Jahre nach Abnahme des Bauwerks auch die Verjährung bezüglich arglistig verschwiegener Mängel eintritt und man gegebenenfalls mit ausreichender Vorfrist vor diesen 10 Jahren das Bauwerk daraufhin untersuchen muss, ob sich bei der Gewährleistungsabnahme nach 5 Jahren nach Bauabnahme noch nicht erkennbare Mängel gezeigt haben, die eventuell auf ein arglistiges Verhalten/schwerwiegendes und gleichzusetzendes Organisationsverschulden der Bauausführenden zurückzuführen sind.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.01.2014 – 4 U 149/13

■ HOAI-Mindestsatz und Akquisitionstätigkeiten

Einen interessanten Weg ist das Thüringische Oberlandesgericht in einer Entscheidung vom 08.01.2014 gegangen. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Auftraggeber beabsichtigt eine Wohnanlage zu modernisieren und bittet den Architekten verschiedene Umbauvarianten zu erarbeiten. Der Architekt sagt zu, diese Leistungen auf Akquisitionsbasis kostenfrei zu erbringen. Nach Abschluss der Variantenerstellung schlägt der Architekt vor, dass für die weiterführenden Arbeiten bis zur Klärung der detaillierten Bauaufgabe eine Abrechnung auf Basis des Zeitaufwands erfolge, die dann wiederum beim noch abzuschließenden Architektenvertrag mit dem dort vereinbarten Honorar zu verrechnen sein soll. Der Architekt erbringt weitere Leistungen

und legt dann auch einen schriftlichen Vertrag über die Leistungsphasen 1-3 HOAI vor, den der Auftraggeber ablehnt. Die erbrachten Planungsleistungen werden zunächst auf Stundenbasis abgerechnet und bezahlt. Als feststeht, dass das Projekt nicht durchgeführt wird, rechnet der Architekt auf der Basis der HOAI-Mindestsätze weitere EUR 80.000,00 Honorar ab.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen, die Entscheidung ist allerdings noch nicht rechtskräftig. Die Begründung ist originell, das Oberlandesgericht verneint einen Architektenvertrag und nimmt einen Vertrag über die Erbringung von entgeltlichen Akquisitionstätigkeiten an, auf den die HOAI und ihre Mindestsätze nicht zutreffen. Für diese Akquisitionstätigkeiten gegen Entgelt greife der Mindestsatzcharakter nicht, so dass die getroffene Stundenhonorarvereinbarung wirksam und der Architekt vollständig bezahlt sei.

Ob die Entscheidung vom Bundesgerichtshof bestätigt wird, bleibt abzuwarten, es ist schon überraschend, dass das Oberlandesgericht die Erbringung von Architektenleistungen (und um solche handelte es sich zweifelsfrei) außerhalb eines Architektenvertrages und zu einer Vergütung, die geringer als die Mindestsätze ist, annimmt.

OLG Jena, Urteil vom 08.01.2014 – 2 U 156/13 (Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof: VII ZR 35/14)



ERBRECHT
bekommen

■ Das unvollständige Ehegattentestament

Ein Testament ist grundsätzlich nur dann formgültig, wenn es vom Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben wird. Für Ehegatten sieht das Gesetz eine Besonderheit vor. Für dieses ist es ausreichend, wenn das Testament von einem der Ehegatten geschrieben und dann von beiden unterschrieben wird. Wird das gemeinschaftliche Testament aber wie in einem nunmehr vom OLG München entschiedenen Fall (Urteil vom 23.04.2014 - 31 Wx 22/14) nur von einem der Ehegatten unterschrieben, ist es jedenfalls als gemeinschaftliches Testament unwirksam. Es stellt sich dann die Frage, ob es als Einzeltestament des Ehegatten, der unterschrieben hat, Geltung entfaltet.

Dies hat das OLG München im Streitfall abgelehnt. Denn im Testament wurden jeweils die

Eheleute gegenseitig als Alleinerben eingesetzt und als Schlusserben die jeweiligen Verwandten der Ehegatten. Bei dieser Sachlage könne nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass der Erblasser auch ohne den Beitritt seiner Ehefrau die getroffene Verfügung als sein Einzeltestament gelten lassen wolle. Im Ergebnis war nach Auffassung des OLG daher die letztwillige Verfügung insgesamt unwirksam und es trat die gesetzliche Erbfolge ein.

Bei der Errichtung eines Ehegattentestaments ist demnach zwingend darauf zu achten, dass dieses von beiden Ehegatten unterschrieben wird. Ansonsten entfaltet das Testament keine Wirksamkeit. Ob es dann als Einzeltestament aufrechterhalten bleiben kann, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Sinnvoll kann es insoweit sein, im Testament klarzustellen, dass der jeweilige Ehegatte das Testament auch als Einzeltestament gelten lassen will. Dann ist der Wille eindeutig geäußert und es entstehen keine Auslegungsprobleme.

OLG München, Urteil vom 23.04.2014 - 31 Wx 22/14



FAMILIENRECHT bekommen

■ Formzwang für eine Scheidungsfolgenvereinbarung

Es besteht die Möglichkeit, wesentliche Scheidungsfolgen vertraglich zu regeln, insbesondere die Vermögensauseinandersetzung einschließlich Zugewinnausgleich und den nachehelichen Unterhalt. Vor der rechtskräftigen Scheidung ist eine derartige Vereinbarung jedoch formbedürftig, es muss grundsätzlich die notarielle Beurkundung erfolgen, § 1585c BGB.

Grundsätzlich ersetzt die Protokollierung in einem Gerichtsverfahren die notarielle Beurkundung. Aufgrund der Sonderregelung in § 1585c BGB war jedoch in der Literatur und Rechtsprechung umstritten, ob diese Möglichkeit der Ersetzung einer notariellen Beurkundung nur für den Fall der Vereinbarung im Scheidungsverfahren gilt. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr mit einem Beschluss vom 26.02.2014 (Az.: XII ZB 365/12) entschieden, dass eine solche Scheidungsfolgenvereinbarung formwirksam z.B. auch im Rahmen eines Trennungsunterhaltsverfahrens geschlossen werden kann, die diesbezügliche gerichtliche Protokol-

lierung die ansonsten notwendige notarielle Beurkundung ersetzt.

Diese Entscheidung gibt Anlass, generell auf die Formbedürftigkeit von Vereinbarungen anlässlich der Trennung, für den Fall der Scheidung, zu verweisen. Oftmals werden im Zuge der Anfangsphase der Trennung Vereinbarungen geschlossen, welche jedoch nicht formwirksam sind, so dass sich ein Beteiligter später darüber hinwegsetzen kann. Auch deshalb ist es empfehlenswert, frühzeitig eine Beratung in Anspruch zu nehmen.

BGH, Beschluss vom 26.02.2014 – XII ZB 365/12



IT-RECHT bekommen

■ Abweichen von der Muster-Widerrufsbelehrung

Welche Risiken es mit sich bringen kann, vom Muster der gesetzlichen Widerrufsbelehrung abzuweichen, zeigt eine weitere Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.03.2014 (II ZR 109/13). Der Unternehmer hat im Streitfall einen aus seiner Sicht bestehenden Mangel des Musters dadurch zu umgehen versucht, dass er das Muster angepasst hat. Dies hätte er lieber unterlassen, da jegliche Änderungen am Muster aus Sicht des Bundesgerichtshofs dazu führen, dass die Widerrufsbelehrung nicht mehr dem Schutz des Gesetzes unterliegt. Danach genügt eine Belehrung über das Widerrufsrecht den gesetzlichen Anforderungen, wenn das gesetzlich vorgegebene Muster in Textform verwendet wird, wobei der Unternehmer in Format und Schriftgröße vom Muster abweichen und Zusätze wie Firma oder Kennzeichen des Unternehmens anbringen darf. Da der Unternehmer im Streitfall ergänzende Zusätze angebracht hat, unterlag die Widerrufsbelehrung aber der vollen gerichtlichen Überprüfung und hielt dieser nicht stand, so dass die Widerrufsbelehrung unwirksam und das Widerrufsrecht des Kunden noch nicht erloschen war.

BGH, Urteil vom 18.03.2014 - II ZR 109/13



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

KAPITALMARKTRECHT
bekommen

■ **Ursächlichkeit einer Aufklärungspflichtverletzung wird vermutet**

Der Kläger verlangt Schadensersatz aus Prospekthaftung im weiteren Sinne im Zusammenhang mit der Zeichnung eines geschlossenen Immobilienfonds 1997. Unter Berufung auf verschiedene Prospektmängel begehrt der klagende Anleger von den Beklagten (d.h. Gründungskomplementärin und Gründungskommanditisten des Fonds) im Wege des Schadensersatzes die Rückabwicklung der Beteiligung. Während das Landgericht der Klage teilweise statt gab, hat das Berufungsgericht diese abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass der Kläger nicht nachgewiesen hat, dass etwaige Prospektfehler und eine mögliche unzutreffende Beratung ursächlich für den Betritt geworden ist. Das Berufungsgericht hat nach Durchführung der Beweisaufnahme nicht feststellen können, welche Motive ihn zu dem Erwerb der Anlage geleitet hätten und es durchaus sein könne, dass die Prospektfehler auf die Anlageentscheidung keinen Einfluss gehabt hätten. Dem folgte der Bundesgerichtshof nicht. Bei einer unrichtigen oder unvollständigen Darstellung von für die Anlageentscheidung wesentlichen Umständen streitet eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die mangelhafte Prospekt Darstellung für die Anlageentscheidung ursächlich war. Wenn eine unzutreffende oder eine unvollständige Information im Prospekt dargestellt wird, wird dem Anleger das Recht genommen in eigener Entscheidung und Abwägung des Für und Wider darüber zu befinden ob er in das Projekt investieren möchte oder nicht. Wenn es Handlungsvarianten gibt, sind diese nicht geeignet, diese auf der Lebenserfahrung beruhende tatsächliche Vermutung der Ursächlichkeit von fehlerhaften Prospekt Darstellungen für die Anlageentscheidung bei Immobilien zu entkräften. Dort geht es nämlich vorrangig in aller Regel um Sicherheit, Rentabilität und Inflationsschutz. Es handelt sich bei dieser Regel um keine Beweiserleichterung im Sinne eines Anscheinsbeweises sondern um eine zur Beweislastumkehr führende widerlegliche Vermutung.

Dies bedeutet, dass die mangelnde Aufklärbarkeit im vorliegenden Fall zu Lasten der Beklagten ging. Demnach haben die Beklagten die auf der Lebenserfahrung beruhende Vermutung nicht widerlegen können, dass die

behaupteten Prospektfehler für die Anlageentscheidung des Klägers ursächlich waren.

BGH, Urteil vom 11.02.2014 – II ZR 273/12



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

MIETRECHT
bekommen

■ **Schönheitsreparaturen und Rückgabe in "bezugsfertigem Zustand"**

Mit Urteil vom 12.03.2014 - XII ZR 108/13 beschäftigt sich der Bundesgerichtshof mit einem Formularmietvertrag, mit dem der Mieter verpflichtet wird, während der Mietzeit bei Bedarf die Schönheitsreparaturen durchzuführen und die Mietsache in einem bezugsfertigen Zustand zurückzugeben. In dem Mietvertrag heißt es zu den Schönheitsreparaturen:

"Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann."

Zur Beendigung des Mietverhältnisses heißt es weiter:

"Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben."

Während der über fünfjährigen Mietzeit führt der Mieter keine Schönheitsreparaturen durch. Nach Beendigung des Mietverhältnisses streiten die Parteien darüber, ob der Mieter Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, insbesondere Malerarbeiten, schuldet. Der Bundesgerichtshof gibt dem Vermieter Recht und entscheidet, dass ihm Schadensersatzansprüche nach §§ 280 Abs. 1 und 2, 281 Abs. 1 BGB wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zustehen.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wurde durch den Mietvertrag wirksam auf den Mieter übertragen. Durch diese Vertragsklausel wird der Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestehen keine Bedenken, in einem Formularvertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen. Zwar obliegt nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB dem Vermieter die Verpflichtung, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Allerdings weicht die mietvertragliche Praxis seit langem von diesem ge-

setzlichen Leitbild ab. Deswegen hat es der Bundesgerichtshof gebilligt, dass in Formularverträgen Schönheitsreparaturen regelmäßig auf den Mieter verlagert werden, wohl nach § 307 BGB Bestimmungen, die von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweichen, in der Regel als unangemessen und damit unwirksam anzusehen sind (BGH NJW 1985, 480, 481 und BGH NJW 2008, 3772 Rn. 12).

Unwirksam sind hingegen Allgemeine Geschäftsbedingungen, mit denen Schönheitsreparaturen nach einem "starrten" Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, weil sie den Mieter mit Renovierungspflichten belasten, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als sie den Vermieter nach dem Gesetz ohne eine solche vertragliche Klausel treffen würde. Ausnahmen lässt der Bundesgerichtshof nur für solche Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu, die eine Renovierung innerhalb bestimmter Fristen zwar für den Regelfall vorsehen, diese aber vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Mieträume abhängig machen. Knüpft die Vertragsklausel die Renovierungspflicht des Mieters dagegen allein an feste zeitliche Grenzen und führt die Auslegung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen dazu, dass der Erhaltungszustand für die Verpflichtung keine Rolle spielt, führt dies regelmäßig zur Unwirksamkeit der Klausel (BGH NJW 2008, 3772 Rn. 21 ff.).

Die Parteien hatten im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter zwar zu einer regelmäßigen Renovierung der Mieträume verpflichtet sein sollte, jedoch wurde die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen zusätzlich von einem tatsächlich vorhandenen Bedarf abhängig gemacht. Deshalb war die Klausel wirksam.

Die Übertragung der Schönheitsreparaturen führte auch nicht deshalb zu einer unangemessenen Benachteiligung, weil der Mieter zusätzlich verpflichtet wurde, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben. Zwar ist eine Regelung in einem Formularvertrag wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, mit der der Mieter verpflichtet wird, die Mieträume unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende renoviert zu übergeben. Die in Formularmietverträgen enthaltene Verpflichtung des Mieters, neben der Durchführung der Schönheitsreparaturen die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses renoviert zurückzugeben, entfernt sich noch weiter vom gesetzlichen Leitbild und führt zu einer zusätzlichen Verschärfung zulasten des Mieters. Er muss in diesen Fällen eine Endrenovierung vornehmen unabhängig davon, wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgt ist

und ob ein Bedarf hierfür besteht. Eine so weit gehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild ist mit § 307 BGB nicht mehr vereinbar. Dies hat zur Folge, dass sowohl die Endrenovierungsklausel als auch die Klausel, die die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter regelt, unwirksam sind (BGH NJW 2005, 2006, 2007).

In der streitgegenständlichen Sache war der Mieter aber lediglich verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem bezugsfertigen Zustand zurückzugeben. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, muss der Mieter die Mieträume, jedenfalls grundsätzlich, nicht umfassend renovieren. Ausreichend ist vielmehr, wenn er die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgibt, der es dem Vermieter ermöglicht, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgerechten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Nur wenn die Räume diesen Anforderungen nicht genügen, etwa weil der Mieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat, die letzten Schönheitsreparaturen lange zurückliegen oder sich die Mieträume aufgrund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden, hat der Mieter bei seinem Auszug Renovierungsarbeiten zu erbringen. Dies folgt jedoch bereits aus der Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn es der Erhaltungszustand der Mieträume erfordert. Eine zusätzliche Belastung erfährt der Mieter durch die Regelung, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, damit nicht.

Während der mehr als fünfjährigen Nutzung der Mieträume hat der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Mieträume befanden sich im Zeitpunkt der Rückgabe an den Vermieter jedenfalls hinsichtlich des Anstrichs in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wände wiesen an den Stellen, an denen Möbel standen bzw. Bilder hingen, Schattierungen auf, die einen Neuanstrich erforderlich machten, um die Räume in einen bezugsfertigen Zustand zu versetzen. Der Mieter wäre demnach verpflichtet gewesen, den erforderlichen Wandanstrich vorzunehmen. Da im konkreten Einzelfall eine Fristsetzung vom Bundesgerichtshof für entbehrlich angesehen wurde, sind dem Vermieter Schadensersatzansprüche in Höhe der Kosten für den Wandanstrich zugesprochen worden.

BGH, Urteil vom 12.03.2014 - XII ZR 108/13

■ **Fristlose Kündigung wegen einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit**

Mit Urteil vom 25.02.2014 - 3 U 154/11 - diskutiert das Oberlandesgericht Brandenburg die Frage, wann ein Mietvertrag wegen erheblicher Gefährdung der Gesundheit fristlos gekündigt werden kann.

Die Mietvertragsparteien vereinbarten eine Vertragsdauer vom 01.03.2000 bis 28.02.2004. Bereits am 13.07.2001 beanstandet der Mieter schimmelbefallene Mauerwände und fordert den Vermieter zur Mangelbeseitigung auf. Am 16.10.2003 vereinbarten die Parteien eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 28.02.2008. Im Jahr 2005 beanstandet der Mieter erneut eine Schimmelpilzbildung an verschiedenen Stellen der Mietsache. Mit Schreiben vom 22.08.2006 kündigt der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos mit der Begründung, der gerügte Mangel "Schimmelpilzbildung" sei nicht beseitigt worden. Die Schimmelpilzbildung habe zu einer erheblichen Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache geführt und es sei eine Gesundheitsgefährdung für die Mitarbeiter zu befürchten gewesen, wobei asthmakranke Mitarbeiter sogar Reaktionen auf die im gesamten Objekt vorhandenen Schimmelpilze gezeigt hätten.

Das Landgericht Cottbus hatte angenommen, die von der Schimmelpilzbildung ausgehenden Gesundheitsgefahren für die Mitarbeiter des Mieters hätten diesen zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Das Oberlandesgericht Brandenburg teilt diese Rechtsauffassung allerdings nicht. Es führt aus, dass der Mieter kein Recht zur Kündigung hatte. Zwar reiche es aus, wenn die Gesundheitsgefährdung nur für bestimmte Personenkreise, etwa Kleinkinder oder gesundheitlich prädisponierte Menschen wie Allergiker oder Asthmatiker bestehe. Es bedarf insoweit aber der Feststellung, dass von dem den Mietgebrauch beeinträchtigenden Stoff konkrete, d.h. naheliegende, Gesundheitsgefahren für alle Benutzer der Räumlichkeiten oder jedenfalls Gruppen von ihnen ausgehen (Kammergericht ZMR 2004, 513). Um dies nachweisen zu können, wird es regelmäßig der Vorlage entsprechender, die Belastung der Raumluft mit Umweltgiften bzw. Schimmelpilzsporen analysierender sowie bewertender Sachverständigengutachten bedürfen. Hingegen genügt es nicht, in diesem Zusammenhang lediglich auf die allgemeine, grundsätzliche Gefährlichkeit von Raumgiften bzw. Schimmel für die menschliche Gesundheit hinzuweisen. Da im streitgegenständlichen Fall keine konkrete Gesundheitsgefahr für alle Benutzer der Räumlichkeiten oder jedenfalls Gruppen von ihnen nachvollziehbar vorgetragen wurde, verneint das Oberlandesgericht eine fristlose Kündigung wegen erheblicher Gefährdung der Gesundheit nach § 569 Abs. 1 BGB.

Das Gericht prüft ferner, ob eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB wegen Entzugs des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache in Betracht kommt und verneint dies. Das Kündigungsrecht war nach § 543 Abs. 4 BGB i.V.m. § 536 b BGB ausgeschlos-

sen. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter nicht wegen eines Mangels fristlos kündigen, den er bei Vertragsschluss kennt. Das Oberlandesgericht führt aus, dass § 536 b BGB (Ausschluss des Kündigungsrechts, wenn der Mangel bei Vertragsschluss bekannt ist) auch bei einem Verlängerungsvertrag anzuwenden ist, wenn der Mieter trotz Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels vorbehaltlos die Vertragszeit verlängert. So lag der Fall aber hier. Zum Zeitpunkt der Vereinbarung über die Verlängerung der Mietzeit war der gerügte Mangel "Schimmelpilzbildung" bereits bekannt. Da der Mieter die Vertragsverlängerung ohne Vorbehalt vereinbarte, konnte er demnach nicht wegen der Schimmelpilzbildung fristlos kündigen.

OLG Brandenburg, Urteil vom 25.02.2014 - 3 U 154/11

■ Kündigung des Mietvertrags trotz Schriftformheilungsklausel

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22.01.2014 - XII ZR 68/10 - erstmals zu der in Literatur und obergerichtlicher Rechtsprechung heftig umstrittenen Rechtsfrage Stellung genommen, ob eine mietvertragliche Schriftformheilungsklausel wirksam ist. Er kommt zum Ergebnis, dass sowohl Formulklauseln als auch Individualvereinbarungen gegenüber einem Grundstückserwerber unwirksam sind.

Nicht ausdrücklich entschieden ist die Frage, ob eine formularmäßige Heilungsklausel insgesamt unwirksam ist, wenn sie keine dahingehende Einschränkung enthält, dass sie nur im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien Geltung beanspruchen soll. Unabhängig hiervon empfiehlt sich eine derartige Einschränkung. Nicht entschieden ist ferner, ob eine auf die ursprünglichen Vertragsparteien bezogene Schriftformheilungsklausel wirksam ist. Der Bundesgerichtshof befasst sich auch nicht mit der Frage, ob eine Heilungsklausel auch gegenüber Rechtsnachfolger der ursprünglichen Mietvertragsparteien wirkt, die durch Rechtsgeschäft und nicht durch Grundstückserwerb in das Mietverhältnis eintraten.

Dem Urteil lag folgender Tatbestand zu Grunde:

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Räumung und Herausgabe von Mieträumen in Anspruch. Die Beklagte schloss am 20.09.2005 mit dem Insolvenzverwalter über das Vermögen der Rechtsvorgängerin der Klägerin einen schriftlichen Mietvertrag über eine Ladenfläche, um dort eine Apotheke zu betreiben. Vereinbart war eine feste Mietzeit vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2015.

In § 24 Nr. 6 des Mietvertrages heißt es:

"Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, 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 Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge."

In der Folgezeit schlossen der Insolvenzverwalter und die Beklagte den Mietvertrag abändernde, nicht die gesetzliche Schriftform wahrende Vereinbarungen über ein zusätzliches Kündigungsrecht, die Mietzeit und Optionsrechte des Mieters.

Die Klägerin erwarb das Grundstück und wurde am 31.01.2008 als neue Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Sie trat also kraft Gesetzes auf Vermieterseite in das Mietverhältnis ein. Mit Schreiben vom 08.04.2008 erklärte sie gegenüber dem Beklagten unter Hinweis auf die nicht eingehaltene Schriftform des Mietvertrages die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.12.2008. Die Klägerin erhob Räumungsklage. Das Landgericht wies die Räumungsklage ab. Das Oberlandesgericht Hamburg gab der Räumungsklage statt. Die Revision war erfolglos.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass das Mietverhältnis der Parteien durch die ordentliche Kündigung der Klägerin vom 08.04.2008 zum 31.12.2008 beendet worden ist.

Nach § 542 Abs. 1 BGB können durch ordentliche Kündigung zwar nur Mietverhältnisse beendet werden, für die der Zeitpunkt ihrer Beendigung nicht im Vertrag bestimmt ist. Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen worden sind, gelten nach § 550 S. 1 BGB aber auf unbestimmte Zeit. Ein solcher Vertrag kann gemäß § 550 S. 2 BGB nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjekts mit der hierfür in § 580a Abs. 2 BGB vorgesehenen Frist, nämlich spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres, gekündigt werden.

Die Voraussetzungen des § 550 Abs. 1 BGB sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Mietvertrag ist nicht (mehr) in schriftlicher Form geschlossen, nachdem der Insolvenzverwalter und der Beklagte in Abweichung von dem Inhalt des

schriftlichen Mietvertrages vom 20.09.2005 unter anderem Änderungen hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses vereinbart haben, ohne hierüber eine von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Urkunde zu errichten. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Im vorliegenden Fall waren die mündlich vereinbarten Änderungen nur von dem Insolvenzverwalter schriftlich bestätigt worden, ohne dass dieses Bestätigungsschreiben von dem Beklagten unterzeichnet worden ist. Folglich wurde die gesetzliche Schriftform verletzt.

Somit war die Klägerin zur ordentlichen Kündigung berechtigt. Die Kündigung verstieß nach Auffassung des Bundesgerichtshofs auch nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Die Kündigung war auch nicht deshalb treuwidrig, weil die Klägerin zur Nachholung der Schriftform verpflichtet wäre. Eine solche Pflicht bestand nämlich nach Meinung des Bundesgerichtshofs für die Klägerin nicht, denn die Schriftformheilungsklausel des Mietvertrags war nicht wirksam.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann allerdings eine Mitwirkungspflicht der Vertragsparteien am Zustandekommen eines der Schriftform entsprechenden Mietvertrages bestehen. Das kann etwa der Fall sein, wenn in einem Vorvertrag vereinbart worden ist, ein langfristiges Mietverhältnis zu begründen (BGH NJW 2007, 1817, Rn. 15). Möglich ist es etwa auch, dass sich Vertragsparteien im Hinblick auf nachträglich zustandegewordene Vereinbarungen verpflichten, insofern dafür zu sorgen, dass die Schriftform gewahrt und damit die langfristige Bindung an den Mietvertrag sichergestellt wird (BGH NJW 2005, 2225, 2227). In derartigen Fällen geht es entweder darum, den Vorgaben des Vorvertrags zu entsprechen und in Anknüpfung an die darin getroffenen Abreden einen formwirksamen Mietvertrag zu vereinbaren oder einem konkret befürchteten Formmangel entgegenzuwirken.

Im Unterschied hierzu haben die Vertragsparteien sich in § 24 Nr. 6 des Mietvertrages von vornherein verpflichtet, "alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen". Ob eine derartige Schriftformheilungsklausel durch Individualvertrag rechtswirksam getroffen werden kann oder falls es sich

um einen Formularvertrag handelt der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 BGB standhält, wird in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und im Schrifttum nicht einheitlich beantwortet. Ebenso besteht Streit über die Frage, ob eine solche Klausel ihre Wirksamkeit unterstellt nur eine der ursprünglichen Vertragsparteien hindern kann, den Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangels zu kündigen, oder ob ihr auch gegenüber einem Erwerber des Grundstücks Rechtswirkung zukommt.

Teilweise wird ohne Weiteres davon ausgegangen, Schriftformheilungsklauseln seien wirksam mit der Folge, dass die auf den Formmangel gestützte Kündigung treuwidrig sei, solange nicht erfolglos versucht worden sei, die andere Partei zu einer Heilung des Mangels zu veranlassen (OLG Naumburg NJW 2012, 3587, 3588; KG, NJW-RR 2007, 805, 806 bezüglich eines Formularvertrages).

Teilweise wird eine entsprechende Klausel vor allem im Hinblick auf einen möglichen Erwerbsfall für grundsätzlich unwirksam gehalten (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, A III Rn. 136).

Darüber hinaus wird die Auffassung vertreten, eine Heilungsklausel sei jedenfalls gegenüber einem Grundstückserwerber unwirksam (MünchKommBGB, § 550, Rn. 20).

Das Oberlandesgericht Rostock (NJW 2009, 445, 447 f.) hat es im Ergebnis offen gelassen, ob eine Heilungsklausel wirksam sei. Es hält die ordentliche Kündigung eines formunwirksamen Mietvertrages nicht für treuwidrig, weil dem Kündigenden gegebenenfalls ein Schadensersatzanspruch gegen die andere Vertragspartei aus der Verletzung einer Vertragspflicht zustehe.

Im vorliegenden Fall ist, nachdem die Klägerin durch den Erwerb des Grundstücks gemäß § 566 Abs. 1 BGB in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten ist, allein von Bedeutung, ob einem Erwerber angelastet werden kann, sich treuwidrig zu verhalten, wenn er trotz einer im Mietvertrag enthaltenen Heilungsklausel das Mietverhältnis wegen eines Schriftformmangels kündigt. Das ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht der Fall.

Da die in Rede stehende Heilungsklausel keine Einschränkung dahingehend enthält, dass sie nur im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien Geltung beanspruchen soll, würde sie im Falle ihrer Wirksamkeit auch den Grundstückserwerber betreffen. Auch er hätte deshalb der Verpflichtung nachzukommen, zunächst auf die Heilung des Formmangels hinzuwirken und könnte den formunwirksamen Mietvertrag erst kündigen, nachdem entspre-

chende Bemühungen erfolglos geblieben sind. Damit ergäbe sich indessen die Situation, vor der § 550 BGB den Grundstückserwerber gerade schützen will.

§ 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Darüber hinaus dient § 550 BGB dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Hinsichtlich des Schutzes des Erwerbers gibt es zwar zahlreiche Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, diesem letzte Klarheit über die Geltung eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, nicht umfassend gewährleisten kann. Sinn und Zweck der Schriftform ist es nämlich nicht, ihm Gewissheit zu verschaffen, ob der Mietvertrag wirksam zustande gekommen ist und im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges noch besteht oder etwa von den Mietvertragsparteien mündlich aufgehoben wurde. Denn soweit ein Eintritt des Grundstückserwerbers in den Mietvertrag nicht stattfindet, weil dieser nicht oder nicht mehr besteht, bedarf es auch nicht des Schutzes der Schriftform vor einer langjährigen Bindung an unbekannte Bedingungen. Auch im Fall einer im Mietvertrag vorgesehenen Verlängerungsoption kann der Grundstückserwerber der Mietvertragsurkunde nicht entnehmen, ob die Option vor dem Eigentumserwerb ausgeübt wurde, so dass Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald endet oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. Dann ist der Erwerber aber durch die aus der Urkunde ersichtlich Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich bei dem Verkäufer oder dem Vermieter hierüber zu erkundigen (BGH NJW 2008, 2178, Rn. 13 ff.).

Auch wenn der Schutz des § 550 BGB danach nicht umfassend sein kann, soll erreicht werden, dass der Erwerber die Bedingungen, zu denen er in ein Mietverhältnis eintritt, im Grundsatz aus der Mietvertragsurkunde ersehen kann. Er soll davor geschützt werden, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedeutung sich, etwa infolge einer Mietreduzierung, anders als erwartet und deshalb finanziell einkalkuliert darstellen. Ist das infolge formunwirksamer, z.B. nur mündlicher Abreden gleichwohl der Fall, so hat er die Möglichkeit, sich vorzeitig durch ordentliche Kündigung von dem Mietvertrag zu lösen. Diese Möglichkeit wird ihm genommen, wenn er infolge der Heilungsklausel verpflichtet wäre, den langfristigen Bestand des Mietverhältnisses si-

cherzustellen. Dass ihm im Falle unterlassener Information über ihm nachteilige formunwirksame Vereinbarungen gegenüber dem Veräußerer Schadensersatzansprüche zustehen mögen, rechtfertigt nicht die Annahme, der Schutzzweck des § 550 BGB trete deshalb zurück. Nach der gesetzlichen Konzeption soll der Erwerber bei einer derartigen Fallgestaltung nämlich nicht allein auf Schadensersatzansprüche verwiesen werden, sondern ihm soll ein ordentliches Kündigungsrecht zustehen, um die aus der Mietvertragsurkunde nicht in allen maßgeblichen Einzelheiten erkennbaren Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis beenden zu können. Da bei einer Geltung der Heilungsklausel auch ihm gegenüber diese Möglichkeit im Falle einer vollzogenen Heilung genommen würde, würde der Schutzzweck des § 550 BGB verfehlt. Die Bestimmung stellt indes nach allgemeiner Meinung zwingendes Recht dar. Mit Rücksicht darauf ist es ungeachtet der Frage, ob es sich bei dem Mietvertrag um eine Individualvereinbarung oder einen Formularvertrag handelt, mit § 550 BGB nicht vereinbar, den Erwerber aufgrund einer Heilungsklausel als verpflichtet anzusehen, von einer ordentlichen Kündigung Abstand zu nehmen. Er verhält sich deshalb nicht nach § 242 BGB treuwidrig, wenn er von der in diesem Fall vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch macht. Das gilt unabhängig davon, ob dem Erwerber im Einzelfall die Umstände, die vor seinem Eintreten in den Mietvertrag zu der Formunwirksamkeit geführt haben, bekannt waren. Denn wenn der Erwerber aufgrund des Schutzzwecks des § 550 BGB durch eine Heilungsklausel nicht gebunden ist, kann auch eine Kenntnis des Formmangels nicht dazu führen, dass er an dessen Heilung mitwirken müsste.

BGH, Urteil vom 22.01.2014 - XII ZR 68/10



TRANSPORTRECHT
bekommen

■ **Frachtführerhaftung beim Diebstahl von Zigaretten während einer Frühstückspause des Lkw-Fahrers**

Das OLG Brandenburg hatte sich mit Urteil vom 21.01.2014 (7 U 194/12) mit der Frage befasst, ob das Abstellen eines mit Zigaretten beladenen Fahrzeugs während einer Frühstückspause des Fahrers leichtfertiges Verhalten begründet. Denn nur in diesem Fall hätte der Frachtführer den vollen Schaden der während der Pausen entwendeten Zigaretten ersetzen müssen und hätte sich nicht auf die Haftungsbegrenzung nach § 431 HGB berufen können.

Im Streitfall hatte der Fahrer das Fahrzeug, das ein neutrales äußeres Erscheinungsbild aufwies, am Straßenrand einer breiten, geraden und einsehbaren (Ausfahrt-) Straße gegenüber einer in Betrieb befindlichen Tankstelle mit Servicebereich während einer Frühstückspause von etwa einer halben Stunde abgestellt. Er hat dabei das Fahrzeug mit einer Ladebordwand so dicht an einen dahinter bereits parkenden Pkw herangefahren, dass die Ladewand zumindest nicht voll zu öffnen war. Das OLG hatte zu entscheiden, ob bei dieser Sachlage der Grundsatz der beschränkten Haftung nach Handelsgesetzbuch gilt oder die Haftungsbegrenzung wegen leichtfertigem Verhalten des Fahrers nach § 435 HGB ausgeschlossen ist. Nach den Maßstäben der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt Leichtfertigkeit nur bei besonders schweren Pflichtverletzungen vor, bei denen sich der Schädiger in krasser Weise über die Sicherheitsinteressen des Vertragspartners hinweggesetzt. Hinzu kommen muss, dass der Fahrer/Frachtführer im Bewusstsein, dass ein Schaden mit Wahrscheinlichkeit eintreten werde, gehandelt hat. Dies hat das OLG aus folgenden Gründen abgelehnt:

Zwar könnten sich regelmäßige Pausen an derselben Tankstelle unweit der Niederlassung des Auftraggebers als risikoh erhöhend erweisen, zumal der Fahrer keinen Sichtkontakt zu seinem Fahrzeug hatte. Dem stünde jedoch die nur kurze Abwesenheit vom Fahrzeug von etwa einer halben Stunde entgegen sowie, dass die Pausen an der Tankstelle nicht immer genau zur selben Zeit ausgeführt wurden. Auch dass das Fahrzeug einen geschlossenen Kastenaufbau und ein neutrales äußeres Erscheinungsbild aufwies, spreche gegen leichtfertiges Verhalten, ebenso, dass der Fahrer aus Vorsicht das Fahrzeug mit der Ladebordwand so dicht an einen dahinter bereits parkenden Pkw herangefahren hat, dass die Ladelücke zumindest nicht voll zu öffnen war. Außerdem sei das Fahrzeug am Straßenrand einer breiten, geraden und einsehbaren Straße und damit an einem Ort, an dem mit regelmäßigem Verkehr zu rechnen ist, abgestellt worden. Trotz der Weisung des Frachtführers an seine Fahrer, die Ladung unmittelbar zum Empfänger durchzuführen, hätte der Fahrer auch nicht das Bewusstsein eines Schadeneintritts gehabt, da die Weisung regelmäßig unbeachtet blieb und vergleichbare Vorfälle in der Vergangenheit nicht vorgekommen seien.

Dem klagenden Auftraggeber wurde daher von dem ihm entstandenen Schaden in Höhe von insgesamt EUR 98.420,66 nur ein Teilbetrag in Höhe von EUR 8.397,36 zugesprochen, der Haftungshöchstbetrag nach § 431 HGB.

OLG Brandenburg, Urteil vom 29.01.2014 - 7 U 194/12



VERKEHRSRECHT bekommen

■ Exzessive Haftung des Fahrzeughalters

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die verschuldensunabhängige Haftung des Fahrzeughalters gemäß § 7 Abs. 1 StVG weit auszulegen. Nunmehr hatte sich der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 21.01.2014, Az: VI ZR 253/13 (DAR 2014, 196) mit der Frage zu befassen, ob eine Haftung, verschuldensunabhängig, auch dann besteht, soweit kein (enger) zeitlicher Zusammenhang mehr zwischen dem Betrieb des Kraftfahrzeugs und dem Schaden besteht. Im zu entscheidenden Sachverhalt war ein PKW nachmittags in einer privaten Tiefgarage abgestellt worden. Nach den Feststellungen des gerichtlichen Sachverständigen kam es durch einen technischen Defekt des Fahrzeuges in der Nacht, ca. um 01:00 Uhr, zur Selbstentzündung, wodurch ein daneben geparktes Fahrzeug beschädigt wurde.

Durch den Bundesgerichtshof wurde die Berufungsinstanz darin bestätigt, dass auch für derartige Schäden aufgrund Fehlfunktion einer Betriebseinrichtung die verschuldensunabhängige Haftung des Halters besteht. Nach der Begründung des Bundesgerichtshofes kommt es nicht allein darauf an, ob durch den Betrieb/beim Betrieb ein Schaden entsteht. Die Haftung nach § 7 Abs. 1 StVG bestehe vielmehr auch dann, wenn der Schaden durch eine Betriebseinrichtung des Kraftfahrzeuges verursacht wurde. Da nach der Feststellung des gerichtlichen Sachverständigen der Schaden auf einer Fehlfunktion einer Betriebseinrichtung (technischer Defekt) beruhte, wurde die Haftung bestätigt.

Mit der Entscheidung wurde die Haftung des Fahrzeughalters wesentlich erweitert, da lediglich festgestellt werden muss, dass Schadensursache ein technischer Defekt des Fahrzeuges ist. Auf Grundlage der Entscheidung bestehen gute Erfolgsaussichten einen Schadensersatzanspruch durchzusetzen, soweit andere Möglichkeiten eines Brandes, insbesondere Brandstiftung an einem ordnungsgemäß abgestellten Fahrzeug, ausgeschlossen werden können.

BGH, Urteil vom 21.01.2014 - VI ZR 253/13



WEG-RECHT bekommen

■ Streitigkeiten zwischen Bruchteilseigentümern sind Wohnungseigentumssachen

Die streitenden Parteien sind Miteigentümer des Sondereigentums an einer Doppelstockgarage in einer Wohnungseigentumsanlage. Die Beklagten nutzen den oberen Stellplatz, die Klägerin den unteren. Sie will eine monatlich wechselnde Nutzungsregel hinsichtlich der beiden Stellplätze erreichen. Der darauf gerichteten Klage hat das Amtsgericht gestützt auf § 745 Abs. 2 BGB statt gegeben. Das Landgericht Wiesbaden hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten mit dem Argument, es sei nicht zuständig, als unzulässig verworfen.

Denn gemäß § 72 Abs. 2 S. 1 GVG kann jedes Bundesland ein anderes Landgericht als für die Berufungsentscheidung zuständig festlegen und auf diese Weise die Wohnungseigentumssachen auf ein Landgericht konzentrieren. Das Land Hessen hat verordnet, dass das Landgericht Frankfurt am Main zuständig ist. Der Bundesgerichtshof hatte demnach zu entscheiden, ob auch die Streitigkeiten zwischen einem Bruchteilseigentümer einer Sondereigentums-einheit Wohnungseigentumssachen sind oder vor die allgemeinen Zivilkammern gehören.

Bei den Wohnungseigentumssachen gem. § 43 Nr. 1 WEG handelt es sich unter anderem um Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gebenden Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Ausschlaggebend für die Zuständigkeit ist nicht die jeweilige Rechtsgrundlage, aus der die Ansprüche hergeleitet werden, sondern allein der Umstand, ob das von einem Wohnungseigentümer in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist. Streitigkeiten, die interne Rechtsbeziehungen von Bruchteilseigentümern betreffen, sind im Grundsatz keine Wohnungseigentumssachen. Denn weder bilden die Bruchteilseigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft noch sind deren Binnenbeziehungen Gegenstand des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer. Maßgeblich ist nicht das Wohnungseigentums- sondern

das allgemeine Zivilrecht. Dann sind die allgemeinen Zivilgerichte zuständig.

Eine Ausnahme bilden die internen Beziehungen von Bruchteilseigentümern, die Teileigentümer einer Doppelstockgarage (bzw. eines Mehrfachparkers) sind. Denn in dieser Fallgestaltung kommt die Zuweisung fester Stellplätze an die Miteigentümer auf der Grundlage von Sondernutzungsrechten im Sinne von § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht in Betracht. Vielmehr bedarf es einer internen Nutzungsregelung zwischen den Bruchteilseigentümern. Eine solche auf Dauer angelegte Benutzungsregelung können Bruchteilseigentümer gem. § 745 Abs. 1 BGB treffen, jedoch bedarf gem. § 1010 BGB eine solche Regelung allerdings einer Eintragung in das Grundbuch, wenn sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern gelten soll. Daneben gibt es aber als weitere Gestaltungsmöglichkeit, eine Gebrauchsregelung durch Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer gem. § 15 Abs. 1 WEG zu treffen, was eine Wohnungseigentumssache begründen würde.

Dem folgt auch der Bundesgerichtshof. Für die Einordnung des Rechtsstreits als Wohnungseigentumssache gem. § 43 Nr. 1 WEG ist es unerheblich, ob die Feststellungen tatsächlich den Schluss erlauben, dass hier eine Gebrauchsregelung gem. § 15 Abs. 1 WEG besteht oder vielmehr eine Benutzungsregelung gem. § 745 Abs. 2 BGB zu treffen ist. Denn die Zuständigkeit des Zivil- oder des Wohnungseigentumsgerichtes darf aus Gründen der Rechtswegklarheit nicht von der konkreten Ausgestaltung der Benutzungsregelung abhängen. Andernfalls wäre der Rechtsschutz erschwert, wenn das Gericht I. Instanz eine Benutzungsregelung gem. § 745 Abs. 2 BGB trifft, während das Berufungsgericht von der Gebrauchsregelung nach § 15 WEG ausgeht. Demzufolge war das Landgericht Frankfurt am Main zuständiges Berufungsgericht.

Allerdings hat die Verwerfung der Berufung als unzulässig den Anspruch der Beklagten auf Gewährung wirkungsvollen Rechtsschutzes verletzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann die Berufungsfrist in Ausnahmefällen auch durch Anrufung des funktionell unzuständigen Berufungsgerichts gewahrt und der Rechtsstreit entsprechend § 281 ZPO an das zuständige Gericht verwiesen werden. Ein derartiger Fall liegt vor, wenn die Frage, ob eine Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 – 4 und 6 WEG vorliegt für bestimmte Fallgruppen noch nicht höchstrichterlich geklärt ist sondern man über deren Beantwortung mit guten Gründen unterschiedlicher Auffassung sein kann. Aus diesem Grund hätte das Berufungsgericht gem. § 139 Abs. 1 S. 2 ZPO darauf hinwirken müssen, dass die Beklagten einen Antrag auf Verweisung an das zuständige Landge-

richt Frankfurt am Main in entsprechender Anwendung von § 281 ZPO stellen.

BGH, Beschluss vom 20.2.2014 - V ZB 116/13

■ Wenn eine Verwalterin verschmilzt

2007 bestellten die Wohnungseigentümer zweier benachbarter Wohnungseigentumsanlagen jeweils die Firma G. GmbH zur Verwalterin. Entsprechende Verwalterverträge wurden abgeschlossen. Mit Verschmelzungsvertrag vom 01.08.2011 wurde die G. GmbH auf eine andere GmbH, nämlich die Klägerin, verschmolzen und die Verschmelzung in das Handelsregister eingetragen. In Eigentümerversammlungen vom 19.11.2011 fassten die Wohnungseigentümer der beiden Anlagen Beschlüsse, wonach der Übertragung des Verwalteramtes sowie des Verwaltervertrages auf die Klägerin widersprochen worden ist hilfsweise die Verwalterverträge fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt wurden. Daneben wurde in einem weiteren Tagungsordnungspunkt eine andere Gesellschaft zur Verwalterin bestellt. Die Klägerin sowie weitere Eigentümer haben die Beschlüsse angefochten. Die Anfechtungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht als unzulässig und die Anfechtungsklage der Eigentümer als unbegründet abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin die Klage erweitert und wollte zusätzlich festgestellt wissen, dass das Bestellungsverhältnis und die Verwalterverträge von der G. GmbH auf diese übergegangen sind und demnach bis zur Bestellung der neuen Verwalterin fortbestanden haben.

Der Bundesgerichtshof sieht ein Feststellungsinteresse bezüglich des Verwaltervertrages im Hinblick auf mögliche vertragliche Vergütungsansprüche. Dagegen gibt es kein Feststellungsinteresse im Hinblick auf die Feststellung des Fortbestandes des Bestellungsverhältnisses als Verwalter. Denn die Aufgabe und Befugnis als Verwalterin könnte die Klägerin nicht wahrnehmen, weil der Bestellungszeitraum abgelaufen ist. Ihre Vergütungsansprüche ergeben sich auch nicht aus Organstellung sondern den Verwalterverträgen. Die Klage hat der Bundesgerichtshof auch als begründet angesehen. Der Verwalter darf seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesem zur Ausübung überlassen. Die Firma G. GmbH hat ihre Rechtsstellung jedoch nicht auf die Klägerin übertragen, sondern ist auf diese verschmolzen. In Folge dessen ist diese ursprüngliche Verwalterin ohne besondere Löschung untergegangen. Ihr Vermögen und Verbindlichkeiten sind gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 Umwandlungsgesetz auf die jetzige Klägerin übergegangen. Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu klären, ob sich diese Gesamtrechtsnachfolge auf den zwischen den Verwalter und einer Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag erstreckt. Der Bundes-

gerichtshof entscheidet die Streitfrage dahingehend, dass der Verwaltervertrag jedenfalls bei der Verschmelzung von juristischen Personen gem. § 20 Abs.1 Nr. 1 Umwandlungsgesetz auf den übernehmenden Rechtsträger übergeht. Daneben teilt der Bundesgerichtshof ebenfalls in den Gründen mit, dass auch die Organstellung des Verwalters übergeht. Auch ist nicht von Bedeutung, ob die Verschmelzung gem. § 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz durch Aufnahme oder gem. § 2 Nr. 2 Umwandlungsgesetz im Wege der Neugründung erfolgt. Gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 Umwandlungsgesetz findet bei der Verschmelzung eine umfassende Gesamtrechtsnachfolge statt. Dabei trägt das Umwandlungsrecht dem Bedürfnis Rechnung, dass die rechtlichen Strukturen eines Unternehmens zügig und ohne große formelle steuerliche Hürden an die wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden. Insbesondere findet § 673 Abs. 1 BGB keine entsprechende Anwendung. Diese Regelung bestimmt, dass der Auftrag im Zweifel mit dem Tod des Beauftragten erlischt. Zwar ist eine entsprechende Anwendung der Norm bei der Liquidation einer beauftragten juristischen Person anerkannt. Im Falle des Erlöschens der juristischen Person aufgrund einer Verschmelzung gibt es allerdings keine Regelungslücke, die Voraussetzung für eine Analogie wäre.

Ausdrücklich offen gelassen hat der Bundesgerichtshof, ob sich die Gesamtrechtsnachfolge auch auf die Verschmelzungen von Personengesellschaften auf den Verwaltervertrag erstreckt. Auch ist offen gelassen worden, wie sich eine Spaltung – insbesondere die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens – auswirkt.

Die Eigentümer können sich trotzdem von einem derartigen neuen Rechtsträger lösen. Denn ein wichtiger Grund für die Kündigung eines Vertrages liegt vor, wenn besondere Umstände vorliegen, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger unzumutbar machen. Dabei ist für sich genommen die Verschmelzung noch kein wichtiger Grund im Sinne von § 314 Abs. 1 BGB. Allerdings sind an die Unzumutbarkeit keine hohen Anforderungen zu stellen. Es reicht aus, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich sind. Derartige nachteilige Änderungen liegen aber regelmäßig nicht vor, wenn die sachliche Betreuung aus Kundensicht im Wesentlichen unverändert bleibt.

BGH, Urteil vom 21.02.2014 – V ZR 164/13

■ **Wenn die Gemeinschaft Gewährleistungsrechte an sich zieht**

Der klagende Wohnungseigentümer verlangt von der Beklagten im Rahmen des großen

Schadenersatzes die Rückabwicklung eines Vertrages über den Erwerb einer Eigentumswohnung, die die Beklagte errichtet hat. Die Wohnungseigentümergeinschaft rügte gegenüber der Beklagten Schallschutzmängel und Feuchtigkeit in der Tiefgarage. Wegen dieser Mängel hat die Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2002 jeweils ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet bevor in einer Eigentümersammlung beschlossen worden ist, Ergänzungsfragen zum Sachverständigengutachten zu stellen und Verhandlungen mit der Beklagten zu führen und bei deren Scheitern Klage auf Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung zu erheben.

Der klagende Eigentümer setzte der Beklagten mit Schreiben vom 16.07.2007 unter Bezugnahme auf die Feststellungen im Beweisverfahren eine Frist zur Beseitigung und kündigte für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs die Geltendmachung der ihm durch Nichterfüllung des Vertrages entstehenden Ansprüche an. Nachdem die Mängel nicht beseitigt worden sind, erhob der Kläger am 20.09.2007 Klage. Dort hat er behauptet, dass er unabhängig vom Verhalten der Wohnungseigentümergeinschaft wegen der angeblichen Mängel die Rückabwicklung des Vertrages und den Ersatz der ihm entstandenen Schäden im Wege des großen Schadenersatzes geltend machen kann, die er mit EUR 252.044,97 bezifferte. Das Landgericht hat der Klage überwiegend statt gegeben, während das Berufungsgericht das Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen hat.

Der Bundesgerichtshof weist die Revision des Klägers als unbegründet zurück, denn die Mangelbeseitigungsaufforderung mit Ablehnungsandrohung des Klägers war unwirksam. Die Wohnungseigentümer können im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Eigentümer aus den Verträgen mit dem Veräußerer, die nicht ihrer Natur nach gemeinschaftsbezogen sind, durch Mehrheitsbeschluss auf die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft übertragen. Die Gemeinschaft ist dann für die Durchsetzung der auf Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums gerichteten Ansprüche zuständig. Diese Zuständigkeit der Gemeinschaft bezieht sich aber nicht auf die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer, großen Schadenersatz zu verlangen, den Erwerbsvertrag zu wandeln oder von ihm zurückzutreten. Der Erwerber ist nämlich grundsätzlich berechtigt, seine individuellen Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Veräußerer selbständig zu verfolgen, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder

schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind. In diesem Fall kann der einzelne Eigentümer dem Veräußerer eine Frist mit Ablehnungsandrohung selbst dann setzen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung der Mängelansprüche an sich gezogen hat.

Bislang offen geblieben war die Frage, wie zu entscheiden ist, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen hat, eine Mangelbeseitigung durch den Veräußerer nicht mehr zuzulassen oder andere Maßnahmen vorgesehen hat, die mit der Aufforderung zur Mangelbeseitigung in Widerspruch stehen. Denn zwischen dem klagenden Eigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft liegt dann ein Interessenkonflikt vor. Der klagende Wohnungseigentümer war an einer sofortigen Mangelbeseitigungsmaßnahme interessiert. Die Wohnungseigentümergeinschaft wollte dagegen die Vornahme von Mangelbeseitigungsarbeiten in der Tiefgarage seitens des Beklagten nicht. Der einzelne Wohnungseigentümer kann aber nicht gegen den Willen der Wohnungseigentümergeinschaft einseitig sein Interesse an einer sofortigen Mangelbeseitigung verfolgen. In diesem Fall ist eine fristgebundene Mangelbeseitigungsaufforderung unwirksam. Eine derartige Einschränkung des Klägers in der Ausübung seiner Rechte ist in einem Erwerbsvertrag immanent. Mit dieser inhaltlichen Beschränkung wird das Vertragsverhältnis begründet. Eine andere Sichtweise würde von dem Unternehmer Unmögliches abverlangen. Er müsste gegen den Willen der Wohnungseigentümergeinschaft die von dem einzelnen Wohnungseigentümer geforderten Mangelbeseitigungsarbeiten nicht vornehmen.

Will der einzelne Wohnungseigentümer demnach Recht aus seinem Erwerbsvertrag durchsetzen, wird er im einzelnen zu überprüfen haben, ob die WEG-Gemeinschaft bereits die Ausübung gemeinschaftsbezogener Rechte an sich gezogen hat und zwischen dem Eigentümer und der Gemeinschaft ein Interessenkonflikt besteht. Ist dies der Fall, sind die Erklärungen des Eigentümers unwirksam.

BGH, Urteil vom 6.3.2014 - VII ZR 266/13