

SRF-Newsletter 11/2015

Jour fixe am 03.12.2015 zum Thema:

"Gewerberaummiete: Ansprüche bei Mängeln der Mietsache und Störungen (z.B. durch Baustellen)!"

Beginn: 17:00 Uhr

Wo: Südstraße 65, 3. Obergeschoss

Referent: Dr. Markus Sickenberger,

Fachanwalt für Mietrecht

Anmeldung bis 30.11.2015, Teilnehmerzahl ist

begrenzt.





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

Arbeitsrecht bekommen

Betriebliches Eingliederungsmanagement selbst bei Erwerbsunfähigkeit?

Das Bundesarbeitsgericht hat in einer Entscheidung vom 13.05.2015 über eine krankheitsbedingte Kündigung entschieden. Der Arbeitgeber hat kein betriebliches Eingliederungsmanagement im Sinne des § 84 Abs. 2 SGB IX durchgeführt. Im Prozess hat er sich darauf berufen, dass dem Arbeitnehmer eine Rente wegen voller Erwerbsminderung bewilligt worden sei und allein deswegen schon feststand, dass ein Eingliederungsmanagement nicht zum Erfolg führen konnte.

Im Rahmen der Entscheidung hatte das Bundesarbeitsgericht zunächst zu prüfen, ob die langanhaltende Erkrankung des Klägers eine Kündigung rechtfertigen kann. Das Bundesarbeitsgericht führt aus, dass die Feststellung, dass im Zeitpunkt der Kündigung der Rentenbescheid für weitere 23 Monate gegolten habe und der Arbeitnehmer bereits 20 Monate arbeitsunfähig war, für sich allein nicht ausreiche, da der Rentenbescheid an sich nicht den Schluss auf eine bestimmte Mindestdauer der zu erwartenden Arbeitsunfähigkeit zulasse. Ein Rentenbescheid wegen Erwerbsminderung besage nicht aus sich heraus, dass der Leistungsempfänger (dauerhaft) arbeitsunfähig ist, Erwerbsminderung und Arbeitsunfähigkeit seien nicht dasselbe!

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesarbeitsgericht auch die Nichtdurchführung des betrieblichen Eingliederungsmanagement als gewichtig betrachtet. Auch die Rente wegen voller Erwerbsminderung schließe die Sinnhaftigkeit eines betrieblichen Eingliederungsmanagements nicht aus, wenn eine Beschäftigung des Arbeitnehmers bis zu drei Arbeitsstunden täglich möglich und zumutbar sei. Dann wäre eine entsprechende Änderungskündigung als milderes Mittel der Beendigungskündigung vorrangig. Da die Arbeitgeberin das betriebliche Eingliederungsmanagement nicht durchgeführt hat, hätte sie selbst zum Fehlen alternativer Beschäftigungsmöglichkeiten vortragen müssen.

Der entschiedene Sachverhalt ist sicherlich ein besonderer Ausnahmefall, zeigt aber wie wichtig die Durchführung des betrieblichen Eingliederungsmanagements in den Betrieben ist, ohne ein solches lässt sich kaum mehr eine personenbedingte Kündigung auch bei langzeiterkrankten Arbeitnehmern begründen. Zumindest wirksam angeboten werden muss ein solches betriebliches Eingliederungsmanagement.

BAG, Urteil vom 13.05.2015-2 AZR 565/14





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

BAURECHT bekommen

Wann verjähren Ansprüche wegen Mängeln, wenn das Werk nicht abgenommen wurde?

Das Oberlandesgericht Nürnberg hat in einer vom Bundesgerichtshof durch Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde am 10.09.2015 bestätigten Entscheidung eine sehr wichtige, da häufig auftretende Situation entschieden:

Bereits während der Bauausführung kam es zu Streitigkeiten zwischen Auftraggeber und Werkunternehmer, es folgten mehrere Begehungen mit Gutachtern und am Ende eine Kündigung des Vertrages durch den Auftragnehmer, da der Auftraggeber nicht bezahlte. Zu einer Abnahme kam es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht.

Bezüglich der im Verfahren geltend gemachten Schadensersatzansprüche auf Mangelbeseitigungskosten hat sich der Unternehmer auf Verjährung berufen, da er meinte, spätestens mit der Vorlage der Klageerwiderung im Verfahren sei die Abnahmewirkung herbeigeführt, mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen trete nicht nur die Fälligkeit des Werklohnanspruchs ein, sondern auch die Abnahmewirkung insoweit, als die Verjährung von allen Sachmängelansprüchen beginne. Dies hat das Oberlandesgericht dahinstehen lassen, da es die Auffassung vertreten hat, dass bei nicht

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

abgenommenen Arbeiten des Unternehmers nicht die 5-jährige Verjährungsfrist, sondern die 3-jährige Verjährungsfrist des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB gelte, diese allerdings erst zu laufen beginne mit Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen. Im konkreten Fall bedeutete das, dass auch mehr als 5 Jahre nach Beginn der Streitigkeiten aufgetretene Mängel noch geltend gemacht werden konnten, da erst mit Kenntnis vom Mangel die 3-jährige Frist zu laufen begann.

Für alle Bauvorhaben, die nicht fertig gestellt und abgenommen werden, sondern vorzeitig im Streit und ohne Fertigstellung enden, lauern also erhebliche Risiken für die Unternehmer, auch noch nach deutlich mehr als 5 Jahren für Mängel zur Verantwortung gezogen zu werden. Bauherren, die sich bei zeitnah nach Beendigung des Vertragsverhältnisses auftretenden Mängeln auf die 5-jährige Verjährungsfrist verlassen, droht ein böses Erwachen, wenn ihnen diese kürzere Verjährungsfrist dann entgegengehalten wird.

OLG Nürnberg, Urteil vom 27.11.2013 - 6U 2521/09

BGH, Beschluss vom 10.09.2015 - VII ZR 347/13

HOAI: Mindestsatzunterschreitung zur Akquisition eines Dauerkunden zulässig?

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat - bestätigt durch den Bundesgerichtshof - entschieden, dass auch der Umstand, dass ein Architekt mit der Unterbreitung eines Pauschalpreisangebots unterhalb der HOAI-Mindestsätze einen Dauerauftraggeber gewinnen will, keinen Grund darstellt, der eine Mindestsatzunterschreitung nach der HOAI rechtfertigt.

Der Bauträger, in diesem Fall Auftraggeber, hatte eine Abschlagsrechnung des Architekten nicht vollständig bezahlt, woraufhin der Architekt kündigte und auf der Basis der HOAI und nicht der vereinbarten niedrigeren Vergütung abrechnete. Die Klage des Architekten war erfolgreich. Das Oberlandesgericht Stuttgart führte aus, dass der Bauträger als professioneller Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Mindestsatzunterschreitung nicht habe vertrauen dürfen und deswegen das gesamte, nach der HOAI zu ermittelnde Honorar verlangt werden könne.

Eine Mindestsatzunterschreitung ist nach der Rechtsprechung und Begründung zur HOAI bei engen rechtlichen, wirtschaftlichen, sozialen oder persönlichen Beziehungen oder z.B. mehrfacher Verwendung einer Planung zulässig.

Die Frage der Mindestsatzunterschreitung ist von der Frage, ob der Architekt überhaupt alle Teilleistungen der HOAI erbringt (und dann auch 100 % des Mindestsatzes verlangen kann) oder ob er wesentliche Leistungen nicht erbringen muss und deswegen ein geringeres Honorar als die Mindestsätze der HOAI angemessen und wirksam vereinbart sein kann, zu unterscheiden.

OLG Stuttgart, Urteil vom 31.03.2015 - 10 U 107/14

BGH, Beschluss vom 10.09.2015 - VII ZR 80/15

Nachvertragliche Architektenpflichten bei Baumängeln?

Das Oberlandesgericht Celle hat einen Architekten, der lediglich mit der Erbringung der Leistungsphasen 1-8 gemäß § 15 HOAI 1996 beauftragt war, trotzdem für während der Gewährleistungsfrist (Leistungsphase 9) angezeigte Baumängeln haften lassen, da er seiner dann bestehenden Untersuchungs- und Mitteilungspflicht nicht genügt habe.

Zur Frage der Verjährung hat das Oberlandesgericht ausgeführt, dass ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Untersuchungs- und Mitteilungspflicht innerhalb von 3 Jahren ab Kenntnis des Bauherrn von der Verantwortlichkeit des Architekten, spätestens 10 Jahre ab Kenntnisnahme des Architekten vom Baumangel verjährt.

Im zu entscheidenden Fall war das Gebäude 1999 in Betrieb genommen worden, im März 2002 drang Feuchtigkeit ein. Der Mangel wurde beim Architekten gerügt, der Architekt veranlasste auch die Nacherfüllung durch den Dachdecker. Diese war nicht erfolgreich und in der Folgezeit traten weitere Undichtigkeiten auf. Im Jahr 2011 verklagt der Bauherr den Architekt und verlangt wegen Planungs- und Überwachungsfehlern Schadensersatz. Der Architekt beruft sich auf die Verjährung.

Das Oberlandesgericht Celle führt aus, dass die Verjährung zwar im Jahr 2005 abgelaufen sei, der Architekt aber nach den Grundsätzen der Sekundärhaftung sich nicht auf die Einrede der Verjährung berufen kann, er hätte nämlich im Jahr 2002 nach der Mängelrüge deren Ursache untersuchen und den Bauherrn darauf hinweisen müssen, dass auch seine eigenen Versäumnisse für den Mangel verantwortlich sind. Dann hätte der Bauherr gegen den Architekten verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen können. Da dieser Hinweis unterblieb, ist der Anspruch nicht verjährt.

Die Entscheidung, die der Bundesgerichtshof bestätigt hat, bedeutet, dass auch derjenige Architekt, der nach Beendigung und Abnahme seiner Leistungen von Baumängeln erfährt, die Ursachen untersuchen muss, auch wenn er nicht mit der Leistungsphase 9 beauftragt war. Stellt er Mängel auch seines Werkes fest, muss er den Bauherrn darauf hinweisen.

Auftraggebern kann nur geraten werden, auch bei Architektenverträgen, die sie nur mit den

Südstraße 65 Telefon (07131) 59 412 - 20 E-Mail hier@recht-bekommen.hn

Leistungsphasen 1-8 abgeschlossen haben, den Architekten von nach Abnahme auftretenden Mängeln unbedingt zu unterrichten und zur Mitwirkung an der Mangelbeseitigung/Prüfung der Ursachen aufzufordern.

OLG Celle, Urteil vom 05.03.2015 - 6 U 101/14 BGH, Beschluss vom 30.07.2015 - VII ZR 57/15



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

Erbrecht bekommen

Unbedingt beachten: Rechtswahl im Testa-

Durch Inkrafttreten der Europäischen Erbrechtsverordnung zum 17.08.2015 ergeben sich weitreichende Änderungen im internationalen Erbrecht. Das anzuwendende Recht richtet sich nicht wie bisher nach der Staatsangehörigkeit, sondern nach dem gewöhnlichen Aufenthaltsort des Erblassers. D.h., dass (anders als bisher) auch für den deutschen Erblasser, der sich dauerhaft im Ausland befindet, gegebenenfalls ausländisches Recht anwendbar ist. Folge kann sein, dass ein nach deutschem Recht wirksam errichtetes Testament unwirksam ist. Relevant wird dies z.B. beim gemeinschaftlichen Testament, welches nach deutschem Recht durch Ehegatten errichtet werden kann. Dieses gemeinschaftliche Testament ist nicht in jedem Staat der EU anerkannt. Zieht der Erblasser nach Errichtung des Testaments z.B. nach Spanien um, hätte dies also zur Folge, dass ein gemeinschaftlich errichtetes Testament unwirksam wäre und sich die Erbfolge nach spanischem Recht richtet. Dies können Erblasser umgehen, wenn sie in ihr Testament eine Rechtswahlklausel aufnehmen.

Es ist daher dringend anzuraten, bestehende Testamente gegebenenfalls zu überprüfen und jedenfalls bei zukünftigen Testamenten eine Rechtswahlklausel aufzunehmen. kann der Erblasser frei wählen, welches Recht für seine Erbfolge maßgeblich sein soll. So kann zum Beispiel in einem gemeinschaftlichen Testament durch Ehegatten bestimmt werden, dass deutsches Recht Anwendung findet. Dann müssen die Gerichte auch bei einer dauerhaften Verlegung des Wohnortes z.B. nach Spanien deutsches Recht anwenden und wäre ein solches Ehegattentestament wirksam. Auch um in sonstigen Fällen Probleme zu vermeiden, empfiehlt es sich zukünftig in Testamente eine Rechtswahl aufzunehmen und gegebenenfalls bestehende Testamente um eine Rechtswahl zu ergänzen.

EUErbVO (Verordnung (EU) Nr. 650/2012)





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

FAMILIENRECHT bekommen

Die Bezugsberechtigung im Lebensversicherungsvertrag

Besteht eine Risikoversicherung mit Todesfallleistung steht der Auszahlungsanspruch bei Eintritt des Todesfalles (vor Ablauf der Versicherung) dem oder den Erben zu, es sei denn, durch den Versicherungsnehmer wurde ein Bezugsberechtigter benannt. Die Benennung eines Bezugsberechtigten wird rechtlich als Schenkung unter Lebenden gewertet und mit dem Todesfall, dem Eintritt der Bedingung für die Todesfallleistung, erhält der Bezugsberechtigte einen unmittelbaren Anspruch auf Auszahlung der Versicherungsleistung gegen den Versicherer.

Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr erneut mit einem Urteil vom 22.07.2015-IV ZR 437/14 (FamRZ 2015, 1883) über einen Sachverhalt zu entscheiden, in welchem durch den Versicherungsnehmer als Bezugsberechtigter der "Ehegatte" im konkreten Fall der "verwitwete Ehegatte" bezeichnet worden ist. Der Versicherungsnehmer war zum damaligen Zeitpunkt verheiratet, wurde iedoch nachfolgend rechtskräftig geschieden und hat erneut geheiratet. Durch den Versicherer wurde die Versicherungsleistung an die geschiedene Ehefrau ausbezahlt, Klage wurde durch die Witwe, die zweite. Ehefrau, gegen den Versicherer erhoben, auf Grundlage der Bezugsberechtigung.

Entsprechend einem vorangegangenen Urteil vom 14.02.2007 - IV ZR 150/05 (FamRZ 2007, 1005) wurde erneut bestätigt, dass entscheidend ist, wer Ehegatte war, als die Bezugsberechtigung gegenüber dem Versicherer bestimmt wurde. Als rechtliche Grundlagen wurde bestätigt, dass es sich bei der Benennung eines Bezugsberechtigten um eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung handelt, welche erst wirksam wird, wenn sie dem Versicherer zugeht. Argument des Bundesgerichtshofes ist, dass Änderungen nach Abgabe der Erklärung nicht mehr zu deren Auslegung herangezogen werden können.

Es ist fraglich, ob die vom Bundesgerichtshof gewählte Auslegung so zwingend ist, wie dies dargestellt wird. Damit der wirkliche Wille problemlos umgesetzt werden kann, ist es jedoch nach der nunmehr bestätigten Rechtsprechung unbedingt erforderlich, den Bezugsberechtigten namentlich zu benennen und auf Änderungen

Internet www.recht-bekommen.hn

durch eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Versicherer zu reagieren, die Bezugsberechtigung jeweils mit namentlicher Benennung anzupassen.

BGH, Urteil vom 22.07.2015 - IV ZR 437/14



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

IT-RECHT bekommen

Haftet der Webdesigner für rechtswidrige Inhalte?

Mit Urteil vom 17.04.2015 hat das Amtsgericht Oldenburg (8 C 8028/15) einen Webdesigner zum Schadenersatz verurteilt, weil der Auftraggeber aufgrund Verletzung von Urheberrechten erfolgreich in Anspruch genommen wurde. Hintergrund war, dass der Webdesigner im Auftrag einer Seniorenresidenz eine Internetseite erstellt hat und dabei einen Kartenausschnitt einfügte, den er zuvor durch einen Mitarbeiter der Seniorenresidenz erhalten hatte. Der Webdesigner hat den Ausschnitt ohne Prüfung möglicher Urheberrechte unter der Rubrik Anfahrt eingefügt. Der Betreiber der Seniorenresidenz wurde durch den Urheber abgemahnt und in einem sich anschließenden Rechtsstreit zum Schadensersatz verurteilt. In dem Verfahren vor dem Amtsgericht hat der Betreiber der Seniorenresidenz gegenüber dem Webdesigner Erstattung des entstandenen Schadens verlangt.

Überraschenderweise hat das Amtsgericht dem Betreiber der Seniorenresidenz Recht gegeben und entschieden, dass der Webdesigner die Urheberrechte vor Veröffentlichung im Internet hätte prüfen müssen, obwohl ihm der Kartenausschnitt vom Betreiber zur Verfügung gestellt wurde. Nach Auffassung des Amtsgerichts entspricht es den üblichen Sorgfaltspflichten im Umgang mit urheberrechtlich geschützten Werken, dass die Berechtigung zur Nutzung geprüft wird. Diese Verpflichtung sei nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Daten von dem Betreiber selbst zur Verfügung gestellt wurden, dies insbesondere deshalb, weil auf den ersten Blick erkennbar gewesen sei, dass die Karte von einem Dritten stammte. Der Webdesigner wurde daher verurteilt, 50 % des dem Betreiber entstandenen Schadens zu ersetzen.

Gegen das Urteil wurde Berufung eingelegt, die erfolgversprechend sein dürfte. Denn die Auffassung des Amtsgerichts ist sehr fragwürdig. Wenn, wie im vorliegenden Fall dem Webdesigner Materialien zur Verfügung gestellt werden, sollte er davon ausgehen können, dass die Frage der Urheberrechte geklärt ist und er dies nicht noch prüfen muss. Unabhängig hiervon

74072 Heilbronn

sollten Webdesigner bereits bei Vertragsschluss vergleichbare Probleme vermeiden, indem die Haftung vertraglich geregelt wird.

AG Oldenburg, Urteil vom 17.04.2015 - 8 C 8028/15



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

MIETRECHT bekommen

Mündlicher Kündigungsverzicht hindert ordentliche Kündigung nicht

Das Oberlandesgericht Hamburg behandelte mit Urteil vom 05.10.2015 - 4 U 54/15 - eine weitere Facette der Schriftformproblematik. Mietgegenstand war eine Gaststätte. Vereinbart war zunächst eine zeitliche Befristung des Mietverhältnisses vom 14.01.2000 01.07.2004. Danach wurde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Vermieter kündigt ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum 30.09.2014. Der Mieter ist der Auffassung, die Kündigung sei unwirksam, denn er habe im April 2012 mit dem Vermieter mündlich vereinbart, dass er, der Mieter, auf eigene Kosten Verbesserungsund Sanierungsmaßnahmen am Mietgegenstand durchführt und der Vermieter gleichsam als Gegenleistung für die Dauer von fünf Jahren, mithin bis zum Ablauf des 30.04.2017, auf eine Kündigung des Mietverhältnisses verzichtet. Der Einwand des Mieters ist erfolglos, er wird zur Räumung und Herausgabe verurteilt.

Die ordentliche Kündigung des Vermieters war nicht durch einen Kündigungsverzicht bis einschließlich 30.04.2017 ausgeschlossen. Die Kündigungsverzichtserklärung vom April 2012 wahrte nicht die Schriftform und ändert deshalb nichts an der ordentlichen Kündbarkeit des Mietvertrags. Auch steht der Kündigung nicht der Einwand des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens des Vermieters gemäß § 242 BGB (Grundsatz von Treu und Glauben) entgegen. Der vereinbarte Kündigungsverzicht genügt nicht der gesetzlichen Schriftform nach § 550 S. 1 BGB. § 550 S. 1 BGB bestimmt, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, für seine Wirksamkeit der schriftlichen Form bedarf. Andernfalls gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Bestimmung des § 550 BGB, die gemäß § 578 Abs. 2 S. 1 BGB auch auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar ist, findet nicht nur auf befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr Anwendung, sondern auch auf Mietverhältnisse, die zwar auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, für die

Südstraße 65 Telefon (07131) 59 412 - 20

E-Mail hier@recht-bekommen.hn

die Parteien aber die ordentliche Kündigung für länger als ein Jahr ausgeschlossen haben (BGH, Beschluss vom 09.07.2008 - XII ZR 117/06 -, Rn. 5). Das Erfordernis der Schriftform des § 550 BGB gilt grundsätzlich für sämtliche wesentlichen, auch nachträgliche Abreden zwischen Mieter und Vermieter und somit für den gesamten Vertragsinhalt einschließlich Nebenabreden. Lediglich geringfügige Änderungen, die auf das langfristige Mietverhältnis ohne Einfluss bleiben oder nur anlässlich des langfristigen Mietvertrags geschlossen werden, ohne wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages zu sein, sind nicht formbedürftig. Der Einhaltung der Schriftform bedarf es demnach stets dann, wenn das Mietverhältnis durch die getroffene Vereinbarung in seinem Kern betroffen ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.11.2002 - 24 U 21/02 -, Rn. 15). Ohne Erfolg war das Argument des Mieters, der Kündigungsverzicht habe nicht der Einhaltung der Schriftform bedurft. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedarf es der Einhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB bereits dann, wenn lediglich bestimmte Kündigungsgründe, etwa wegen Eigenbedarfs, ausgeschlossen werden (BGH, Urteil vom 04.04.2007 - VIII ZR 223/06 -, Rn. 16). Im Hinblick auf den Sinn und Zweck der Regelung des § 550 BGB ist die Schriftform auch für den eingeschränkten, einseitigen Kündigungsverzicht erforderlich (BGH, Urteil vom 04.04.2007 - VIII ZR 223/06 -, Rn. 16). Das Schriftformerfordernis des § 550 BGB dient nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in erster Linie dazu, das Informationsinteresse eines künftigen potentiellen Grundstückserwerbers, der nach § 566 BGB kraft Gesetzes in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, hinsichtlich des Umfangs und Inhalts der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zu schützen und zu sichern (BGHZ 200, 98-110, Rn. 26). Außerdem verfolgte es den Zweck, die Vertragspartner vor einer langfristigen Vertragsbindung zu warnen und grundsätzlich eine zuverlässige Beweislage hinsichtlich langfristiger Absprachen, auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien, herzustellen (BGHZ 200, 98-110, Rn. 26). Aus diesem Grunde bedürfen gerade solche Vereinbarungen, durch die die Dauer des Mietverhältnisses auf mehr als ein Jahr erstreckt werden soll und die den potentiellen Grundstückserwerber infolgedessen länger als ein Jahr binden können, stets der Wahrung der Schriftform (BGHZ 163, 27-32). Dies gilt insbesondere auch in Ansehung der Tatsache, dass dem Erwerber ohne Einhaltung der Schriftform die Beschränkung des Kündigungsrechts anhand des Vertragswerkes nicht zur Kenntnis gelangen könnte. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen gilt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB auch für den eingeschränkten einseitigen Kündigungsverzicht. Mit diesem wurde das

Mietverhältnis in seinem Kern betroffen, da es noch länger als ein Jahr, nämlich fünf Jahre, laufen sollte. Ein potentieller Grundstückserwerber hat keine Möglichkeit, sich anhand des bestehenden Mietvertrages über die gemäß § 566 BGB übergehende Bindung zu informieren. Eine bloß mündlich getroffene Vereinbarung reicht daher nicht aus, um den von § 550 BGB bezweckten Schutz des Erwerbers zu erzielen. Eine formunwirksame Kündigungsausschlussvereinbarung führt dazu, dass das Mietverhältnis wegen des Schriftformmangels gemäß § 550 S. 2 BGB frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der vermeintlichen Anderung ordentlich kündbar ist. Denn die Missachtung des Formerfordernisses gemäß §§ 550 S. 1, 578 Abs. 1 BGB führt dazu, dass ein vereinbarter Kündigungsverzicht nur für die Dauer von einem Jahr seit der Vereinbarung des Nachtrages Wirkung entfaltet.

Trotz der von ihm getätigten Investitionen in Höhe von etwa EUR 20.000,00 kann der Mieter der Kündigung auch nicht den Einwand der Treuwidrigkeit bzw. einer unzulässigen Rechtsausübung entgegenhalten. Der Vermieter verstößt nicht gegen die Grundsätze von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, wenn er sich darauf beruft, der Mietvertrag sei trotz der mündlichen Kündigungsverzichtserklärung ordentlich kündbar. Grundsätzlich verstößt die Berufung auf einen Formmangel nicht gegen § 242 BGB. Jede Partei darf sich darauf berufen, dass die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten worden ist (BGHZ 200, 98-110, Rn. 16). Der Bundesgerichtshof hält dies nur ausnahmsweise dann für treuwidrig im Sinne des § 242 BGB, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde. 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 oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre. Ein treuwidriges und rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters ist aber nicht ersichtlich. Ein bewusstes Herbeiführen des Formmangels durch den Vermieter ist nicht zu erkennen. Trotz der vom Mieter getätigten Investitionen führt die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einem schlechterdings unerträglichen Ergebnis. Rechtlich ohne Bedeutung war das Argument des Mieters, die Vertragsparteien seien Ehrenleute gewesen, bei denen auch Vereinbarungen per Handschlag gegolten hätten. Das reicht nicht aus, um aus der ordentlichen Kündigung ein besonders treuwidriges Verhalten des Vermieters herzuleiten. Andernfalls könnte ein Vertragspartner einer eigentlich formunwirksamen Vereinbarung unter Berufung auf einen Verstoß gegen die Gebote von Treu und Glauben stets

Geltung verleihen. Dies würde dem Schutzzweck des § 550 BGB zuwiderlaufen. Ein solches Verständnis hätte zur Folge, dass der potentielle Grundstückserwerber schutzlos in einen Mietvertrag eintreten würde, an dessen Abschluss er nicht mitgewirkt hat und dessen wirtschaftliche Bedingungen sich später anders als erwartet darstellen. Der Grundstückserwerber müsste immer damit rechnen, dass auf ihn noch zusätzliche gewichtige Bindungen übergehen, die er dem Vertragswerk nicht entnehmen und daher finanziell auch nicht einkalkulieren konnte (BGHZ 200, 98-110, Rn. 27).

Auch die vom Mieter vorgenommenen Investitionen in Höhe von ca. EUR 20.000,00 in das Mietobjekt führen nicht dazu, dass die Kündigung treuwidrig wäre. Der Mieter hätte, um für den Schutz seiner Interessen zu sorgen, vor den Investitionen in das Mietobjekt den Ausschluss der ordentlichen Kündigung schriftlich fixieren können und müssen. Eine bloß mündliche Vereinbarung kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, selbst im Falle einer aufwändigen Sanierung des Mietobjektes. eine Kündigung nicht verhindern (BGH, Urteil vom 05.11.2003 - XII ZR 134/02 -, Rn. 16). Dadurch, dass die mündliche Kündigungsverzichtsvereinbarung nicht schriftlich festgehalten wurde, ist der Mieter das Risiko, dass sich finanzielle Investitionen in die Gaststättenräumlichkeiten im Falle einer Kündigung nicht angemessen amortisieren, bewusst eingegangen (BGH, Urteil vom 20.03.2013 - VIII ZR 233/12 -, Rn. 16). Dies kann jedoch nicht zulasten des Vermieters gehen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes stellen erhebliche finanzielle Aufwendungen keinen hinreichenden Grund dar, um von dem Grundsatz der beson-Kündigungsmöglichkeit abzuweichen (BGH, Urteil vom 05.11.2003 - XII ZR 134/2 -, Rn. 16).

OLG Hamburg, Urteil vom 05.10.2015 - 4 U 54/15

Fristlose Kündigung wegen Verletzung der von der Offenhaltungspflicht abzugrenzenden Betriebspflicht

Die Kunst juristischen Denkens besteht unter anderem in der Fähigkeit zur differenzierten Betrachtung. Dies zeigt ein Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden, in dem scharf und zutreffend zwischen der Betriebspflicht und der Offenhaltungspflicht unterschieden wird.

Der für die Dauer von 16 Jahren, nämlich bis 15.09.2019 abgeschlossene Mietvertrag enthält zwei gesonderte formularmäßige (es liegen also Allgemeine Geschäftsbedingungen vor, die einer Inhaltskontrolle zu unterziehen sind) Regelungen zur Betriebspflicht und zur Verpflichtung zur Offenhaltung der Apotheke. Die Betriebspflicht ist in Ziff. 1.2 des Mietvertrages geregelt, Ziff. 11.1 enthält eine Regelung zur Of-

fenhaltungspflicht. Der Mieter stellt den Betrieb der Apotheke ein und nimmt diesen trotz Abmahnung mit Fristsetzung nicht wieder auf. Der Vermieter kündigt deshalb wirksam fristlos. Der Einwand des Mieters, die Vereinbarung der Betriebspflicht sei unwirksam, hat keinen Erfolg. Der unstrittig als Formularvertrag gestellte Mietvertrag enthält in Ziff. 1.2 eine Betriebspflicht bezogen auf den Betrieb einer Apotheke in den angemieteten Geschäftsräumen, denn es heißt dort auszugsweise: "Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Mietgegenstand und im Besitz der dafür etwa notwendigen mietergebundenen behördlichen Genehmigungen eine Apotheke zu betreiben oder betreiben zu lassen". Die formularmäßige Vereinbarung einer Betriebspflicht in einem Gewerberaummietvertrag hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB stand (BGH NZM 2010, 361). Entgegen der Auffassung des Mieters ist die Vereinbarung zur Betriebspflicht in Ziff. 1.2 nicht deswegen unwirksam, weil sie eine untrennbare Einheit mit der in Ziff. 11.1 des Mietvertrages vereinbarten Offenhaltungspflicht bildet, die ihrerseits einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhält. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden ist es bereits zweifelhaft, ob die Offenhaltungspflicht den Mieter unangemessen benachteiligt hat, weil sie keine Ausnahmeregelung enthält und damit zeitweise Schließungen der Geschäftsräume vollständig ausschließt. Der Beklagte kann sich insoweit auf das Urteil des Kammergerichts vom 05.03.2009 (8 U 107 70/08) berufen, welches in einer vergleichbaren Regelung zur Offenhaltungspflicht in einem Geschäftsraummietvertrag eine unangemessene Benachteiligung des Mieters unter dem Gesichtspunkt erblickt hat, dass dieser mangels Erlaubnis zur vorübergehenden Schließung der Geschäftsräume jedenfalls seine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht ausführen könnte. Das Oberlandesgericht Dresden hegt zwar Zweifel daran, ob der Mieter durch ein generelles Schließungsverbot an der Ausführung der Schönheitsreparaturen gehindert gewesen wäre, zu denen er sich in Ziff. 8 des Mietvertrags verpflichtet hat. Angesichts einer überschaubaren Ladenfläche von 185 m² erscheint die Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Geschäftsschluss oder am Wochenende bzw. während des laufenden Betriebs möglich. Das Oberlandesgericht Dresden lässt aber die Frage, ob die im Mietvertrag vereinbarte Offenhaltungspflicht einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält, offen, weil auch eine Unwirksamkeit der Offenhaltungspflicht nicht zur Unwirksamkeit der Betriebspflicht des Mieters führen würde (§ 306 Abs. 1 BGB: Die Unwirksamkeit einer Klausel führt nicht zur Unwirksamkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen). Zwar bewirkt der Verstoß einer Regelung in Allgemeinen Ge-

schäftsbedingungen gegen § 307 Abs. 1 BGB grundsätzlich die Unwirksamkeit der gesamten Klausel. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Klausel sprachlich und inhaltlich voneinander trennbare, einzeln aus sich heraus verständliche Regelungen enthält, weil dann der unwirksame Teil der Klausel gestrichen werden kann, ohne dass der andere Teil sprachlich und dem Sinn nach darunter leidet (sogenannter bluepencil-Test, BGH NJW 2014, 141 und BGH NJW 2015, 928). Im vorliegenden Falle ist eine sprachliche Trennung zwischen der Betriebspflicht in Ziff. 1.2 des Mietvertrags und der Offenhaltungspflicht in Ziff. 11.1 ohne weiteres möglich. Die Betriebspflicht einerseits und die Offenhaltungspflicht andererseits lassen sich auch inhaltlich voneinander abgrenzen, denn mit der Betriebspflicht wird dem Mieter die Verpflichtung auferlegt, die angemieteten Geschäftsräume zu einem bestimmten Zweck tatsächlich zu nutzen, während die Offenhaltungspflicht regelt, dass er die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht schließen darf (ebenso OLG Naumburg, NZM 2008, 772 und Kammergericht NZM 2013, 731). Ohne Erfolg beruft sich der Mieter insoweit auch auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.03.2015 (NJW 2015, 1874). In dieser Entscheidung hat der BGH ausgeführt, die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen sei, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt sei, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass eine Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Pflicht betreffenden Bestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führe. Für die vorliegend zu beurteilende Frage, inwieweit die Betriebspflicht einerseits und die Offenhaltungspflicht andererseits sprachlich und inhaltlich voneinander getrennt werden könnten, enthält die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu den Schönheitsreparaturen jedoch nach Auffassung des Oberlandesgerichts Dresden keinen Erkenntnisgewinn. Durch den fortgesetzten Verstoß gegen die Verpflichtung zum Betrieb einer Apotheke in den angemieteten Geschäftsräumen hat der Mieter somit einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 1 BGB zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags geschaffen, denn der fortgesetzt vertragswidrige Nichtgebrauch des Ladengeschäftes steht dem fortgesetzt vertragswidrigen Gebrauch des Ladengeschäftes gleich (BGH NJW-RR 1992, 1032).

OLG Dresden, Beschluss vom 15.07.2015 - 5 U 157/15

Außerordentliche Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung

Mit Beschluss vom 30.07.2015 - 5 U 375/15 - hat das Oberlandesgericht Dresden entschieden, dass ein Vermieter trotz unerlaubter Un-

tervermietung nicht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt ist, wenn dem Mieter ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung zusteht.

Mietgegenstand des langjährigen Mietvertrages sind zum Betrieb einer Werbeagentur genutzte Räume. In § 3 des Mietvertrages ist geregelt, dass die Untervermietung grundsätzlich gestattet ist, wobei sie der Zustimmung des Vermieters bedarf, welche dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Der Mieter nimmt ohne Zustimmung des Vermieters eine Untervermietung vor. Eine Vereinbarung, mit welcher der Untermieter anstelle des Untervermieters in den bestehenden Mietvertrag mit dem Vermieter eingetreten wäre, kommt nicht zu Stande, weil der Vermieter seine diesbezügliche Zustimmung mit einer Erhöhung der Miete verknüpfte. Der Vermieter kündigt das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos wegen ungenehmigter Untervermietung und erklärt hierbei, dass er bereit sei, in ein direktes Mietverhältnis bezüglich der Räume mit dem Untermieter einzutreten. Das Oberlandesgericht Dresden entscheidet, dass eine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters auch dann eine Pflichtverletzung darstellt, wenn wie hier ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis besteht. Eine solche Pflichtverletzung ist jedoch regelmäßig kein Grund für eine außerordentliche Kündigung. Der Vermieter wäre hier verpflichtet gewesen, seine Zustimmung zur Untervermietung zu erteilen. Dass kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung in der Person des Untermieters vorliegt, brachte der Vermieter bereits dadurch zum Ausdruck, dass er erklärte, der Untermieter käme für ihn als Vertragspartner eines Hauptmietvertrages in Betracht. Es bestand also kein Kündigungsgrund, weil der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, die Zustimmung zur Untervermietung zu erteilen. Zwar handelt der Mieter rechtswidrig, wenn er statt den Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung zu verklagen vertragswiddie Untervermietung vornimmt. Diese Pflichtverletzung wiegt aber nicht so schwer, dass sie einen Grund zur außerordentlichen Kündigung gibt. Dies ist einsichtig und überzeugend, denn der Vermieter handelt selbst rechtswidrig und durch rechtswidriges Verhalten kann man nicht einen Kündigungsgrund schaffen, auch wenn die Pflichtverletzung des Vermieters eine Pflichtverletzung des Mieters zur Folge hat.

OLG Dresden, Beschluss vom 30.06.2015 - 5 U 375/15

Verzählen ist gefährlich

Jeder Jurastudent kennt die Redewendung judex non calculat ("der Richter rechnet nicht"). Das bedeutet, dass Rechtsanwendung keine mathematische Übung, sondern Wertung ist.

Spötter übersetzen freier, dass Richter nicht rechnen können. Wer Mietvertragsnachträge fertigt, sollte aber zumindest zählen können, was ein Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 06.11.2014 - 8 U 62/14 - zeigt. Die Mietvertragsparteien hatten einen langjährigen Mietvertrag für die Zeit bis 14.02.2020 geschlossen. Es wurden vier Mietvertragsnachträge vereinbart. Ein fünfter Mietvertragsnachtrag wurde erstaunlicherweise als Nachtrag Nr. 4 bezeichnet. Der Vermieter kündigt daraufhin das Mietverhältnis ordentlich mit der Begründung, die Schriftform sei nicht gewahrt. Den Mieter rettet jedoch, dass im fehlerhaft als Nachtrag Nr. 4 bezeichneten fünften Nachtrag auf die Nachträge 1-4 des Ursprungsmietvertrages verwiesen wird.

Das Landgericht Braunschweig war allerdings noch der Auffassung gewesen, aufgrund des Verzählens liege ein Schriftformmangel vor, der zur Folge habe, dass der Mietvertrag nach § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und ordentlich kündbar ist. Obgleich der Nachtrag 4 (in Wirklichkeit der fünfte Mietvertragsnachtrag) auf die Nachträge 1-4 des Ursprungsmietvertrages verweise, sei diese Bezugnahme fehlerhaft, weil es unstreitig fünf Nachträge gegeben habe. Jedenfalls fehle es an der notwendigen zweifelsfreien Zuordnung, so dass ein potentieller Grundstückserwerber nicht wisse, welche vertraglichen Regelungen dem Mietverhältnis zugrunde lägen.

Das Oberlandesgericht Braunschweig teilt diese Auffassung nicht und führt aus, dass trotz des Irrtums kein Schriftformmangel vorliegt. Die gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde wurde mit Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 10.06.2015 - XII ZR 131/14 - zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht Braunschweig führt aus, zur Wahrung der Schriftform sei es erforderlich, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen insbesondere den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH NJW 2013, 1083 Tz. 22 und BGH NJW 2014, 2102). Der Mietgegenstand muss zur Wahrung der Schriftform so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt, im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Mietgegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen (BGH NJW 2014, 2102). Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass 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 (BGH NJW 2013, 1083). 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. Ergibt sich der Zusammenhang mehrerer Schriftstücke aus einer Bezugnahme, so ist es erforderlich, dass vom aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen wird, mit denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig erfasst sind. Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Einhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll (BGH NJW 2013, 1083). Diesen Anforderungen genügt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Braunschweig der als Nachtrag Nr. 4 bezeichnete fünfte Nachtrag zum Mietvertrag. Aus diesem Nachtrag sind die Mietvertragsparteien zu entnehmen. Ferner verweist diese Abrede darauf, dass alle übrigen Regelungen des Ursprungsmietvertrages einschließlich der "Nachträge 1-4" unverändert bestehen bleiben. Dieser Verweis ist auszulegen. Er nimmt nicht nur Bezug auf den Ausgangsmietvertrag, sondern auch auf vier Nachträge. Durch die Formulierung, dass die "Nachträge 1-4" bestehen bleiben, wird deutlich, dass es neben der neuen Abrede noch vier weitere Nachtragsregelungen gibt. Ansonsten wäre diese Regelung schon in sich unstimmig.

Wäre aus dem als Nachtrag Nr. 4 bezeichneten fünften Mietvertragsnachtrag aber nicht im Wege der Auslegung entnehmbar gewesen, dass es neben dem Ursprungsmietvertrag vier vorangegangene Mietvertragsnachträge gab, hätte ein Schriftformmangel vorgelegen, der zur ordentlichen Kündbarkeit des Mietvertrages geführt hätte. Folglich sollten auch Juristen und andere rechtsgestaltend Tätige richtig zählen. Zwar werden vorsichtige Rechtsanwälte von souveränen Kaufleuten häufig belächelt, wenn größte Sorgfalt darauf gelegt wird, keinen Schriftformfehler zu verursachen. Auch wenn es im Fall des Oberlandesgerichts Braunschweig gerade noch gut gegangen ist, zeigt aber auch diese Entscheidung, dass man bei der Wahrung der Schriftform nicht vorsichtig und sorgfältig genug sein kann.

OLG Braunschweig, Urteil vom 06.11.2014 - 8 U 62/14



VERKEHRSRECHT bekommen

Regress des Versicherers - fehlender Führerschein

Für fremde Schäden, verursacht durch ein Kraftfahrzeug, tritt die Haftpflichtversicherung ein. Im Außenverhältnis, gegenüber dem Geschädigten, gilt dies ausnahmslos. Die Schadensersatzleistung ist durch den eigenen Versicherer im Innenverhältnis, gegenüber dem eigenen Versicherungsnehmer/Schädiger auch regelmäßig endgültig zu tragen und es erfolgt eine "wirtschaftliche Beteiligung" am Schaden durch den Versicherungsnehmer/Schädiger ausschließlich durch die Rückstufung, höhere Versicherungsbeiträge für eine Zeitdauer von ca. 5 Jahren.

Im Falle der Verletzung vertraglicher Obliegenheiten gegenüber dem eigenen Versicherer kann dieser jedoch Regressansprüche geltend machen, welche geschäftsplanmäßig auf EUR 5.000,00 je Verstoß begrenzt sind. Solche Obliegenheitsverstöße, welche üblicherweise zum Regress führen, sind Fahrten unter Alkoholeinfluss oder das unerlaubte Entfernen vom Unfallort. Dies zieht für den betroffenen Autofahrer nicht nur Konsequenzen bezüglich des Führerscheins nach sich, sondern regelmäßig auch, für den Fall der Verursachung eines Fremdschadens, den Regress des eigenen Versicherers.

Das Landgericht Oldenburg hatte nunmehr in einem Urteil vom 03.07.2015 - 13 S 506/14 (r+s 2015,493) darüber zu entscheiden, ob ein solcher Regress gegenüber einem Versicherungsnehmer/Arbeitgeber auch wegen des Zulassens des Fahrens ohne Fahrerlaubnis besteht. Zunächst wurde deutlich gemacht, dass in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, r+s 1988, 251) der Fahrzeughalter/Arbeitgeber sich stets vergewissern muss, ob diejenige Person/der Arbeitnehmer, welchem ein Fahrzeug überlassen wird, auch im Besitz der erforderlichen Fahrerlaubnis ist. Dabei muss diese Überprüfung regelmäßig durch die eigene Einsicht in den Führerschein, im Original, erfolgen. Auf Erklärungen des Fahrers/Arbeitnehmers darf sich der Fahrzeughalter nicht verlassen.

In dem zu entscheidenden Fall wurde jedoch der Obliegenheitsverstoß als nicht so gravierend angesehen, als dass dies einen Regress gegenüber dem Versicherungsnehmer begründet hätte. Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass der Fahrzeughalter/Arbeitgeber aus diversen anderen Quellen so viel Anhaltspunkte hatte, dass dieser realistischerweise davon ausgehen musste, dass eine gültige Fahrerlaubnis besteht, unter anderem durch die Erklärung des früheren Arbeitgebers, der Mitarbeiter habe langjährig beanstandungsfrei diverse Kraftfahrzeuge gefahren.

Die Entscheidung zeigt, dass ein Fahrzeughalter bei Erfüllung seiner Verpflichtungen im Rahmen der Überlassung des Fahrzeugs an Dritte sorgfältig arbeiten muss, im Übrigen drohen auch ein Regress im Schadensfall sowie strafrechtliche Konsequenzen. Weiter zeigt sich durch die Entscheidung jedoch, dass die Argumentation im jeweiligen Einzelfall von erheblicher Bedeutung ist.

LG Oldenburg, Urteil vom 03.07.2015 - 13 S 506/14



WEG-RECHT bekommen

Wann besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage?

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage vertrat die Auffassung, dass der Kläger für die erforderliche Erneuerung des Bodenbelags auf seiner Terrasse selbst aufzukommen hat. Daraufhin ließ dieser den Bodenbelag auf eigene Kosten austauschen und verlangte von der Wohnungseigentümergemeinschaft gestützt auf § 14 Nr. 4 WEG den Ersatz des verauslagten Betrages von EUR 7.952,94. Durch Beschluss Eigentümerversammlung 19.04.2013 wurde der Zahlungsanspruch abgelehnt. Unter anderem die Klägerin zu 1 hat sich gegen den Beschluss gewendet und Anfechtungsklage erhoben. Das Amtsgericht hat den Beschluss nach Beweisaufnahme für ungültig erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil geändert und die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat im Revisionsverfahren unter anderem darüber zu entscheiden, ob für die Anfechtungsklage überhaupt ein Rechtsschutzbedürfnis besteht.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist ein Rechtsschutzbedürfnis zu bejahen, so dass die Klage nach Auffassung des Bundesgerichtshofes zulässig ist. Nachdem die Fassung des Beschlusses, die Kosten zu erstatten, abgelehnt worden war, handelt es sich um einen so genannten Negativbeschluss. Auch Negativbeschlüsse können im Wege der gerichtlichen Anfechtung überprüft werden. Das

Südstraße 65 Telefon (07131) 59 412 - 20 E-Mail hier@recht-bekommen.hn

hierfür erforderliche Rechtsschutzbedürfnis ergibt sich im Regelfall daraus, dass der Antragsteller durch die Ablehnung gegebenenfalls in einem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verletzt wird. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt nur dann ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss in Bestandskraft getreten ist, woran es im vorliegenden Fall fehlte.

Im Fall der Ablehnung eines gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichteten Zahlungsbegehrens durch Beschluss der Wohnungseigentümer war umstritten, ob ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage trotzdem besteht. Teile der Rechtsprechung und Literatur argumentierten damit, dass der anfechtende Kläger sein Ziel durch eine Zahlungsklage erreichen kann. Nach anderer Auffassung sollte das Rechtschutzbedürfnis nur dann bestehen, wenn allein eine positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. Diesen Auffassungen erteilte Bundesgerichtshof eine Absage. Denn für eine Anfechtungsklage besteht wie für jede andere Anfechtungsklage regelmäßig ein Rechtsschutzbedürfnis. Auch ein Negativbeschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Zwar ist es richtig, dass der Negativbeschluss auf das Bestehen des geltend gemachten Anspruches keinen Einfluss hat, sondern sich in der Versagung des freiwilligen Anerkenntnisses erschöpft. Auch haben die Wohnungseigentümer keine Kompetenz, im Beschlusswege Leistungspflichten zu begründen, so dass die Wohnungseigentümer auch im umgekehrten Fall einen bestehenden Anspruch durch Beschluss auch nicht nehmen können. Vielmehr ist die Berechtigung des Anspruches im Rahmen der Zahlungsklage zu prüfen. Einer Entscheidung über die Anfechtung kommt insoweit keine Bindungswirkung zu. Auch ist es richtig, dass den Wohnungseigentümern ein weites Ermessen zusteht und es ihnen infolgedessen im Grundsatz frei steht, es auf ein Gerichtsverfahren ankommen zu lassen.

Trotzdem kann es ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, eine positive Beschlussfassung im Sinne einer freiwilligen Erfüllung eines Anspruches abzulehnen. Anzunehmen ist dies jedoch nur dann, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet ist, so dass ein unnötiger Rechtsstreit mit entsprechendem Kostenrisiko in Kauf genommen würde. Eine Anfechtungsklage gewährleistet die gerichtliche Überprüfung, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruches ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. Diese Frage ist nicht im Rahmen der Zulässigkeit der

Klage, sondern im Rahmen der Begründetheit zu klären. Unterstrichen wird dieses Ergebnis auch durch das Anfechtungsrecht derjenigen Eigentümer, die den Zahlungsanspruch nicht selbst geltend machen, sondern es auf einen unnötigen Rechtsstreit mit dem Anspruchsteller nicht ankommen lassen wollen. Denn sie können nicht auf eine Zahlungsklage verwiesen werden. Auch dem Anspruchsteller selbst kann - wie jedem sonstigen Eigentümer auch - eine Entscheidung in der Sache über sein Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung nicht verwehrt werden.

Die Klage war demnach zulässig und durfte nicht durch Prozessurteil abgewiesen werden. Die Revision hatte trotzdem keinen Erfolg, da die Klage als unbegründet abzuweisen war. Denn der ablehnende Beschluss entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Bundesgerichtshof hatte nämlich lediglich darüber zu entscheiden, ob das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen derart reduziert war, dass sie sich für ein Anerkenntnis aussprechen mussten. Dies wäre nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch im Zeitpunkt der Beschlussfassung offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war. Angesichts der Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Klägerin ihre Terrasse auf eigene Kosten instandzusetzen hat, konnte von einer derartigen Offenkundigkeit nicht ausgegangen werden. Die Klärung der Frage, ob daneben eine andere Anspruchsgrundlage (nämlich § 14 Nr. 4 WEG) eingreifen kann, durften die Wohnungseigentümer ohne weiteres dem Gericht überlassen und eine Zahlungsklage in Kauf nehmen.

BGH, Urteil vom 02.10.2015 - V ZR 5/15



WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

Der Zwangsverwalter und die Mietkaution

Der Kläger wurde Anfang April 2013 zum Zwangsverwalter einer vermieteten Eigentumswohnung bestimmt. Die Beklagte ist Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage. Die Mieter haben die Kaution bei Abschluss des Mietvertrages in Höhe von EUR 750,00 an die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage bezahlt. Als das Mietverhältnis im Juli 2013 beendet worden ist, verlangte der Kläger von der beklagten Verwalterin die Zahlung der Kaution nebst Verzugszinsen. Die Klage hatte in allen Instanzen Erfolg. Der Bundesgerichtes, das der Kläger die Rückzahlung der Mietkaution

Südstraße 65 ■ Telefon (07131) 59 412 - 20 ■ E-Mail hier@recht-bekommen.hn

74072 Heilbronn Telefax (07131) 59 412 - 99 Internet www.recht-bekommen.hn

von der Verwalterin verlangen kann und dies Grundlage im § 152 Abs. 1, 2 ZVG findet. Dort ist bestimmt, dass der Zwangsverwalter die Aufgabe hat, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten.

Der Bundesgerichtshof hatte bereits 2003 entschieden (VIII ZR 11/03), dass der Zwangsverwalter befugt ist von dem Schuldner (d.h. Vermieter und Wohnungseigentümer) die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Wohnungsmieter geleisteten Mietkaution zu verlangen. Eine ordnungsgemäße Verwaltung des Grundbesitzes erfordert, dass der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners, dem die Verwaltung durch die Beschlagnahme entzogen ist, in die Lage versetzt wird, auf die Kaution zurückzugreifen, um gegen den Wohnungsmieter gerichtete Ansprüche abzudecken. Auch ist der Zwangsverwalter nach Wegfall des Sicherungszweckes verpflichtet, dem Mieter gegenüber die Kaution herauszugeben.

Nichts anderes gilt in dem Fall, wenn der Mieter die Kaution an den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage entrichtet. Richtig ist zwar, dass der Zwangsverwalter nicht in einen von der Wohnungseigentümergemeinschaft mit dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage geschlossenen Vertrag eintritt. Es macht keinen Unterschied, ob sich die vom Mieter entrichtete Kaution in den Händen des Schuldners oder bei einer Hausverwaltung befindet, die sie für den Schuldner eingezogen hat. Da der Zwangsverwalter den Gläubigern verpflichtet ist, möglichst ungeschmälerten Erhalt der Haftungsmasse zu gewährleisten, ist es geboten, dass der Zwangsverwalter die Mietkaution in diesen Fällen auch vom Verwalter der Wohnungseigentumsanlage herausverlangen kann. Es gibt keinerlei beachtlichen Eigeninteressen des Verwalters, dies zu verweigern, nachdem der Verwalter nur als Zahlstelle des Vermieters fungiert.

BGH, Urteil vom 23.09.2015 - VIII ZR 300/14

Kappungsgrenzenverordnung des Landes Berlin rechtmäßig

§ 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB eröffnet den Bundesländern die Möglichkeit, durch Verordnung die Erhöhung von Bestandsmieten von der allgemeinen Kappungsgrenze von 20 % für die Dauer von 5 Jahren auf 15 % herabzusetzen. Der klagende Vermieter forderte von dem beklagten Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete um 20 %. Die Wohnung liegt in Berlin-Wedding. Das Land Berlin machte von der Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 BGB Gebrauch und verordnete, dass eine Erhöhung nur bis max. 15 % möglich ist. Der klagende Vermieter hielt diese Verordnung insbesondere deswegen für unwirksam, weil die Verordnung für das gesamte Stadtgebiet Ber-

lins die Kappungsgrenze herabsetzte, obwohl nicht in allen Stadtteilen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet war, wie dies die Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB fordert.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Kappungsgrenze-Verordnung des Landes Berlin rechtmäßig ist und daher der Kläger nicht die Zustimmung zu einer 15 % übersteigenden Mieterhöhung verlangen kann. Zunächst bejahte der Senat eine Verpflichtung der Zivilgerichte, im Rahmen eines Rechtsstreits über ein Mieterhöhungsverlangen zu prüfen, ob eine von der Landesregierung erlassene Kappungsgrenze-Verordnung den Anforderungen an die Ermächtigungsgrundlage in § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB genügt und auch mit höherrangigem Recht im Einklang steht. Diese Voraussetzungen hat der Bundesgerichtshof bejaht. Insbesondere verstößt die Kappungsgrenze-Verordnung nicht gegen Art. 14 Abs. 1 GG und die dort verbürgte Eigentumsgarantie. Denn die Verordnung verfolgt ein legitimes, dem öffentlichen Interesse dienendes Regelungsziel, nämlich in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage einen zu raschen Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Auch ist ein weniger einschneidendes aber gleichwirksames Mittel nicht eindeutig feststellbar. Denn der Gesetzgeber hat im § 558 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB keine flächendeckende und zeitlich unbefristete Absenkung der Kappungsgrenze vorgesehen. Auch ist die Kappungsgrenze-Verordnung von der Ermächtigungsgrundlage abgedeckt. Es ist insbesondere nicht zu beanstanden, dass die gesamte Stadt Berlin als Gebiet ausgewiesen wurde, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Denn das Land Berlin hat bei der Beurteilung der maßgeblichen Umstände einen Beurteilungund Einschätzungsspielraum, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss. Diesen Spielraum verlässt der Verordnungsgeber erst dann, wenn sich seine Erwägungen nicht mehr innerhalb der Zweckbindung der Ermächtigungsgrundlage bewegen und offensichtlich verfehlt sind. Das wurde im Fall der Berliner Verordnung verneint. Es war nicht feststellbar, dass etwa allein die Beschränkung der Gebietsbestimmung auf bestimmte Teile von Berlin sachgerecht gewesen wäre oder dass der Verordnungsgeber ungeeignete Indikatoren herangezogen hätte.

BGH, Urteil vom 04.11.2015 - VIII ZR 217/14