SRF-Newsletter 05/2015

Jour fixe am 11.06.2015 zum Thema:

„Was tun nach einem Unfall? Dokumentation und Regulierung, beispielsweise für den Fuhrpark“

Beginn: 17:00 Uhr

Wo: Südstraße 65, 3. Obergeschoss

Referent: Lars Frauenknecht, Fachanwalt für Verkehrsrecht

Anmeldung bis 08.06.2015, Teilnehmerzahl ist begrenzt.

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

ARBEITSRECHT bekommen

Achtung bei der Kündigungserklärung

Das Landesarbeitsgericht Düsseldorf hat eine Kündigungserklärung eines Arbeitgebers mit folgendem Wortlaut für unwirksam erklärt:

Hiermit kündigen wir das mit Ihnen bestehende Arbeitsverhältnis außerordentlich, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin.

Nach der Begründung des Landesarbeitsgericht war die ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Termin weder ausreichend bestimmt, noch hinreichend bestimmbar (auslegbar), da das Kündigungsschreiben keinerlei Fakten oder Begleitumstände enthalten hat, aus denen sich die Kündigungsfrist, von der der Arbeitgeber ausging, ermitteln ließ. Im konkreten Fall galt es vertragliche Kündigungsfristen, die gesetzliche Kündigungsfrist des § 622 BGB und Kündigungsfristen nach dem Bundesrahmentarifvertrag Bau voneinander abzugrenzen, so dass in der Tat für den Kündigungsadressaten die Fristermittlung sehr erschwert war.

Die Revision gegen das Urteil ist anhängig, der Fall also noch nicht endgültig entschieden.

Arbeitgebern sei aber bereits jetzt, schon um diesbezügliche Risiken im Verfahren zu vermeiden, geraten, dass sie die Formulierung wie folgt wählen:

"... kündigen wir unter Einhaltung der geltenden Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Zeitpunkt, nach unserer Berechnung dem … (als richtig angesehenes Datum einsetzen)."

Dann ist eine Umdeutung entsprechend möglich bzw. eine Anpassung an die tatsächlich eingreifende Frist.

LAG Düsseldorf, Urteil vom 28.08.2014 - 5 Sa 1251/13

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

ERBRECHT bekommen

Erbunwürdigkeit bei versuchter Tötung des Erblassers

In bestimmten Fällen, insbesondere schweren Verfehlungen gegenüber dem Erblasser, besteht die Möglichkeit, die Erbunwürdigkeit des Erblassers durch Anfechtung des Erbschaftserwerbes geltend zu machen. Zu den Gründen für die Erbunwürdigkeit zählen dabei insbesondere die vorsätzliche und widerrechtliche Tötung oder die versuchte Tötung des Erblassers. Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 11.03.2015 (IV ZR 400/14) über folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Die Erblasserin war seit 15 Jahren an Alzheimer erkrankt und wurde seit 10 Jahren künstlich ernährt, eine verbale Kommunikation war mit ihr nicht mehr möglich. Der Ehemann der Erblasserin, der sich in depressivem Zustand befand und bereits einen Selbstmordversuch unternommen hatte, durchtrennte am 09.02.2012 mittels einer Schere den Verbindungsschlauch zur Magensonde und widersprach einer erneuten Verbindung, nachdem das Pflegepersonal seine Handlung entdeckt hatte. Dem Pflegepersonal gelang es jedoch, die Verbindung zu reparieren. Die Erblasserin verstarb einen Monat später an einer Lungenentzündung, die in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Tat des Ehemanns stand. Dieser wurde wegen versuchten Totschlags in einem minder schweren Fall zu einer Freiheitsstrafe von einem Jahr auf Bewährung verurteilt. Nach dem Tod klagte der Sohn der Erblasserin auf Feststellung der Erbunwürdigkeit seines Vaters.

Das OLG hat die Klage noch abgewiesen, da die Handlung des Ehemanns nicht von einer für Tötungsdelikte typischen aggressiven Motivation, sondern eher von Verzweiflung und einer empfundenen Ausweg- und Aussichtslosigkeit geprägt gewesen sei. Eine Tötung in einem minder schweren Fall sei nicht ohne weiteres geeignet, eine Erbunwürdigkeit zu begründen. Die Regelung des § 2339 Abs. 1

Nr. 1 BGB sei vielmehr als Regelvermutung zu verstehen, die eine Prüfung der besonderen Umstände des Einzelfalls zulasse. Dieser Argumentation ist der Bundesgerichtshof entgegengetreten und hat das Urteil des OLG aufgehoben und die Sache zur weitergehenden Entscheidung zurückverwiesen.

Begründet hat der Bundesgerichtshof dies unter anderem wie folgt: Im Streitfall lagen die Voraussetzungen einer Tötung auf Verlangen nicht vor, die es gerechtfertigt hätten, von einer Verzeihung des Erblassers im Sinne des § 2343 BGB auszugehen. Eine Tötung auf Verlangen setzt nämlich ein ausdrückliches und ernsthaftes Verlangen des Getöteten voraus, was im Hinblick darauf, dass eine Kommunikation mit der Erblasserin nicht mehr möglich war, ausschied. Auch hatte die Erblasserin keine Patientenverfügung erstellt noch wurde eine Genehmigung für die Beendigung lebenserhaltender Maßnahmen eingeholt, weswegen auch dies nicht zu Gunsten des Ehemanns ins Feld gebracht werden konnte. Eine einschränkende Auslegung der gesetzlichen Regelungen zur Erbunwürdigkeit abhängig von den Motiven der (versuchten) Tötung kommt aus Sicht des Bundesgerichtshofs unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck nicht in Betracht. Der Senat erkennt zwar an, dass ich der Ehemann der Erblasserin in einer persönlich äußerst schwierigen Situation befand, stellt aber klar, dass ihm gleichwohl nicht das Recht zustand, einseitig die Behandlung der Erblasserin abzubrechen mit dem Ziel, ihren Tod herbeizuführen.

Der Rechtsstreit wurde an das OLG zurückverwiesen, das nunmehr prüfen muss, ob der Ehemann der Erblasserin schuldfähig war. Wird die Schuldfähigkeit bestätigt, steht aber die Erbunwürdigkeit fest und ist der Ehemann der Erblasserin als Erbe ausgeschlossen.

BGH, Urteil vom 11.03.2015 - IV ZR 400/14

Abhebungen vom Kinder-Sparbuch

Beim Sparbuch handelt es sich immer noch um eine in Deutschland beliebte Form der Kapitalanlage. Dabei ergeben sich Besonderheiten daraus, dass grundsätzlich an jeden Geld auszubezahlen ist, welcher das Sparbuch vorlegt, § 808 BGB. Soweit Großeltern für ihre Enkel, auf deren Namen, ein Sparkonto anlegen, das Sparbuch jedoch bei sich behalten, wird im Zweifel vermutet, dass diese sich die Verfügungsgewalt über das Guthaben bis zum Tod vorbehalten möchten (z.B. Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18.01.2005, NJW 2005 980).

Über eine abweichende Gestaltung war durch das Oberlandesgericht Bremen in einem Beschluss vom 03.12.2014 - 4 UF 112/14 (NJW 2015, 564) zu entscheiden. Zwar hatten die Eltern ein Sparkonto für ihre beiden minderjährigen Kinder angelegt und der Vater verfügte über die Sparbücher. Die Einzahlungen sind jedoch von Seiten Dritter erfolgt, in Form von Geldgeschenken zu Gunsten der Kinder. Nunmehr waren Abhebungen durch den Kindesvater erfolgt, welche die Kinder mit Antrag zum Familiengericht zurückgefordert haben. In dieser Form wurde die Rückzahlungsverpflichtung durch das OLG Bremen bestätigt. Der Einwand des Kindesvaters, die Ausgaben seien im Interesse der Kinder, z.B. für Einrichtungsgegenstände der Kinderzimmer, Urlaube und ähnliches erfolgt, war nicht zu berücksichtigen, da derartige Aufwendungen im Rahmen der Unterhaltsverpflichtung der Eltern liegen, ohne Anspruch auf Erstattung gegenüber den Kindern.

Anspruchsgrundlage für die Rückforderung der Kinder ist § 1664 BGB, aufgrund der Vermögensfürsorge. Da die Verjährung von Ersatzansprüche der Kinder bis zum 21. Lebensjahr des Kindes gemäß § 207 Abs. 1 Ziffer 2 BGB gehemmt ist, kommt die Geltendmachung von Ansprüchen seitens des Kindes noch lange Zeit in Betracht.

OLG Bremen Beschluss vom 03.12.2014 - 4 UF 112/14

Wann sind Kundenschutzklauseln zulässig?

Zwischen einer GmbH und einem ihrer Gesellschafter wurden anlässlich des Ausscheidens aus der Gesellschaft vereinbart, dass dieser an in einer Anlage des Vertrages genannte Kunden im Bereich der Arbeitsüberlassung und Personalvermittlung nicht herantritt, keine Angebote diesen unterbreitet und diese sonst nicht abwirbt und dieses Wettbewerbsverbot auf fünf Jahre ab Vertragsschluss befristet ist. Es wurde eine Vertragsstrafe von EUR 50.000,00 für jeden Verstoß begrenzt auf EUR

250.000,00/Jahr vereinbart. Als gegen das Wettbewerbsverbot verstoßen wurde, verlangte die GmbH die Zahlung von EUR 101.000,00.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind nachvertragliche Wettbewerbsverbote mit Rücksicht auf die grundsätzlich geschützte Berufsausübungsfreiheit nur dann gerechtfertigt und damit nicht nach § 138 BGB sittenwidrig, wenn und soweit sie notwendig sind, um einen Vertragspartner vor einer illoyalen Verwertung des Erfolges seiner Arbeit durch den anderen Vertragspartner zu schützen. Sie sind weiter nur wirksam, wenn sie räumlich, gegenständlich und in zeitlicher Hinsicht das dortige Maß nicht überschreiten. Dies trifft auch für solche Verbote zu, die erst anlässlich der Beendigung der gesellschaftsrechtlichen Beziehung vereinbart werden. Folglich verstößt die vereinbarte Dauer des Wettbewerbsverbotes von fünf Jahren gegen das erforderliche Maß. Für vergleichbare Fälle einer Freiberuflergesellschaft hat die Rechtsprechung anerkannt, dass eine Wettbewerbsbeschränkung nicht mehr als zwei Jahre nach Vertragsende andauern kann. Ein Zeitraum von zwei Jahren wird als ausreichend für den Schutz der Interessen der Beteiligten angesehen, weil sich danach die Mandantenbeziehungen typischerweise gelockert haben. Auch bei den Parteien des Rechtsstreits, die als Kapitalgesellschaften gewerbliche Dienstleistungen erbringen, kann grundsätzlich kein längerer Zeitraum gelten. Es rechtfertigt insbesondere keine längere Zeitgrenze, nur weil die Parteien ein Gewerbe betreiben und nicht freiberuflich tätig sind. Der Grund für eine derartige Grenze liegt nicht in dem Berufszweck von freien Berufen, sondern in der grundsätzlich geschützten Berufsausübungsfreiheit. Die Parteien bieten Dienstleistungen an, die hinsichtlich der Kundenbindung keine Unterschiede zu den Kundenbeziehungen von Freiberuflern erkennen lassen. Nachdem der vorgeworfene Wettbewerbsverstoß jedenfalls länger als zwei Jahre seit der Vereinbarung des Wettbewerbsverbotes lag, brauchte man eine geltungserhaltende Reduktion auf zwei Jahre nicht mehr vorzunehmen. Die Klage wurde daher abgewiesen.

BGH, Urteil vom 20.01.2015 - II ZR 369/13

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

IT-RECHT bekommen

- **Button "Bestellung abschicken" unzureichend**

  Die Umsetzung der vor mehr als 2 Jahren in Kraft getretenen Button-Lösung bereitet nach wie vor Schwierigkeiten und beschäftigt die Gerichte. In einem aktuellen Fall hatte das Landgericht Düsseldorf über die Rechtmäßigkeit der Verwendung eines Buttons beschriftet mit den Worten "Bestellung abschicken" zu entscheiden. Der Shop-Betreiber kam einer Entscheidung aber zuvor und hat die Klageforderung nach Mitteilung der Wettbewerbszentrale, die Klage eingereicht hatte, anerkannt. Tatsächlich hatte bereits das OLG Hamm im Urteil vom 19.11.2013 (4 U 65/13) entschieden, dass ein entsprechend beschrifteter Bestell-Button der Rechtslage nicht entspricht, da er die Entgeltlichkeit der Bestellung nicht hinreichend deutlich macht. Der Button ist mit den Worten “Zahlungspflichtig bestellen" oder einer entsprechend eindeutigen Erklärung zu beschriften (z.B. "Jetzt kaufen").

  Shopbetreiber, die die Buttonlösung noch nicht oder nicht richtig umgesetzt haben, sollten dies zwingend berücksichtigen und gegebenenfalls ihren Shop noch einmal überprüfen (lassen), um einerseits Abmahnungen zu vermeiden, andererseits um zu verhindern, dass die über den Onlineshop abgeschlossenen Verträge unwirksam sind. Denn tatsächlich kommt, werden die Vorgaben zur Button-Lösung durch den Shopbetreiber nicht beachtet, kein wirksamer Vertrag mit den Kunden zu Stande und diese können sich unabhängig vom Widerrufsrecht vom Vertrag lösen.

  LG Düsseldorf, Anerkenntnisurteil vom 01.03.2015 - 37 O 78/15

- **Verjährung bei Filesharing-Fällen**

  Soweit nicht Ausnahmevorschriften etwas anderes bestimmen verjähren Ansprüche grundsätzlich nach 3 Jahren (§ 195 BGB), wobei die Verjährung mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen Kenntnis erhält, beginnt (§ 199 Abs. 1 BGB). Für Filesharing-Fälle gilt grundsätzlich nichts anderes, d.h. die Verjährungsfrist beginnt mit Ende des Jahres, in dem der Verstoß begangen wurde und der Rechteinhaber hiervon Kenntnis erlangt hat und endet 3 Jahre später.

Für im Jahr 2011 oder davor begangene und aufgedeckte Verstöße sind damit grundsätzlich die Ansprüche mit Ablauf des Jahres 2014 verjährt. Die Rechteinhaber (i.d.R. Musik- und Filmindustrie) versuchen sich nunmehr in bereits verjährten Fällen über eine Sondervorschrift zu retten. Nach § 102 UrhG i.V.m. § 852 BGB verjähren Ansprüche nämlich erst innerhalb von 10 Jahren. Voraussetzung ist aber, dass der Ersatzpflichtige durch eine unerlaubte Handlung auf Kosten des Verletzten etwas erlangt hat. In 3 Entscheidungen aus dem letzten Jahr haben Amtsgerichte aber entschieden, dass diese Verjährungsfrist auf Filesharing-Fälle nicht anwendbar ist (AG Bielefeld, Urteil vom 06.03.2014 - 42 C 368/13; AG Kassel, Urteil vom 24.07.2014 - 410 C 625/14; AG Düsseldorf, Urteil vom 24.07.2014 - 57 C 15659/13). Denn anders als in einem vom Bundesgerichtshof im Jahr 2011 entschiedenen Fall, in dem es um ersparte Lizenzgebühren ging, werden Musik- oder Filmwerke gerade nicht dafür lizenziert, im Wege des Filesharing angeboten werden zu können, so dass dem Geschädigten auch keine Lizenzgebühren entgangen sind. Der Benutzer erspart sich keine Lizenzgebühren, weil er die auch bei einer legalen Vorgehensweise nicht bezahlt hätte. Bezahlt hätte er allenfalls den üblichen Kaufpreis etwa einer CD. Außerdem liegt kein bewusster Eingriff in den Zuweisungsgehalt des verletzten Rechtes vor und ferner fehlt es auch an einer Bereicherung des Nutzers, da dieser die Dateien für Dritte kostenfrei zur Verfügung stellt. Damit ist die Musik- und Filmindustrie zumindest in diesen Verfahren unterlegen. Ob sich die Auffassung der Amtsgerichte durchsetzt ist aber bis zur abschließenden Klärung durch den Bundesgerichtshof offen.

AG Bielefeld, Urteil vom 06.03.2014 - 42 C 368/13

AG Kassel, Urteil vom 24.07.2014 - 410 C 625/14

AG Düsseldorf, Urteil vom 24.07.2014 - 57 C 15659/13

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

MIETRECHT bekommen

Verjährung von Schadensersatzansprüchen bei Doppelvermietung

Will ein Mieter wegen Doppelvermietung Schadenersatzansprüche geltend machen, darf er mit einer Klage nicht bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit zuwarten, wenn diese für eine längere Zeit als die Regelverjährungsfrist von drei Jahren vereinbart wurde. Zwar liegt der Gedanke eigentlich nahe, mit einer Klage bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragszeit zuzuwarten, weil erst dann der insgesamt entstandene Schaden beziffert werden kann. Wegen der kurzen Regelverjährungsfrist ist das aber kein gangbarer Weg, wie ein Urteil des Kammergerichts Berlin vom 23.02.2015 - 8 U 52/14 - zeigt.

Mit Mietvertrag vom 30.10.2006/02.11.2006 mietet der Kläger von dem Beklagten Gewerberäume. Das Mietverhältnis sollte am 01.02.2007 beginnen und bis Ende des Jahres 2016 laufen. Nach Abschluss des ersten Mietvertrages vermietet der Vermieter die Räumlichkeiten mit Mietvertrag vom 30.01.2007 an die T AG, an die er die Räumlichkeiten am 20.02.2007 übergibt. Die T AG richtet die Räumlichkeiten für ihre Zwecke vollständig ein, verkabelt diese und gestaltet die Räume nach ihren Bedürfnissen. Die T AG ist nicht bereit, sich aus dem Mietvertrag "herauskaufen" zu lassen und die Räume an den Kläger zu übergeben.

Der Kläger erhebt Anfang des Jahres 2011 Klage auf Schadensersatz (entgangener Gewinn/Verdienstausfall wegen Nichtüberlassung des Mietobjekts). Die Klage wird wegen Verjährung abgewiesen, da am 31.12.2010 Verjährung eingetreten ist. Das Kammergericht führt aus, dass dem Kläger dem Grunde nach ein Anspruch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Mietvertrages (Rechtsmangel in Gestalt einer so genannten Doppelvermietung) zusteht. Die Ansprüche sind aber verjährt. Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Vertragsverletzungen des Vermieters wegen gänzlich unterbliebener oder verspäteter Überlassung der Mietsache verjähren in der dreijährigen Regelverjährungsfrist des § 195 BGB (so beispielsweise Lindner-Figura, Geschäftsraummiete, Kap. 17 Rn. 80). Gemäß § 199 Abs. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist 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 oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Für den Verjährungsbeginn bei vertraglichen Sekundäransprüchen (das ist der Schadensersatzanspruch, Primäranspruch war der Erfüllungsanspruch) ist maßgeblich darauf abzustellen, ob die Schädigung mehrfach erfolgt oder ob es eine dauerhafte ist, sodann ist der Zeitpunkt zu bestimmen, in dem der Schaden überhaupt erstmals eintritt, und festzustellen, ob er damit insgesamt eingetreten ist, also von einer so genannten Schadenseinheit auszugehen ist. Rechtsprechung und Literatur gehen bei Schadener-

satzansprüchen vom so genannten Grundsatz der Schadenseinheit aus (BGHZ 50, 21). Danach beginnt bei Schädigungen, die mehrere Schadensfolgen zeitigen, die Verjährung des Ersatzanspruchs zwar erst mit dem erstmaligen Eintritt des Schadens, dann aber in diesem Zeitpunkt auch hinsichtlich der späteren Schadensfolgen, mögen sie unter Umständen auch erst in der Zukunft liegen. Der gesamte spätere Schaden gilt im Verjährungssinne schon dann eingetreten, wenn er nur vorhersehbar ist (Palandt, BGB, § 199 Rn. 14). Im vorliegenden Falle liegt eine einheitliche, fortwirkende Pflichtverletzung des Beklagten vor, die darin besteht, dass der Beklagte dem Kläger die Mietsache aufgrund des Mietvertrages nicht überlassen hat, sondern die Mietsache an die Zweitmieterin übergeben hat. Der hieraus resultierende vertragliche Schadenersatz wegen des Rechtsmangels entsteht, wenn feststeht, dass Unmöglichkeit auf Seiten des Vermieters eingetreten ist und sich ein erster Teilschaden realisiert hat.

In Fällen des Rechtsmangels ist der Mietvertrag wirksam, was bei der Doppelvermietung für beide Verträge gilt. Die kollidierenden schuldrechtlichen Erfüllungsansprüche der Mieter haben denselben Rang, ohne dass insoweit der Grundsatz der Priorität gilt (KG Berlin, NZM 2008, 889). Den Erfüllungsanspruch kann jeder Mieter gegen den Vermieter geltend machen, so dass beide Mieter an sich die Einräumung des Besitzes verlangen können. Hat aber der Vermieter einem der Mieter den Besitz an der Mietsache überlassen und ist dieser zuerst (oder noch) im rechtmäßigen Besitz der Mietsache, scheitert der Erfüllungsanspruch des anderen Mieters wegen Unmöglichkeit an § 275 Abs. 1 BGB jedenfalls dann, wenn feststeht, dass der Vermieter die Mietsache von dem besitzenden Mieter nicht mehr, z.B. durch Kündigung oder Leistung einer Abstandszahlung, zurückverlangen kann (BGH NZM 2003, 476). Der Erstmieter kann vom Vermieter weiterhin die Einräumung des Besitzes verlangen, solange nicht auszuschließen ist, dass es dem Vermieter noch möglich ist, das Leistungshindernis durch Vereinbarung mit dem Zweitmieter, der bereits im Besitz der Mietsache ist, zu beheben (BGH, Urteil vom 12.03.2003 - XII ZR 18/00). In der streitgegenständlichen Sache war dem Beklagten (dem Vermieter) die Übergabe der Mietsache an den Kläger tatsächlich unmöglich geworden, nachdem die Räume an die T AG übergeben wurden, die nicht bereit war, sich aus dem Mietvertrag "herauskaufen" zu lassen. Demnach ist vom Eintritt der Unmöglichkeit im Jahre 2007 auszugehen. Ein erster Teilschaden aufgrund der einheitlichen Pflichtverletzung des Vermieters ist eingetreten, nachdem feststand, dass dem Beklagten die Erfüllung des Mietvertrages mit dem Kläger, nämlich die Überlassung der Mietsache, unmöglich geworden war. Dies war noch im Jahre 2007 der Fall. Der eingetretene Schaden besteht in dem Gewinn, der dem Kläger wegen der Nichtüberlassung des Ladengeschäfts ab dem 01.02.2007 (dem vereinbarten Mietbeginn) entgangen ist. Mit dem erstmaligen Schadenseintritt gilt der Schaden auch insgesamt als eingetreten, also auch soweit er noch in der Zukunft liegt. Die späteren Schadensfolgen sind ohne weiteres vorhersehbar, erfordern sie doch ebenso wie bei dem bereits im Jahr 2007 eingetretenen Schaden die Ermittlung des fiktiven Gewinnentgangs gemäß § 252 BGB. Der auf Unmöglichkeit beruhende Schadensersatzanspruch ist daher im Jahre 2007 insgesamt entstanden und tritt nicht erst nach einzelnen Zeitabschnitten (entsprechend der sich aus dem Mietvertrag ergebenden Dauerverpflichtung auf Erfüllung) ein. Diese Betrachtungsweise erscheint im Interesse der Rechtsklarheit geboten und liegt auch im Interesse der Parteien, die Geltendmachung von Ansprüchen nicht über Jahre hinauszuschieben und in der Schwebe zu halten, sondern ihre Rechtsbeziehungen in angemessener Zeit abschließend zu regeln.

Da der Schadenersatzanspruch insgesamt im Jahr 2007 entstand, begann der Lauf der Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres 2007 (§ 199 Abs. 1 BGB). Einschlägig ist die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB). Verjährung trat demnach mit Ablauf des 31.12.2010 ein. Mit der Anfang des Jahres 2011 erhobenen Klage war der Kläger zu spät. Gorbatschow lässt grüßen ("Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben").

KG Berlin, Urteil vom 23.02.2015 - 8 U 52/14

- **Einfluss des Klimawandels auf das Mietrecht**

Der Klimawandel hat bekanntlich mannigfache Auswirkungen. Eine Entscheidung des Oberlandesgerichts München (Urteil vom 29.01.2015 - 32 U 1185/14) zeigt, dass der Klimawandel sogar Einfluss auf das Mietrecht hat. Die Entscheidung ist nicht nur von praktischer Bedeutung. Sie zeigt im Übrigen auch sehr schön, wie das abstrakt formulierte, am 01.01.1900 in Kraft getretene BGB problemlos Fallgestaltungen bewältigen kann, an die die Gesetzesväter im Traum nicht denken konnten. Mit dem über 100 Jahre alten Kaufrecht lässt sich etwa problemlos die Frage lösen, welche Ansprüche dem Käufer zustehen, wenn ein Gewehr wie das G36 bei Hitze Ausfallerscheinungen hat. Ebenso wird das Mietrecht mit dem Klimawandel fertig, den Ende des 19. Jahrhunderts niemand voraussah, als weise ältere Rechtsgelehrte (Frauen waren damals nicht beteiligt, die erste Rechtsreferendarin gab es erst in der Weimarer Republik)

das Bürgerliche Gesetzbuch nach der Reichsgründung im Jahre 1871 konzipierten.

Der Kläger mietete von der Beklagten einen Stellplatz in einer Tiefgarage in Passau. Die Parteien streiten um die Verpflichtung der Beklagten (der Vermieterin des Stellplatzes), für die Beschädigung des Pkw des Klägers Ersatz zu leisten, die bei der Überschwemmung der Tiefgarage der Beklagten, in der der Wagen abgestellt war, beim Hochwasser im Juni 2013 in Passau entstanden ist. Hierbei diskutiert das Oberlandesgericht Passau auch Rechtsfragen, die sich stellen würden, wenn das Hochwasser beispielsweise Schäden in einer gewerblichen Mietsache angerichtet hätte. Deshalb ist das Urteil über den entschiedenen Einzelfall hinaus von Bedeutung.

Die Mietsache ist baulich so ausgestaltet, dass sie gegen ein Hochwasser bis zu einem Wasserstand von 11,60 m gesichert ist. Der bis zum Schadenseintritt verzeichnete höchste Wasserstand in Passau betrug 10,80 m. Am 20.06.2013 kommt es gegen 20:00 Uhr zu einem Pegelstand von über 12 m. Wasser dringt in die Tiefgarage ein und beschädigte das Fahrzeug. Das Oberlandesgericht München untersucht nun, wie eine Mietsache beschaffen sein muss, damit dem Mieter kein Schadensersatzanspruch zusteht. Es geht also um eine rechtliche Frage, die sich auch stellen würde, wenn durch das Hochwasser beispielsweise in einer Mietsache befindliche Ware beschädigt worden wäre.

Entscheidend ist, ob die Mietsache mangelhaft war. Ist die Frage zu bejahen, läge ein so genannter anfänglicher Mangel mit der Folge vor, dass der Vermieter verschuldensunabhängig auf Schadenersatz haftet. Nach §§ 535, 536, 536 a Abs. 1 BGB haftet ein Vermieter auch ohne Verschulden dem Mieter auf Ersatz des Schadens, der auf solche bereits bei dem Abschluss eines Mietvertrages vorhandene Fehler der Mietsache zurückzuführen ist, die deren Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufheben oder mindern. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind als derartige Fehler der Mietsache nicht nur solche Mängel zu verstehen, mit denen die Mietsache selbst behaftet ist, sondern auch tatsächliche wie rechtliche Verhältnisse und Zustände, die mit der Mietsache zusammenhängen und sie in ihrer Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch unmittelbar beeinträchtigen. Daraus folgt, dass Mieträume so beschaffen sein müssen, dass sie unter gewöhnlichen, der örtlichen Lage entsprechenden Wasserverhältnissen gegen Eindringen von Wasser geschützt sind (BGH NJW 1971, 424). Für Mieträume im Bereich einer historisch gewachsenen Stadt wie Passau, die wegen ihrer Lage grundsätzlich einer erhöhten Hochwassergefahr ausgesetzt ist (in Passau treffen drei Flüsse aus drei Himmelsrichtungen zusammen, aus dem Westen die Donau, dem Süden der Inn und dem Norden die Ilz), bedeutet dies, dass die Räume zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages gegen solche Einwirkungen geschützt sein müssen, die voraussehbar sind und für deren Eintritt tatsächliche Anhaltspunkte bestehen (so BGH NJW 1971, 424). In Zeiten des Klimawandels mit immer häufiger auftretenden und immer heftiger ausfallenden Unwettern müssen Mieträume deshalb nach den baulichen Verhältnissen nicht nur gegen ein Hochwasser gesichert sein, das den bisherigen bekannten höchsten Wasserstand aus zurückliegenden Jahren erreicht. Vielmehr ist beim Hochwasserschutz eines Gebäudes ein gewisser "Sicherheitszuschlag" zu berücksichtigen. Der gemietete Stellplatz war nach den baulichen Verhältnissen gegen ein Hochwasser gesichert, das den bisherigen höchsten Wasserstand aus dem Jahre 2012 von 10,80 m noch um knapp 80 cm übertreffen durfte, ohne dass es zu einem Eindringen von Wasser kommen konnte. Ein derartiger "Sicherheitszuschlag" beim Hochwasserschutz des Gebäudes und damit auch der Stellfläche war nach Auffassung des Oberlandesgerichts München ausreichend, um von einer solchen Beschaffenheit der Mieträume zu sprechen, dass sie unter gewöhnlichen, der örtlichen Lage entsprechenden Wasserverhältnissen auch unter Beachtung gesteigerter Naturereignisse gegen Eindringen von Wasser geschützt sind. Der vom Kläger angemietete Stellplatz war daher nicht mangelhaft im Sinne von § 536a Abs. 1 BGB, auch wenn er wieder alles Erwarten dennoch durch das "Jahrhunderthochwasser" überflutet wurde.

Auf dieses Urteil kann sich ein Vermieter aber nur dann berufen, wenn die Mietsache noch vor dem "Jahrhunderthochwasser" errichtet wurde. Für Bauten nach dem "Jahrhunderthochwasser" gilt zumindest der damalige Wasserhöchststand mit einem gewissen Sicherheitszuschlag, den man wohl eher großzügig (im Sinne von hoch) wird bemessen müssen, nachdem die Wetterkapriolen kaum mehr kalkulierbar sind.

OLG München, Urteil vom 29.01.2015 - 32 U 1185/14

- **(Fast) immer eine schwierige Sache: Mietverhältnisse in der Insolvenz**

Gerät ein Vermieter oder ein Mieter in Insolvenz, stellen sich sehr häufig höchst schwierige Rechtsfragen. So war es auch bei einem Sachverhalt, den der für das Insolvenzrecht zuständige 9. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (für das gewerbliche Mietrecht ist ansonsten der 12. Zivilsenat zuständig) zu entscheiden hatte.

Im schriftlichen Mietvertrag vom 02.01.2009 werden als Vermieter die beiden Brüder R. genannt. Mietgegenstand sind Lagerhallen, Büroräume, Lagerflächen und Maschinen. Die monatliche Miete betrug EUR 24.400 zuzüglich Umsatzsteuer, wobei EUR 4.000 zuzüglich Umsatzsteuer auf die Maschinen entfielen. Der Mieter wurde insolvent. Das Insolvenzverfahren wurde am 21.09.2010 eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 27.09.2010 zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Der Geschäftsbetrieb des Mieters, der sich mit der Produktion von Styropor befasste, wurde vor Verfahrenseröffnung eingestellt. Der Insolvenzverwalter, der im Laufe des Rechtsstreits Masseunzulänglichkeit angezeigt hatte, wurde von einer aus den Brüdern R. bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts verklagt, die Masseansprüche für den Zeitraum vom 22.09.2010 bis 31.12.2010 geltend machte. Die Klägerin verlangt ferner für den nachfolgenden Zeitraum vom 01.01.2011 bis 08.08.2011 eine Nutzungsentschädigung, weil der Insolvenzverwalter die Räumlichkeiten erst am 08.08.2011 zurückgegeben habe. Bis zum 08.08.2011 waren in den angemieteten Werkshallen etwa 1.200 m³ Styropor verblieben. Die Schlüssel hatte der Insolvenzverwalter bereits im Dezember 2010 zurückgegeben.

Der Bundesgerichtshof diskutiert zunächst die Frage, ob die klagende GbR überhaupt Vermieterin wurde oder ob Vermieter die im Mietvertrag genannten Brüder R. waren. Der Bundesgerichtshof kommt zum Ergebnis, dass der Mietvertrag mit der GbR zu Stande gekommen ist. Da der Wille der Vertragschließenden darauf gerichtet war, einen Mietvertrag zwischen der GbR und dem Mieter zu begründen, sei es unschädlich, dass die Vertragsurkunde anstelle der GbR die Gebrüder R. als Vermieter ausweist. Das Berufungsgericht war nach Vernehmung von Zeugen zum Ergebnis gekommen, dass entgegen dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrags nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragschließenden ein Vertragsverhältnis zwischen der GbR und dem Mieter gewollt war. Dem folgt auch der Bundesgerichtshof und fügt als weiteres Argument an, dass der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum in der Weise praktiziert wurde, dass der Mieter insbesondere durch die Zahlung der Mieten an die GbR diese als seine Vermieterin behandelte (so auch BGH, Urteil vom 29.09.1999 - XII ZR 313/98). An dieser Auslegung ändert sich auch dadurch nichts, dass das vermietete Grundstück im Eigentum der Brüder R. stand. Ein Vermieter muss nämlich nicht mit dem Eigentümer der Mietsache personenidentisch sein (so Münchner Kommentar, BGB, § 535 Rn. 40).

Bei dieser Sachlage war es ohne Bedeutung, dass der schriftliche Mietvertrag nicht die GbR, sondern die Brüder R. als Vermieter benennt. Dabei handelt es sich um eine unschädliche Falschbezeichnung (so genannte falsa demonstratio). Für den Inhalt eines Vertrages ist der übereinstimmende Wille der Beteiligten maßgebend, selbst wenn die Erklärungen objektiv eine andere Bedeutung haben sollten, so dass ein unbefangener Dritter ihnen einen anderen Sinn beilegen würde (BGH, Urteil vom 26.04.1978 - VIII ZR 236/76). Haben alle Beteiligten eine Erklärung übereinstimmend in demselben Sinn verstanden, so geht der wirkliche Wille dem Wortlaut vor (BGH NJW 2002, 1038, 1039).

Der Bundesgerichtshof legt ferner dar, dass ungeachtet der Falschbezeichnung auch das Schriftformerfordernis nach § 550 S. 1 BGB erfüllt ist (die Nichtwahrung der Schriftform führt bekanntlich dazu, dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und ordentlich, frühestens aber zum Ablauf des ersten Mietjahres, kündbar ist). Die nach § 550 S. 1 BGB zu beachtende Schriftform ist nur dann gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichnete Urkunde ergibt (BGH NJW 2014, 2102 Rn. 23). Diesen Anforderungen ist hinsichtlich der GbR nicht genügt, weil die Mietvertragsurkunde die Brüder R. als Vermieter anführt. Die Benennung der Brüder R. anstelle der GbR ist jedoch unschädlich, weil zwischen den Vertragspartnern feststand, dass tatsächlich die GbR in die Vermieterstellung einrücken sollte. Im Falle einer versehentlichen Falschbezeichnung (falsa demonstratio) gilt nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte. Dieser Grundsatz ist auch auf formgebundene Geschäfte anzuwenden (BGHZ 87, 150, 152 f.). Erweist sich der wahre Wille als ausschlaggebend, ist es ohne Bedeutung, dass die Brüder R. in der Vertragsurkunde auf Vermieterseite benannt wurden und für die GbR keinen schriftlichen Vertretungswillen zum Ausdruck gebracht haben.

Der Bundesgerichtshof legt dar, dass das Mietverhältnis ungeachtet der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters in vollem Umfang bis zur kündigungsbedingten Beendigung am 31.12.2010 fortwährte. Miet- und Pachtverhältnisse des Insolvenzschuldners (hier also des Mieters) über unbewegliche Gegenstände oder Räume bestehen gemäß § 108 Abs. 1 S. 1 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Das Mietverhältnis wird folglich nicht durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendet. Die Rege-

lung des § 108 Abs. 1 S. 1 InsO ist unabhängig davon anwendbar, ob der Insolvenzschuldner als Vermieter/Verpächter oder wie hier als Mieter/Pächter an dem Rechtsverhältnis beteiligt ist. Das Vertragsverhältnis wirkte nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens auch weiter, soweit die Vermietung neben den unbeweglichen Gegenständen und Räumen als bewegliche Gegenstände einzuordnende Betriebsanlagen betraf. Der Regelungsgehalt des § 108 Abs. 1 S. 1 InsO beschränkt sich auf Miet- und Pachtverhältnisse des Insolvenzschuldners über unbewegliche Gegenstände oder Räume. Miet- und Pachtverträge über bewegliche Gegenstände werden hingegen nicht von § 108 Abs. 1 S. 1 InsO erfasst, sondern sind gemäß § 103 InsO abzuwickeln. Insoweit hat der Insolvenzverwalter ein Wahlrecht, ob er Vertragserfüllung wählt oder ob er die Erfüllung abgelehnt. Betrifft ein Mietverhältnis aber wie hier unbewegliche und bewegliche Gegenstände, dann ist § 108 Abs. 1 S. 1 InsO für den gesamten Vertrag maßgeblich, wenn die Vermietung des unbeweglichen Gegenstandes den Schwerpunkt des Vertrages ausmacht (BGHZ 71, 189, 191; BGHZ 173, 116 Rn. 11). Im Streitfall findet der Vertrag in der Vermietung unbeweglicher Gegenstände sein wesentliches Gepräge. Nach dem Inhalt des Mietvertrages, der die Maschinenmiete nur nachrangig erwähnt, steht die Vermietung von Lagerhallen, Büroräumen und Lagerflächen ganz im Vordergrund. Für diese Mietgegenstände war eine monatliche Miete von EUR 24.000 netto vereinbart, während die Nettomiete für die Maschinen lediglich EUR 4.000,00 monatlich, also nur rund ein Fünftel, betrug. Infolge der schwerpunktmäßig ausbedungenen Hauptleistungspflicht der Vermietung von Räumlichkeiten beurteilt sich das gesamte Vertragsverhältnis nach § 108 Abs. 1 S. 1 InsO.

Nach alledem standen der Vermieterin (der GbR) somit Masseansprüche für die Zeit nach Insolvenzeröffnung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses am 31.12.2010 zu. An diesem Tag endete das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung des Insolvenzverwalters vom 27.09.2010, denn ein Mietverhältnis über unbewegliche Gegenstände und Räume, das der Insolvenzschuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der Insolvenzverwalter nach § 109 InsO ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen.

Soweit die Vermieterin einen Masseanspruch für die Zeit vom 01.01.2011 bis 08.08.2011 mit der Begründung geltend machte, der Insolvenzverwalter habe die Mietsache vorenthalten, wurde die Klage abgewiesen. Der Insolvenzverwalter hat der Klägerin nach Auffassung des Bundesgerichtshofs die Mietsache nicht durch aktives Tun vorenthalten, so dass der Vermieterin (der GbR) insoweit kein Masseanspruch zusteht. Der Insolvenzverwalter war nicht verpflichtet, die in den angemieteten Werkshallen befindlichen 1.200 m³ Styropor zu entfernen. Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung kann nur dann als Masseverbindlichkeit beansprucht werden, wenn der Insolvenzverwalter zur Räumung verpflichtet war. Dabei kommt es nicht ausschlaggebend darauf an, ob der Insolvenzverwalter die Mietsache tatsächlich umfassend nutzt. Ausreichend ist vielmehr, dass der Verwalter die Mietsache nach der Eröffnung des Verfahrens für die Masse in Anspruch nimmt. Ergreift der Verwalter für die Masse Besitz an der Mietsache und schließt er zugleich den Vermieter gegen dessen Willen gezielt aus, begründet er eine Masseverbindlichkeit nach § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO, § 546a Abs. 1 BGB (BGH WM 3007, 840 Rn. 21). Eine solche Gestaltung lag aber im Streitfall nicht vor. Ein gezielter Ausschluss des Vermieters durch den Verwalter wurde angenommen, wenn dieser allein über die Schlüssel der Mietsache verfügt und dort Sachen einlagert oder nach Beendigung des Hauptmietvertrages als Zwischenvermieter Untermietverträge fortsetzt und Mietzahlungen zu Gunsten der Masse einzieht. Vorliegend hat der Insolvenzverwalter die Mietsache nach Verfahrenseröffnung aber weder für die Masse in Anspruch genommen noch die Vermieterin gegen ihren Willen gezielt von dem Besitz ausgeschlossen. Die Vermieterin verfügt unstreitig über die Schlüssel der Mietsache, so dass sie nicht an deren Nutzung gehindert war. Auch hat der Insolvenzverwalter nach Verfahrenseröffnung nicht auf die Mietsache zugegriffen, sondern es bei dem bei Verfahrenseröffnung gegebenen Zustand belassen. Da die in den Mieträumen befindlichen Restwaren unverkäuflich waren, scheidet auch eine Lagerung im Interesse der Masse aus.

Dem Insolvenzverwalter kann nicht wegen einer verspäteten Räumung eine Vorenthaltung der Mietsache angelastet werden. Eine Vorenthaltung der Mietsache setzt nicht voraus, dass der Insolvenzverwalter die Sache für die Masse nutzt oder daran Besitz ausübt. Vorenthalten wird die Mietsache bereits dann im Sinne von § 546a BGB, wenn der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Verweigert der Vermieter allerdings die Rücknahme unter Hinweis auf den ungeräumten oder nicht vertragsgemäßen Zustand, fehlt dem Vermieter der für die Vorenthaltung erforderliche Rücknahmewille, wenn der Verwalter nicht zu einer Räumung verpflichtet war. Eine solche Konstellation war hier gegeben. Die Kosten zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes eines an den Insolvenzschuldner vermieteten Grundstücks

begründen jedenfalls dann keine Masseschuld, wenn der Mietvertrag vor der Insolvenzeröffnung beendet war (BGHZ 150, 305, 312). Für den Fall, dass der Insolvenzverwalter das Nutzungsverhältnis fortsetzt, ist die vertragliche Herstellungspflicht bei Vertragsende aufzuteilen; insolvenzrechtlich bevorzugt ist nur die Wiederherstellung derjenigen nachteiligen Veränderungen, die nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetreten sind (BGH, Urteil vom 21.12.2006 - IX ZR 66/5 und BGH, Beschluss vom 17.04.2008 - IX ZR 144/07). Im Streitfall hat der Insolvenzverwalter den Mietvertrag zunächst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens fortgesetzt. Allerdings war die Produktion der Insolvenzschuldnerin in den Mieträumen unstreitig bereits vor Verfahrenseröffnung zum Erliegen gekommen. Dementsprechend hat der Insolvenzverwalter nach Verfahrenseröffnung keine nachteiligen Veränderungen an der Mietsache vorgenommen, die gegen ihn eine Herstellungspflicht (im Sinne einer Räumungspflicht) begründen. Darum durfte die Vermieterin die Rücknahme nicht unter Hinweis auf Räumungspflichten des Insolvenzverwalters verweigern. Durch die Rückgabe der ungeräumten Mietsache erfüllte der Insolvenzverwalter darum nicht den Tatbestand des Vorenthaltens der Mietsache nach § 546a BGB. Der Vermieterin stand demnach keine Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 08.08.2011 zu.

BGH, Urteil vom 29.01.2015 - IX ZR 279/13

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Die Haftung des Einsteigenden**

Kommt es zur Kollision zwischen einer geöffneten Fahrzeugtüre und einem vorbeifahrenden Fahrzeug entsteht oftmals Streit darüber, durch wen die Haftung für den Schaden zu tragen ist. Regelmäßig ist Einwand des Vorbeifahrenden, die Türe sei überraschend geöffnet worden oder hätte sich während der Vorbeifahrt weiter geöffnet. Dagegen wird durch den Fahrzeugführer, an dessen Fahrzeug die Türe offen ist, oftmals eingewandt, vor der Kollision sei bei guter Sicht die Türe bereits längere Zeit offen gestanden bzw. durch den Vorbeifahrenden sei ein erforderlicher Seitenabstand nicht eingehalten worden.

In einem Urteil vom 04.03.2014 - I-1 U 101/13 hatte unter anderem das OLG Düsseldorf (zfs 2015,196) über die Haftungsfrage bei Kollision mit einer geöffneten Türe zu entscheiden. Im zu entscheidenden Fall war eine hintere Türe geöffnet und ein Zeuge hat während der Kollision ein Kind auf der Rückbank, im Kindersitz, angeschnallt. Durch das OLG Düsseldorf wurde, gestützt auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 06.10.2009, DAR 2010, 134) betont, dass hinsichtlich des Ein- und Aussteigens der gesteigerte Sorgfaltsmaßstab des § 14 StVO wesentliches Gewicht hat. Nachdem ein zu geringer Seitenabstand des Klägers nicht festgestellt werden konnte, blieb es bei der alleinigen Haftung desjenigen, an dessen Fahrzeug die Türe geöffnet war.

Die Entscheidung zeigt die besondere Bedeutung gewisser, gefahrenträchtiger Verhaltensweisen, welche in der StVO mit einem besonderen Sorgfaltsmaßstab versehen wurden, wozu auch beispielsweise die Einfahrt oder Ausfahrt zu Privatgrundstücken, der Spurwechsel oder die Rückwärtsfahrt zählen.

OLG Düsseldorf Urteil vom 04.03.2014 - I-1 U 101/13

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

WEG-RECHT bekommen

- **Wann ist die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer bei Unterteilung des Wohnungseigentums nötig?**

Die Beteiligten sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer der Wohnung Nr. 2. Diese umfasst unter anderem die Wohnung im Kellergeschoss und sämtliche Kellerräume im Untergeschoss. Mit notarieller Urkunde vom 13.05.2011 unterteilte dieser Beteiligte zu 2 sein Wohnungseigentum in zwei getrennte Wohneinheiten. Der erste neugebildeten Miteigentumsanteil ist im Wesentlichen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss (Wohnung Nr. 2 neu) verbunden, der weitere Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an den Räumen im Untergeschoss (Wohnung Nr. 2a). Der Beteiligte zu 1 stimmte nicht zu. Das Grundbuchamt hat antragsgemäß das Grundbuch für das bisherige Wohnungseigentum Nr. 2 geschlossen und legte neue Grundbücher für die Wohnung Nr. 2 neu und die Wohnung Nr. 2a an. Der Beteiligte zu 1 hat hinsichtlich der Eintragung der Unterteilung die Eintragung eines Amtswiderspruchs beantragt. Dieser Antrag wurde vom Grundbuchamt zurückgewiesen, wogegen sich der Beteiligte zu 1 mit Beschwerde und weiter mit der Rechtsbeschwerde zur Wehr setzte.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Unterteilung ohne die Mitwirkung des Beteiligten zu 1 nicht zulässig ist, weil die Räume im Untergeschoss (die neue Wohneinheit Nr. 2a) nicht zu Wohnzwecken dienen. Zwar bedarf die Unterteilung von Wohnungseigentum in zwei oder mehrere Einheiten nicht der Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer. Anders liegt dies aber, wenn im Zuge der Aufteilung die bisherige Zweckbestimmung der Räume geändert wird. Hierzu ist notwendig, die Teilungserklärung zu ändern, was materiell-rechtlich durch eine Vereinbarung erfolgen kann. Grundbuchrechtlich ist eine Bewilligung notwendig (§§ 19, 29 Grundbuchordnung). Hier hätte nur eine Unterteilung in eine Wohneinheit und eine Teileigentumseinheit erfolgen können, nicht aber die Unterteilung in zwei Wohneinheiten.

Bei Unterteilungen muss sich daher der Wohnungseigentümer fragen, ob es notwendig ist, den Inhalt der Teilungserklärung zu ändern. Wird dies bejaht, ist die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer notwendig. Eine derartige Änderung ist nötig, wenn aus bisherigen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nunmehr Sondereigentum (d.h. zu Wohnzwecken bestimmt) entstehen soll.

Da der Beteiligte zu 2 die Einheit Nr. 2a auf einen Dritten übertragen hat, hatte der Bundesgerichtshof noch zu klären, ob die Eintragungen im Grundbuch aufgrund gutgläubigen Erwerbes zu beachten sind. Dies verneint der Bundesgerichtshof mit der Begründung, dass solche Eintragungen unzulässig sind und daher nicht Grundlage für gutgläubigen Erwerb sein können.

BGH, Beschluss vom 04.12.2014 - V ZB 7/13

- **Bei Auslegung von Anfechtungsanträgen ist der wirkliche Wille der Parteien zu erforschen**

In der Gemeinschaftsordnung der sich im Streit befinden Wohnungseigentümergemeinschaft ist festgelegt, dass ihre Änderung nur mit Zustimmung von 4/5 aller vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer möglich ist. Am 22.05.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP4 Antrag 1 wurde der Beschluss über die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 2011, unter TOP6 der Beschluss über den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012 gefasst. Unter TOP4 Antrag 2 wurde noch ein weiterer Beschluss gefasst, in dem der in der Teilungserklärung vorgesehene Kostenverteilungsschlüssel ab dem Geschäftsjahr 2012 geändert wurde.

Der Kläger hat Anfechtungsklage gegen die "zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffend Gesamt- und Einzelabrechnungen 2011 und Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012"erhoben. Das Amtsgericht hat die zu TOP6 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die auf TOP4 Antrag 2 beschränkte Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Der Kläger möchte erreichen, dass der unter TOP 4 Antrag 2 gefasste Beschluss für ungültig erklärt wird.

Das Berufungsgericht sieht die (einmonatige) Anfechtungsfrist im Hinblick auf diesen TOP 4 Antrag 2 nicht als gewahrt an. Die Auslegung der Klageschrift ergebe, dass lediglich der Beschluss über die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 2011 angefochten werden sollte, was nur den Antrag 1 betrifft.

Der Bundesgerichtshof widerspricht dieser Einschätzung und verhilft der Revision zum Erfolg. Die Anfechtungsfrist von einem Monat für die Anfechtung des TOP4 Antrag 2 wurde nicht versäumt. Zwar muss der Kläger zwecks Wahrung der Klagefrist mitteilen, gegen welchen Beschluss aus welcher Eigentümerversammlung er sich wenden will. Auch kann die Auslegung ergeben, dass eine Beschränkung auf einzelne Beschlüsse oder abtrennbare Punkte erfolgt ist. Bei einer solchen Auslegung darf man aber nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks stehen bleiben. Es ist vielmehr der wirkliche Wille der Parteien zu erforschen. Im Zweifel ist dasjenige gewollt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht. Nur wenn sich dieses Rechtsschutzziel durch diese gebotene Auslegung nicht ermitteln lässt, gehen die verbliebenen Unklarheiten zu Lasten des Klägers.

Wenn der weitere Inhalt der Klageschrift einbezogen wird, kann eine Ablehnung der Anfechtung des TOP4 Antrag 2 nicht angenommen werden. Der Kläger hat nämlich mitgeteilt, an der Versammlung persönlich nicht teilgenommen und eine Niederschrift noch nicht erhalten zu haben. Er hatte demnach keine näheren Kenntnisse von den gefassten Beschlüssen und konnte sie folglich nicht genau bezeichnen. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass er die zu TOP4 gefassten Beschlüsse umfassend anfechten wollte. Es lässt sich jedenfalls nicht dem Klageantrag entnehmen, dass nur TOP4 Antrag 1 angefochten werden sollte. Dies gilt umso mehr, als der Kläger das Rechtsschutzziel dahingehend verdeutlicht hat, ihm sei berichtet worden, dass "insbesondere bei der Aufteilung der Wohngelder zu seinem Nachteil von den Vorgaben der Teilungserklärung abgewichen worden" sei. Offenkundig bezog sich die Ausführung auf die dauerhafte Änderung des in der Teilungserklärung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssels, die Gegenstand von TOP4 Antrag 2 war.

Aus diesem Grund konnte das Urteil keinen Bestand haben. Der Bundesgerichtshof konnte auch in der Sache selbst entscheiden, da diese zur Entscheidung reif war. Der Bundesgerichtshof hat auch in der Sache den Anfechtungsgrund bejaht. Denn die Mehrheit von 4/5 aller vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer ist nicht erreicht worden. Aus § 16 Abs. 3 WEG ergibt sich keine Beschlusskompetenz, da von der Änderung auch Instandsetzungskosten betroffen waren. Der Anwendungsbereich von § 16 Abs. 3 WEG umfasst aber keine Instandsetzungskosten. Die Änderung der Verteilung von Instandsetzungskosten erlaubt zwar § 16 Abs. 4 WEG, dies jedoch nur für einen Einzelfall und nicht generell für die Zukunft.

Der Beschluss konnte auch nicht teilweise aufrechterhalten werden (beschränkt auf die Betriebskosten). Denn nach dem hypothetischen Parteiwillen kann schon deshalb nicht zweifelsfrei davon ausgegangen, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre, weil dies eine unterschiedliche Abrechnung der Betriebs- und Instandhaltungskosten zur Folge hätte.

BGH, Urteil vom 12.12.2014 - V ZR 53/14

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

Darf bei Lärm gemindert werden?

Häufig besteht zwischen den Mietvertragsparteien ein Streit darüber, ob so genannte Umweltmängel (hier konkret Lärmbelästigungen) zu einer Minderung der Miete führen.

Als die beklagten Mieter eine Erdgeschoßwohnung vor Jahren gemietet haben, grenzte das Wohngrundstück an eine Schule, auf deren Gelände später ein Bolzplatz errichtet wurde. Dieser Bolzplatz soll nach der vom Schulträger angebrachten Beschilderung Kindern im Alter bis zu zwölf Jahren von Montag bis Freitag bis 18:00 Uhr zur Benutzung offenstehen. Im Sommer 2010 rügten die beklagten Mieter erstmals Lärmbelästigung durch Jugendliche, die sich auch außerhalb der genannten Zeiten auf dem Bolzplatz aufhielten. Sie minderten deshalb seit Oktober 2010 die Miete um 20 %. Die Vermieter sind mit einer Minderung nicht einverstanden und haben mit ihrer Klage Zahlung gefordert und Feststellung, dass die Mieter nicht berechtigt sind, wegen des Lärms die Miete zu mindern. In beiden Instanzen blieb die Klage ohne Erfolg.

Die Revision war erfolgreich und führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung an das Landgericht.

Zunächst stellte der Bundesgerichtshof fest, dass nachteilige Einwirkungen auf die Mietsache von außen (so genannte Umweltmängel) Gegenstand einer Vereinbarung über die Beschaffenheit der Mietwohnung sein können. In diesem Fall führen eintretende nachteilige Änderungen des vereinbarten Zustandes zu einem Mangel der Mietsache. Wenn - wie oft - ausdrückliche Vereinbarungen fehlen, kann ohne konkrete Anhaltspunkte nicht davon ausgegangen werden, dass die Mietvertragsparteien gleichwohl den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard zumindest stillschweigend dahin festlegen wollten, dass dieser Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf und der Vermieter den Fortbestand des bei Vertragsschluss vorgefundenen Zustandes garantiert.

Fehlt demnach eine derartige Vereinbarung im Mietvertrag, ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung festzulegen, ob und in welchem Umfang der Mieter ein nachträglich verändertes Maß an Geräuschimmissionen hinzunehmen hat und wann ein Mangel vorliegt. Ein Vermieter hat aber im Rahmen seiner mietvertraglichen Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, nicht dafür einzustehen, dass bei Vertragsschluss noch nicht vorliegende Geräusche sich in ihrer Stärke nicht nachträglich erhöhen, wenn er diese Geräusche selbst gegenüber dem Nachbarn nach § 906 Abs. 1 BGB entschädigungslos zu dulden hätte. Hätten nämlich die Parteien die ansteigende Geräuschkulisse bei Vertragsschluss bedacht, hätten sie vom Vermieter eine unmögliche Leistung nicht beanspruchen können. In diesem Fall hätte der Mieter nur verlangen können, dass der Vermieter einen nicht mehr zu duldenden Geräuschanstieg gegen den Dritten abwehrt oder den Mietern eine Minderung zuspricht, wenn auch der Vermieter von dem Dritten für eine wesentliche aber zu duldende Störung einen Ausgleich verlangen kann (§ 906 Abs. 2 BGB).

Der Bundesgerichtshof nimmt an, dass neu auftretende Lärmimmissionen jedenfalls dann keinen Mangel der Mietsache darstellen, wenn auch der Vermieter selbst die Belästigungen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten hinnehmen müsste. Dies besteht z.B. bei dem gesetzlich bestehenden Toleranzgebot des § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz gegenüber der Geräuschkulisse, die von Kindern ausgeht. Auch kommt es nicht darauf an, dass diese Vorschrift lange

nach Abschluss des Mietvertrages in Kraft getreten ist.

Der Bundesgerichtshof hat in diesem Zusammenhang beanstandet, dass das Berufungsgericht nicht festgestellt hat, ob die Lärmbelästigungen von Kindern oder von Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen verursacht werden, die nicht unter § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz fallen. Diese Feststellungen wird das Berufungsgericht nachzuholen haben, um dann unter Berücksichtigung der vorgegebenen Eckpunkte festzulegen, ob ein Mangel vorliegt oder zu verneinen ist.

BGH, Urteil vom 29.04.2015 - VIII ZR 197/14

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