SRF-Newsletter 06/2017

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

ARBEITSRECHT bekommen

Einhaltung der Schriftform bei befristeten Arbeitsverträgen

Das Bundesarbeitsgericht hat einen im öffentlichen Dienst spielenden Sachverhalt, bei dem ein eigentlich als befristetes Arbeitsverhältnis geplantes Arbeitsverhältnis von Anfang an unbefristet lief, zu entscheiden gehabt:

Die wirksame Befristung eines Arbeitsverhältnisses setzt voraus, dass die vertragliche Abrede über die Befristung schriftformgemäß vor Beginn des Arbeitsverhältnisses zustande kommt. Im entschiedenen Sachverhalt hatte der Arbeitnehmer vor Beginn des Arbeitsverhältnisses die ihm vom Arbeitgeber ununterschriebene übergebene Urkunde unterschrieben und umgehend zurückgereicht. Der Arbeitgeber hat die von ihm unterschriebene Version des Vertrages erst nachdem der Arbeitnehmer die Arbeit bereits aufgenommen hatte an diesen zurückgereicht.

Das Bundesarbeitsgericht entscheidet, dass ein unbefristetes Arbeitsverhältnis mit Arbeitsaufnahme durch den Arbeitnehmer und Entgegennahme der Arbeitsleistung durch den Arbeitgeber entstanden ist, da zu diesem Zeitpunkt eine schriftformgemäße Befristung nicht vereinbart war. Als dann die unterschriebene Version des Arbeitsvertrages beim Arbeitnehmer eingehen, bestand bereits ein unbefristetes Arbeitsverhältnis, dessen nachträgliche Befristung unwirksam ist.

Der Arbeitgeber hat im vorliegenden Fall die grundlegenden Regelungen des Allgemeinen Teils des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht beachtet, wonach ein Vertrag (schriftformgemäß) erst mit Zugang der Annahmeerklärung zustande kommt. Gerade bei öffentlichen Arbeitgebern geschieht es aufgrund der dortigen etwas langwierigen Prozesse immer wieder, dass Vertragsurkunden erst nach Arbeitsaufnahme fertig gestellt sind.

BAG, Urteil vom 14.12.2016 - 7 AZR 797/14

Ist die Verkürzung der Vertragslaufzeit eines sachgrundlos befristeten Arbeitsvertrages möglich?

Das Bundesarbeitsgericht hat am 14.12.2016 eine zumindest auf den ersten Blick überraschende Entscheidung getroffen:

Der Arbeitnehmer hat mit seiner Arbeitgeberin einen befristeten Arbeitsvertrag bis zum 31.07.2014 abgeschlossen. Ende des Jahres 2012 vereinbarten die Parteien eine Änderung dahingehend, dass die Befristung bereits Ende Juli 2013 enden solle. Alle übrigen Bedingungen blieben unverändert. Es handelte sich um eine sachgrundlose Befristung.

Der Kläger reichte sodann Entfristungsklage ein und vertrat die Auffassung, dass die Befristung (Verkürzung) unwirksam sei, weil sie nicht durch einen Sachgrund gerechtfertigt und eine sachgrundlose Befristung ausgeschlossen sei. Die Arbeitgeberin vertrat die Auffassung, dass kein Verstoß gegen das Teilzeit- und Befristungsgesetz vorliege, da lediglich die Laufzeit des bereits bestehenden Arbeitsvertrages geändert worden sei. Weiterhin behauptet sie, es läge ein Sachgrund im Sinne von § 14 Abs. 1 TzBfG für die Befristung bis Ende Juli 2013 vor.

Das Bundesarbeitsgericht entscheidet nicht in der Sache sondern verweist den Rechtsstreit an das Landesarbeitsgericht zurück, führt aber aus, dass es sich bei dem Ende 2012 geschlossenen Vertrag nicht um einen Aufhebungsvertrag handele, da es nicht um eine alsbaldige Beendigung des Arbeitsvertrages gehe. Auch enthalte der Vertrag keine sonst in Aufhebungsverträgen üblichen Regelungen wie Freistellung, Urlaubsabgeltung oder Abfindung. Das Bundesarbeitsgericht stuft deswegen den Ende 2012 geschlossenen Vertrag als ein der Befristungskontrolle unterliegendes befristetes Arbeitsverhältnis ein. Der Vertrag war auf eine befristete Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses gerichtet, es bedarf deswegen eines Befristungsgrundes nach § 14 Abs. 1 TzBfG.

Überraschend an der Entscheidung ist nicht, dass das Bundesarbeitsgericht feststellt, dass § 14 Abs. 2 TzBfG, der eine sachgrundlose Befristung regelt nur den Abschluss und die Verlängerung eines befristeten Arbeitsvertrages erwähne, nicht aber die Verkürzung. Es stellt aber fest, dass das sogenannte Anschlussverbot eingreife, wonach mit demselben Arbeitgeber eine Befristung nicht zulässig ist, wenn bereits zuvor ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis bestanden hat (§ 14 Abs. 2 S. 2 TzBfG). Dieses Verbot greife auch, wenn die vorherigen Arbeitsverhältnisse nicht bereits beendet sind, sondern auch dann,

wenn das Arbeitsverhältnis noch läuft und (sachgrundlos) verkürzt werden soll.

Für die Praxis ist also zu beachten, dass eine Verkürzung eines sachgrundlos befristeten Arbeitsverhältnisses nur dann möglich ist, wenn für die Verkürzung selbst ein Sachgrund im Sinne von § 14 Abs. 1 TzBfG vorliegt. Der Ausweg über einen Aufhebungsvertrag setzt nach dieser Rechtsprechung voraus, dass die Parteien Dinge regeln, die aufhebungsvertragstypisch sind.

BAG, Entscheidung vom 14.12.2016 - 7 AZR 49/15

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

BAURECHT bekommen

- **Schwarzgeldabrede bringt gesamten Vertrag zu Fall**

Der Bundesgerichtshof hat seine strikte Rechtsprechung, mit der er den Parteien, die an einem Schwarzgeschäft beteiligt sind, jede Hilfe der Gerichtsbarkeit verweigert, fortgesetzt:

Der Auftragnehmer hat seinem Auftraggeber, einem Rechtsanwalt, für die Entfernung eines alten und die Beschaffung und Verlegung eines neuen Teppichbodens ein schriftliches Angebot über 16.200,00 EUR unterbreitet, welches angenommen wird. Im Nachgang verständigen sich die Parteien darauf, dass eine Rechnung über 8.600,00 EUR mit einem Verwendungszweck einer anderen Wohnung, die in einem Mietshaus des Auftraggebers belegen ist, erstellt und weitere 6.400,00 EUR in bar und ohne Rechnung bezahlt werden. Nachdem Mängel an der Werkleistung auftreten, tritt der Auftraggeber zurück und verlangt bezahlte 15.000,00 EUR zurück. Mit dieser Klage hat er insgesamt keinen Erfolg, auch der Teil, über den es eine „ordnungsgemäße“ Rechnungsstellung gibt, wird von der nachherigen Schwarzgeldabrede infiziert. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass dies auch dann gilt, wenn ein ursprünglich wirksames Geschäft nachträglich so abgeändert wird, dass es vom Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsgesetz erfasst wird.

Das Gericht ging auch nicht von einem aufzuteilenden Vertragsverhältnis aus, da der Rechnung keine abgrenzbaren Einzelleistungen zuzuordnen seien.

BGH, Urteil vom 16.03.2017 - VII ZR 197/16

- **Muss dem Architekten die Möglichkeit zur Beseitigung eingetretener Schäden in Selbstausführung gegeben werden?**

Der Bundesgerichtshof hat am 16.02.2017 eine in Architektenverträgen immer wieder auftauchende Klausel für unwirksam erachtet und zugleich Grundsätzliches zum Schadensersatzanspruch gegenüber dem Architekten ausgeführt:

Der Kläger im Verfahren hat den Beklagten mit allen Leistungsphasen der HOAI beauftragt. Im vom Architekten dem Bauherrn vorgegebenen Architektenvertrag war folgende Regelung enthalten:

„Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird."

Es treten Mängel und Schäden ein, deren Beseitigung nicht dem Architekt übertragen wird, der Bauherr verklagt ihn vielmehr auf Zahlung des Schadens. Er bleibt in zwei Instanzen erfolglos, der Bundesgerichtshof hebt das Berufungsurteil auf und weist in seinen Ausführungen darauf hin, dass die oben wiedergegebene Klausel den Bauherrn gegen Treu und Glauben unangemessen benachteilige. Nach der feststehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schuldet der Architekt nicht die Beseitigung von sich im Bauvorhaben realisierenden Planungs- oder Überwachungsfehlern, sondern grundsätzlich Schadensersatz in Geld. Der Bundesgerichtshof stuft diesen Schadensersatz als Schadensersatz neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB ein, bei dem eine Nachfristsetzung nicht erforderlich ist. Zur Schadensbemessung führt der Bundesgerichtshof aus:

„Hat der Architekt die von ihm geschuldeten Planungs- und Überwachungsleistungen mangelhaft erbracht und hat der Auftraggeber deswegen das bei einem Dritten in Auftrag gegebene Bauwerk nicht so erhalten, wie als Ziel der vom Architekten geschuldeten Mitwirkung vereinbart, ist das hierdurch geschützte Interesse des Auftraggebers an einer mangelfreien Entstehung des Bauwerks verletzt. Der Schaden des Auftraggebers besteht darin, dass er für das vereinbarte Architektenhonorar im Ergebnis ein Bauwerk erhält, das hinter dem im Architektenvertrag als Ziel vereinbarten Bauwerk zurückbleibt. Für den sich daraus ergebenden Vermögensnachteil hat der Architekt Schadensersatz in Geld zu leisten."

Die Klausel ist vom Bundesgerichtshof zu Recht schon deswegen für unwirksam betrachtet worden, da sie nicht danach unterscheidet, wie schwerwiegend die Fehler des Architekten waren und ob der Bauherr überhaupt noch

Vertrauen in eine ordnungsgemäße Ausführung durch den Architekten haben muss. Danach unterscheidet die Klausel nicht und ist damit so auszulegen, dass der Bauherr dem Architekten immer die Möglichkeit der Selbstbeseitigung einräumen muss, selbst wenn gravierende, das Vertrauen zerstörende Pflichtverletzungen aufgetreten sind.

Der Bundesgerichtshof weist allerdings in seiner Begründung auch darauf hin, dass der Architekt durchaus gehalten ist, im Rahmen seiner Schadensminderungspflicht die Möglichkeit, den Mangel selbst zu beseitigen, anzubieten, er muss dann aber das von ihm angedachte Mangelbeseitigungskonzept und die dabei entstehenden Kosten nachvollziehbar darlegen. Wenn er damit den Bauherrn überzeugt, kann es auch zum Selbsteintritt insoweit kommen, also der Bauherr dem Architekt die Schadensbeseitigung überlässt. Dies mit der oben stehenden Klausel zu versuchen, bleibt indes offensichtlich erfolglos.

BGH, Urteil vom 16.02.2017 - VII ZR 242/13

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

ERBRECHT bekommen

- **Nur die Einsetzung eines bestimmten Erben im Testament ist wirksam**

Das OLG Köln hatte im Beschluss vom 14.11.2016 (2 Wx 536/16) über die Wirksamkeit einer Erbeneinsetzung zu entscheiden. In dem von Ehegatten errichteten gemeinschaftlichen Testament war neben der wechselseitigen Einsetzung zu Alleinerben folgendes für den Fall des Todes des Überlebenden bestimmt:

"Nach dem Tod des zuletzt verstorbenen Ehegatten soll derjenige, der den zuletzt verstorbenen Ehegatten begleitet und gepflegt hat, der Alleinerbe sein."

Diese Einsetzung ist unwirksam. Denn § 2065 BGB bestimmt, dass der Erblasser selbst über den Inhalt aller wesentlichen Teile seines Testaments entscheiden muss und dies nicht anderen überlassen kann. Dazu gehört insbesondere die Bestimmung über die Person des Erben, der zwar nicht namentlich genannt sein muss, die Person des Bedachten muss aber anhand des Inhalts der Verfügung zuverlässig festgestellt werden können. Die Willkür eines Dritten muss ausgeschlossen sein. Ist dies nicht gewährleistet und ist der Wortlaut der letztwilligen Verfügung so unbestimmt, dass die Auslegung ergebnislos bleibt, was aus Sicht des OLG Köln bei der vorliegenden Erklärung der Fall ist, ist die Erbeinsetzung unwirksam. Denn aus der Formulierung ergibt sich schon nicht, was genau mit Pflege gemeint ist (Pflegeleistungen aufgrund einer Einordnung in eine Pflegestufe oder Pflegeleistungen im Sinne des Sozialgesetzes oder sonstige geringfügige Pflegeleistungen?), auch der Umfang der Pflegeleistungen, den sich die Ehegatten vorgestellt haben, ist nicht ersichtlich. Außerdem lässt die Formulierung im Testament offen, über welchen Zeitraum die inhaltlich und umfänglich unbestimmte Pflegeleistung erbracht werden sollten, insbesondere weil unklar ist, was mit dem Begriff „zuletzt" gemeint ist (Pflegeleistungen über Tage, Wochen, Monate oder Jahre?). Unbestimmt ist darüber hinaus auch der Begriff des „Begleiten", weil völlig unklar ist, was die Erblasser darunter inhaltlich und zeitlich verstanden haben.

Es ist demgemäß grundsätzlich zu empfehlen, eine bestimmte Person im Testament einzusetzen. Die Möglichkeit, dies offen zu lassen, besteht, dann sind aber klare Kriterien festzuhalten, aus denen sich eindeutig ergibt, wer Erbe sein soll. Lässt sich dies dem Testament nicht entnehmen, führt dies zur Unwirksamkeit der Erbeneinsetzung und gilt die gesetzliche Erbfolge

OLG Köln, Urteile vom 14.11.2016 - 2 Wx 536/16

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Ausbildungsunterhalt trotz Berufsabschluss?**

Verwandte in gerader Linie sind einander zum Unterhalt verpflichtet, dies gilt insbesondere für Eltern gegenüber ihren Kindern. Diese Unterhaltsverpflichtung schließt eine angemessene Vorbildung (Ausbildung) zu einem Beruf ein, gemäß § 1610 Abs. 2 BGB. Damit ist jedoch indirekt auch die Verpflichtung zum Unterhalt begrenzt auf die so genannte Erstausbildung. Der Bundesgerichtshof hatte sich in einem Beschluss vom 08.03.2017 - XII ZB 192/16 (NJW 2017, 1478 ff.) mit einem Teilaspekt der Ausnahmen zu diesem Grundsatz zu befassen.

In dem zu entscheidenden Fall hat das BAföG-Amt als Antragsteller einer Studentin mit dem

Ziel der Tätigkeit als Lehrerin an berufsbildenden Schulen Vorleistungen gewährt und den Vater auf Ausbildungsunterhalt für das Studium, aus übergegangenem Recht, in Anspruch genommen. Die Studentin hatte nach Erlangung der Hochschulreife am Wirtschaftsgymnasium zunächst eine Ausbildung zur Bankkauffrau erfolgreich abgeschlossen, danach das Lehramtstudium begonnen.

Durch das Oberlandesgericht war ein notwendiger enger inhaltlicher Zusammenhang zwischen den Ausbildungsabschnitten verneint worden, es hat deshalb eine Unterhaltszahlung abgelehnt. Im Beschwerdeverfahren wurden durch den Bundesgerichtshof Anhaltspunkte gesehen, dass ein notwendiger enger inhaltlicher Zusammenhang doch besteht, weshalb die Entscheidung aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen wurde. Es sind diverse Ausführungen für einen Ausnahmefall von der Begrenzung der Verpflichtung auf eine Erstausbildung erfolgt.

Zunächst wurde bekräftigt, dass entweder ein enger zeitlicher und inhaltlicher Zusammenhang zwischen einer Berufsausbildung und dem späteren Studium bestehen muss, so dass diese sich im Ergebnis als Abschnitte eines einheitlichen Ausbildungsganges darstellen oder, dass die zunächst begonnene Ausbildung auf einer groben Fehleinschätzung der Neigung/Begabung des Kindes beruht. Weiter wurde ausgeführt, dass Grund für eine Zweitausbildung gewichtige Gründe sein können, welche der Tätigkeit im zunächst erlernten Beruf, z.B. gesundheitliche Gründe, entgegenstehen. Es wurden frühere Entscheidungen bestätigt, wonach es genügt, wenn der Wunsch zur weiteren Ausbildung/zum Studium erst nach Abschluss einer Lehre gefasst wird.

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts wurde insoweit bestätigt, dass vorliegend andere Gründe für die fortbestehende Unterhaltsverpflichtung während des Studiums, z.B. gesundheitliche Gründe oder eine Fehleinschätzung hinsichtlich der Begabung in Bezug auf die Berufsausbildung, nicht vorliegen. Allerdings wurde darauf verwiesen, dass sich nach dem Ausbildungsinhalt/dem Inhalt des Studiums eine wesentliche Übereinstimmung ergeben kann, auch wenn das Schwerpunktfach (katholische Religion) dies nicht vermuten lässt. Es wurde insoweit durch die Antragstellerin auf wesentliche Inhalte des Studiums verwiesen, welche sich mit der Ausrichtung der Banklehre decken. Insoweit wurde die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.

Im Rahmen der Entscheidung wurde weiter betont, dass es für den zeitlichen Zusammenhang auch darauf ankommt, inwieweit sich die Unterhaltsschuldner/die Eltern auf eine fortdauernde Unterhaltsverpflichtung einstellen mussten und inwieweit bereits während der bisherigen Ausbildung Unterhaltsleistungen erfolgt sind. Ebenso wurde jedoch betont, dass es eine zeitliche Obergrenze, nach dem Alter des Kindes, für den Beginn einer Ausbildung, mit Unterhaltsanspruch, grundsätzlich nicht gibt.

Die Entscheidung zeigt, dass es einer sorgfältigen Ermittlung des Sachverhaltes bedarf, um die von Seiten des Bundesgerichtshofes geprägten Rechtsbegriffe auszufüllen.

BGH, Beschluss vom 08.03.2017 - XII ZB 192/16

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

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT bekommen

- **Keine Einberufungsbefugnis des Geschäftsführers nach § 121 Abs. 2 S. 2 AktG**

  Der Kläger ist Gesellschafter der Beklagten, eines Familienunternehmens in der Rechtsform einer GmbH und hält einen Geschäftsanteil i.H.v. 49 %. In der Gesellschafterversammlung vom 07.03.2014 wurde der einzelvertretungsbefugte Geschäftsführer der beklagten GmbH, Herr B. L. als Geschäftsführer abberufen und der Kläger zum Geschäftsführer bestellt. Die dagegen erhobene Nichtigkeits- und Anfechtungsklage blieb ohne Erfolg, nachdem im Juni 2016 die Nichtzulassungsbeschwerde von B. L. zurückgewiesen wurde. Der Versuch des Klägers, die am 07.03.2014 gefassten Beschlüsse im Handelsregister eintragen zu lassen, blieb erfolglos. Das Landgericht Köln hat jedoch durch Urteil im einstweiligen Verfügungsverfahren B. L. untersagt, die Geschäfte der Beklagten zu führen und die Beklagte zu vertreten, sofern der Kläger nicht zuvor schriftlich zugestimmt hat. Zudem wurde bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung im Anfechtungsverfahren die Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsmacht dahingehend eingeschränkt, dass mit sofortiger Wirkung nur noch Gesamtvertretungsmacht und Gesamtgeschäftsführungsbefugnis aller Geschäftsführer der Beklagten besteht.

  B. L., handelnd als Geschäftsführer der Beklagten, lud den Kläger mit einem Schreiben vom 11.06.2014 zu einer Gesellschafterversammlung am 20.06.2014 ein. Dort wurde beschlossen, dass der Kläger als Geschäftsführer abberufen und ein Herr P. L. zum Ge-

schäftsführer bestellt wird. Der Kläger rügte die fehlende Einberufungsbefugnis von B. L.

Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger die am 20.06.2014 gefassten Beschlüsse angegriffen. Das Oberlandesgericht Köln hat die Beschlüsse für nichtig erklärt. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass die fehlende Befugnis zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung zur Unwirksamkeit der Einladung und Nichtigkeit der auf der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse analog § 241 Nr. 1 Aktiengesetz führt. Eine derartige Einberufungsbefugnis stand B. L. nämlich nicht zu. Dieser ist in der Versammlung vom 07.03.2014 abberufen worden, was rechtskräftig feststeht, so dass B. L. nicht gemäß § 49 GmbHG (dieser regelt die Einberufungsbefugnis der Geschäftsführer) einberufungsbefugt war. Auch eine Einberufungsbefugnis nach § 50 Abs. 3 GmbHG schied aus, da B. L. das dortige Verfahren nicht eingehalten hat.

Die Einberufungsbefugnis ergibt sich auch nicht aus einer analogen Anwendung des § 121 Abs. 2 S. 2 AktG. Dort ist geregelt, dass Personen, die in das Handelsregister als Vorstand eingetragen sind, als einberufungsbefugt gelten. § 121 Abs. 2 S. 2 AktG fingiert im Interesse der Rechtssicherheit die Vorstandseigenschaft von zu Unrecht im Handelsregister eingetragenen Vorstandsmitgliedern. Die Einladung unter Mitwirkung solcher Personen soll nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führen und verhindern, dass Aktionäre die Wirksamkeit der Einladung in Zweifel ziehen, indem sie sich gegen die Bestellung des eingetragenen Vorstandsmitglieds wenden. In einer Aktiengesellschaft sind die Aktionäre in die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern in der Regel nicht eingebunden. Aus diesem Grund besteht auch ein Interesse der Aktionäre daran, aufgrund der Eintragung im Handelsregister die Berechtigung zur Einberufung zu überprüfen und so jedenfalls insoweit Rechtssicherheit erlangen zu können. Dieser Gesichtspunkt kommt bei der Einberufungsbefugnis des Geschäftsführers aber nicht zum Tragen. Der Bestellung bzw. Abberufung von Geschäftsführern stehen die Gesellschafter einer GmbH näher als die Aktionäre bei der Bestellung und Abberufung eines Vorstandes. Der Vorstand der Aktiengesellschaft wird vom Aufsichtsrat ohne unmittelbare Mitwirkung der Aktionäre bestellt und abberufen (§ 84 Aktiengesetz). Die Bestellung eines Geschäftsführers obliegt aber den Gesellschaftern selbst (§ 46 Nr. 5 GmbHG). Auch richtet sich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nicht an einen anonymen, sondern an eine namentlich bekannten Gesellschafterkreis und erfolgt schriftlich, nicht durch Bekanntmachung. Die Stellung eines GmbH-Gesellschafters ähnelt damit weniger als die anonymen Aktionäre derjenigen außenstehender Dritter. Auch die analoge Anwendung von § 241 Aktiengesetz im GmbH-Recht, der auf § 121 Abs. 2-4 AktG verweist, vermag eine Analogie nicht zu begründen. Denn ob und inwieweit eine analoge Anwendung einer Norm in Betracht kommt ist für jede Norm eigenständig zu prüfen. Der Norm des § 241 AktG liegt zudem ein anderer Regelungscharakter zu Grunde als der Norm des § 121 Abs. 2 S. 2 AktG.

Demnach wurden die Beschlüsse in der Versammlung vom 20.06.2014 zu Recht für nichtig erklärt. Der Bundesgerichtshof hat damit den Streit entschieden, wonach die auf das Aktienrecht abgemünzte Einberufungsbefugnis des § 121 Abs. 2 S. 2 AktG nicht auf Geschäftsführer einer GmbH übertragbar ist und den Unterschied zwischen dem GmbH-Recht und dem Aktienrecht unterstrichen.

BGH, Urteil vom 08.11.2016 - II ZR 304/15

- **Unklare Preisgestaltung bei eBay**

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 15.02.2017 (VIII ZR 59/16) über eine zweideutige Preisgestaltung bei eBay zu entscheiden. Der Verkäufer bot ein E-Bike zum Sofort-Kaufen zum Preis von EUR 100,00 zuzüglich Versandkosten von EUR 39,90 an. In der Artikelbeschreibung erfolgte dann der Hinweis "Pedelec einmalig EUR 2.600,00 Beschreibung lesen!!". Am Ende war noch folgender Hinweis enthalten: "Bitte Achtung, da ich bei der Auktion nicht mehr als EUR 100,00 eingeben kann (wegen der hohen Gebühren), erklären Sie sich bei einem Gebot von EUR 100,00 mit einem Verkaufspreis von EUR 2.600 + Versand einverstanden."

Der spätere Kläger kaufte das Fahrrad über den Sofort-Kaufen-Button und verlangte Lieferung des Fahrrades zum Preis von EUR 100,00 zuzüglich Versand. Der BGH hat die Klage abgewiesen mit der Begründung, dass die besonderen Verkaufsbedingungen in der Artikelbeschreibung zwar den eBay-AGB widersprechen, diese aber nur im Verhältnis zu eBay und nicht im Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer gelten. Der Käufer könne sich

nicht auf den Festpreis beschränken und die Artikelbeschreibung ignorieren. Daher ist grundsätzlich ein Vertrag zum Preis von EUR 2.600,00 zustandegekommen. Diesen Vertrag hat der Käufer aber aus Sicht des BGH wirksam aufgrund eines Erklärungsirrtums angefochten.

Im Ergebnis ist von vergleichbaren Gestaltungen daher in jedem Fall abzuraten, weil ein widersprüchlicher Inhalt generell problematisch ist und, wie der vorliegende Fall zeigt, regelmäßig kein wirksamer Vertrag zustande kommt. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Rechtsstreit möglicherweise anders ausgegangen wäre, wenn es nicht um eine Individualvereinbarung gegangen wäre sondern um eine vom Verkäufer mehrfach verwendete Gestaltung, mit der Absicht, Bieter durch Irreführung zu einem Vertragsabschluss zu verleiten. Für diesen Fall spricht einiges dafür, dass die Situation anders zu bewerten ist. Dann käme der Vertrag zu dem Festpreis zu Stande, so dass Verkäufern, auch wenn sie hierdurch eBay-Gebühren sparen, von einem entsprechenden Vorgehen dringend abzuraten ist, zumal ein Verstoß gegen die eBay-AGB auch Konsequenzen seitens eBay nach sich ziehen kann (bis hin zum Ausschluss des Verkäufers).

BGH, Urteil vom 15.02.2017 - VIII ZR 59/16

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

KAPITALMARKTRECHT bekommen

- **"Kontogebühr" bei Bauspardarlehen unwirksam**

Eine Bausparkasse regelte in ihren Formularklauseln (Allgemeine Bausparbedingungen), dass diese eine Kontogebühr in Höhe von EUR 9,48/Jahr erheben darf. Der Kläger, ein Verbraucherschutzverband, ist der Ansicht, dass die Kontogebühr unwirksam ist und fordert von der Bausparkasse, die Verwendung dieser Klausel zu unterlassen. Während die Klage in den beiden ersten Instanzen erfolglos geblieben ist, hat der Bundesgerichtshof der Klage stattgegeben. Die Klausel stellt eine so genannte Preisnebenabrede dar und unterliegt gerichtlicher Kontrolle. Mit den durch die Gebühr abzugeltenden Tätigkeiten in Form der bauspartechnischen Verwaltung, kollektiven Steuerung und Führung einer Zuteilungsmasse wird weder eine Hauptleistungspflicht der Bausparkasse erfüllt noch eine Sonderleistung erbracht. Die bloße Verwaltung der Darlehensverträge ist keine gesonderte vergütungsfähige Leistung gegenüber dem Bausparer, sondern eine rein innerbetriebliche Leistung der Bausparkasse. Die Verbuchung der Zahlung des Kunden liegt auch ausschließlich im Interesse der Bausparkasse.

Demnach weicht die Regelung in Form der Erhebung einer Kontogebühr von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab und benachteiligt die Bausparkunden unangemessen. Auch sind die Klauseln mit dem gesetzlichen Leitbild des § 488 Abs. 1 S. 2 BGB unvereinbar, weil die Berechnung der Kontogebühr der Abgeltung von Aufwand für im Zusammenhang mit Bauspardarlehen stehenden Verwaltungstätigkeiten der Beklagten dient und folglich Kosten auf den Kunden abgewälzt werden, die für Tätigkeiten anfallen, die von der Bausparkasse überwiegend im eigenen Interesse erbracht werden. Auch liegen keine hinreichenden Gründe vor, die die Klauseln bei der gebotenen umfassenden Interessenabwägung als angemessen erscheinen lassen. Die Abweichung vom gesetzlichen Leitbild ist weder sachlich gerechtfertigt noch wird der gesetzliche Schutzzweck auf andere Weise sichergestellt. Der Bundesgerichtshof hat erneut den Versuch einer Bausparkasse vereitelt, Gebühren als Einnahmequelle zu generieren. Im Grundsatz sind derartige Gebühren unzulässig, wenn diese für Leistungen erfolgen, die nicht im Interesse des Darlehensnehmers liegen.

BGH, Urteil vom 09.05.2017 - XI ZR 308/15

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

MIETRECHT bekommen

- **Außerordentliche Kündigung aufgrund bestehender Schadstoffbelastung mit DDT**

Mit Urteil vom 07.02.2017 (6 U 169/14) behandelte das Brandenburgische Oberlandesgericht Rechtsfragen im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses über mit dem Schadstoff DDT belastete Räume. Bei der Mietsache handelt es sich um ein Mitte des 19. Jahrhunderts als Getreidespeicher errichtetes und unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, das vom Land Brandenburg als Gericht genutzt wird. In den Mieträumen ist sichtbar altes Holzgebälk vorhanden, welches zu DDR-Zeiten mit dem Holzschutzmittel Hylotox 59 behandelt wurde. Das eingesetzte Mittel enthält unter anderem Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT). Festge-

stellt wurde, dass einige der Gerichtsräume eine hohe DDT-Belastung aufweisen. Die Mieterin (das Land Brandenburg) erklärte mit Schreiben vom 05.07.2012 die außerordentliche Kündigung des noch einige Jahre laufenden Mietvertrags zum 30.09.2012. Die Parteien streiten über die Wirksamkeit dieser fristlosen Kündigung.

Das Brandenburgische Oberlandesgericht führt aus, dass die außerordentliche fristlose Kündigung wirksam ist und zur Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.09.2012 führte. Der Umstand, dass die Beendigung des Mietvertrages nicht mit sofortiger Wirkung, sondern mit Wirkung zum 30.09.2012 herbeigeführt werden sollte, ist unschädlich. Eine außerordentliche Kündigung kann in wirksamer Weise mit Auslauffrist für einen bestimmt bezeichneten späteren Zeitpunkt wirksam ausgesprochen werden (BGHZ 156, 328). Für die im Streitfall über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten bemessene Auslauffrist hat im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung eines Auszugs des Gerichts aus den Mieträumen auch ein sachlicher Grund bestanden. Das Oberlandesgericht führt weiter aus, dass es nicht erforderlich war, im Kündigungsschreiben anzugeben, aus welchem wichtigen Grund außerordentlich gekündigt wird. Zwar sieht § 569 Abs. 4 BGB ein Begründungserfordernis vor, das aber nur für Wohnraummietverhältnisse gilt, nicht aber für Räume, die keine Wohnräume sind. Darüber hinaus geht das Oberlandesgericht Brandenburg davon aus, dass ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 569 Abs. 1 BGB i.V.m. § 578 Abs. 2 S. 3 BGB bestand. Nach § 569 Abs. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund für den Mieter dann vor, wenn der Mietraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Die Vorschrift des § 569 Abs. 1 BGB bezweckt, im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung wirtschaftlichen Druck auf Vermieter auszuüben, zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume gesundheitsgerecht zu gestalten (BGHZ 157, 233). Aus diesem Grund berechtigt nicht erst ein Schadenseintritt, sondern bereits die Gefährdung zur Kündigung. Erforderlich ist die naheliegende Wahrscheinlichkeit oder erhebliche Befürchtung einer Beeinträchtigung der Gesundheit oder körperlichen Unversehrtheit mit Krankheitscharakter (OLG Brandenburg ZMR 2009, 190; OLG Düsseldorf MietRB 2010, 134; Münchener Kommentar, BGB, § 569 Rn. 7). Demnach ist ein Kündigungsrecht eröffnet, wenn nach dem gegenwärtigen Stand der medizinischen Wissenschaft ernsthaft zu besorgen ist, dass mit der Benutzung der Räume in absehbarer Zeit für die geschützten Personen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung im Sinne der Beeinträchtigung ihres körperlichen Wohlbefindens verbunden ist (OLG Brandenburg NJW-RR 2013, 76; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 569 Rn. 10). Diese Voraussetzungen lagen aufgrund der Feststellungen eines Sachverständigen vor.

Die Kündigung scheiterte auch nicht daran, dass der Mieter (das Land Brandenburg) dem Vermieter keine angemessene Abhilfefrist gemäß § 543 Abs. 3 S. 1 BGB setzte, denn ein solches Vorgehen war im Streitfall nach § 543 Abs. 3 S. 2 BGB ausnahmsweise entbehrlich. Einer Fristsetzung oder Abmahnung bedarf es nicht, wenn diese offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Vorliegend hätte eine Fristsetzung bzw. Abmahnung nach Ansicht des Oberlandesgerichts keinen Erfolg versprochen. Zwar hat der Vermieter das Vorhandensein einer Gesundheitsbeeinträchtigung nicht in Abrede gestellt und Abhilfemaßnahmen auch in Aussicht gestellt. Die vom Vermieter vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen waren aber ausweislich eines vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachtens nicht geeignet, die Gesundheitsgefährdung abzuwenden. Das Oberlandesgericht legt ferner dar, dass der Mieter berechtigt war, das gesamte Mietverhältnis zu kündigen, obgleich die gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung nur in einigen Räumen (nämlich den Räumen 201 bis 211, 225 und 248) festgestellt wurde. Weist ein Teil der Mietsache einen gesundheitsgefährdenden Zustand auf, besteht das Recht zur Kündigung, wenn die Benutzung der Mietsache im Ganzen erheblich beeinträchtigt ist, wobei vom Mieter nicht verlangt werden kann, den Gebrauch der Räume in erheblichem Umfang einzuschränken (Münchner Kommentar, BGB, § 569 Rn. 7; Palandt, BGB, § 569 Rn. 7). Mithin ist von einer erheblichen Beeinträchtigung im Ganzen bereits dann auszugehen, wenn die Benutzung einzelner Haupträume mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist. So verhielt es sich im Streitfall, denn die gesundheitsgefährdende Beschaffenheit betraf nicht bloße Nebenflächen, wie Keller- oder Abstellräume.

Der Vermieter hatte auch noch vergeblich geltend gemacht, ihm stünden für die Zeit nach der Rückgabe der Mietsache Nutzungsentschädigungsansprüche wegen Vorenthaltens der Mietsache nach § 546 a Abs. 1 BGB zu. Das Oberlandesgericht führt aus, Vorenthalten bedeute die Nichterfüllung der Rückgabepflicht aus § 546 Abs. 1 BGB gegen den Willen des Vermieters. Die Rückgabepflicht erfüllt der Mieter, wenn er die Mietsache räumt und die Verfügungsgewalt über sie vollständig aufgibt. Ein Vorenthalten liegt nur dann vor, wenn die

Mietsache - etwa wegen Zurücklassens von Einrichtungen oder Gegenständen - unzureichend geräumt wurde. Ob sich eine Mietsache im Hinblick auf Schönheitsreparaturen etc. in dem vertraglich geschuldeten Zustand befunden hat, ist für die Rückgabe ohne Bedeutung.

Brandenburgisches OLG, Urteil vom 07.02.2017 - 6 U 169/14

- **Wer anderen eine Grube gräbt…**

Das Oberlandesgericht Hamm hatte mit Urteil vom 22.02.2017 (30 U 115/16) einen recht amüsanten Fall zu entscheiden. Grundstückseigentümer und Hauptvermieter und Untermieter versuchten, den Hauptmieter (= Untervermieter) hereinzulegen, was gründlich daneben ging.

Der Eigentümer vermietete eine Gewerbeimmobilie an den Mieter. Dieser vermietet die Räume unter, wobei zwischen Mieter und Untermieter eine Mietdauer bis 31.07.2016 vereinbart wird. Der Untermieter zahlt ab Dezember 2014 keine Miete mehr, sondern erklärt die fristlose Kündigung gegenüber dem Mieter (= Untervermieter) mit der Begründung, das Hauptmietverhältnis sei aufgrund einer Befristung beendet und der Mieter (= Untervermieter) somit nicht mehr in der Lage, den Untermietvertrag zu erfüllen. Der Mieter (Untervermieter) klagt daraufhin auf Räumung gegen den Untermieter, der sich mit dem Argument verteidigt, er sei zumindest deshalb nicht zur Räumung verpflichtet, weil er mit Wirkung ab Dezember 2014 mit dem Vermieter (= Eigentümer) einen eigenen Mietvertrag geschlossen habe.

Das Oberlandesgericht Hamm verurteilt den Untermieter mit Entscheidung vom 22.02.2017 zur Räumung. Im Rechtsstreit hatte der Untervermieter einen Mietvertrag mit den Eigentümern vorgelegt, der keine Befristung enthielt, sondern auf unbestimmte Zeit lief. Der Untermieter legte hingegen einen Mietvertrag zwischen Eigentümer und Untervermieter vor, der bis 31.12.2014 befristet war, bei dem aber auch angekreuzt wurde, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit laufe und mit einer dreimonatigen Frist jederzeit kündbar war. Der Untermieter behauptete, der Hauptvermieter (Eigentümer) hätte das Mietverhältnis mit dem Mieter (Untervermieter) ordentlich gekündigt. Der Mieter (Untervermieter) bestritt den Zugang der Kündigung. Das Kündigungsschreiben soll angeblich durch den Rechtsanwalt des Eigentümers als Boten in den Briefkasten des Mieters eingeworfen worden sein. Der Rechtsanwalt wird als Zeuge vernommen und das Oberlandesgericht Hamm geht davon aus, dass der Zugang des Kündigungsschreibens nicht bewiesen werden konnte. Zwar hat der Rechtsanwalt bekundet, das Kündigungsschreiben im Auftrag des Eigentümers gefertigt und persönlich in den Briefkasten des Mieters eingeworfen zu haben. Zu Anordnung und Optik der Briefkästen vermochte der Zeuge hingegen keine Angaben zu machen. Weder vermochte er zu bekunden, ob die Briefkästen über- oder nebeneinander angeordnet waren, noch mit Sicherheit, ob sie sich von der Haustür aus gesehen links oder rechts befunden haben. Ebenso hatte er keine genaue Erinnerung an die Beschriftung des Briefkastens des Mieters mehr, insbesondere daran nicht, ob diese nur den Nachnamen oder auch den Vornamen bzw. den Anfangsbuchstaben desselben erhielt. Zu den Beschriftungen der weiteren Briefkästen, insbesondere dazu, ob diese überhaupt beschriftet waren, hatte der Zeuge auch keine Erinnerungen mehr. Angesichts dieser erheblichen Erinnerungslücken ist die Aussage des Zeugen bei der gebotenen Gesamtwürdigung nicht geeignet, eine hinreichend sichere Überzeugung des Gerichts von der Richtigkeit des Vortrags des Untermieters zum Zugang des Kündigungsschreibens zu begründen.

Somit war von einem ungekündigten Hauptmietverhältnis zwischen Eigentümer und Mieter auszugehen, wenn man von dem Mietvertragsexemplar ausgeht, das der Mieter (Untervermieter) vorlegte und das keine Befristung enthielt. Das Oberlandesgericht Hamm führt sodann aus, wenn das Hauptverhältnis durch das von dem Untermieter vorgelegte Vertragsexemplar begründet worden sein solle, gelte im Ergebnis nichts anderes, denn dann wäre der Hauptmietvertrag ebenfalls nicht wegen Befristung abgelaufen, sondern lediglich jederzeit kündbar gewesen. Wird ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in Schriftform geschlossen, gilt er für unbestimmte Zeit, § 550 BGB. So liegt es hier. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, 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 Rn. 22). Daran fehlt es hier. Die Dauer des Mietverhältnisses ergibt sich aus dem vom Untermieter vorgelegten Exemplar des Mietvertrages zwischen Eigentümer und Mieter, welches die Befristung enthält, nicht. Zwar ist in diesem Mietvertragsexemplar die Befristung bis 30.11.2014 enthalten. Gleichzeitig ist in dieser Vertragsurkunde aber angekreuzt, das Mietverhältnis laufe auf unbestimmte Zeit und sei mit einer dreimonatigen Frist jederzeit kündbar. Somit ergibt sich aus der Vertragsurkunde nicht die notwendige Einigung über die Dauer des Mietverhältnisses, weil der Vertrag wider-

sprüchliche Angaben enthält. Folge ist, dass ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vorliegt, das zwar jederzeit ordentlich kündbar ist. Da aber der Zugang der Kündigung nicht nachgewiesen werden konnte, besteht das Hauptmietverhältnis ungekündigt fort.

Das Untermietverhältnis war aber befristet bis 31.07.2016 und somit zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das Oberlandesgericht Hamm durch Zeitablauf beendet. Somit war der Untermieter zur Räumung und Herausgabe an den Mieter (Untervermieter) zu verurteilen. Dem kann der Untermieter auch nicht entgegenhalten, dass er einen Mietvertrag mit den Eigentümern abgeschlossen habe. Bei dem Hauptmietverhältnis und dem Untermietverhältnis handelt es sich nämlich um zwei voneinander zu trennende Rechtsverhältnisse. Der Mieter (Untervermieter) hat aus dem Untermietverhältnis einen Herausgabeanspruch gegen den Untermieter nach § 546 Abs. 1 BGB. Einem diesem Verhältnis entstammenden Herausgabeanspruch steht ein nachfolgend zwischen Untermieter und Hauptvermieter geschlossenes eigenes vertragliches Verhältnis nicht entgegen, solange das Vertragsverhältnis zwischen Haupt- und Untervermieter noch nicht beendet ist (BGH NJW 1996, 46).

Auch auf den Gesichtspunkt von Treu und Glauben konnte sich der Untermieter nicht berufen. Im Gegenteil, der Untermieter hat durch Abschluss des Mietvertrages mit dem Eigentümer seine eigene Treuepflicht gegenüber dem Untervermieter verletzt. Auch der Hauptvermieter ist durch die Vereinbarung mit dem Untermieter im Verhältnis zum Mieter (Untervermieter) vertragsbrüchig geworden. Es widerspräche daher sogar den Grundsätzen von Treu und Glauben, wenn die Durchsetzung des Räumungsanspruchs des Mieters (Untervermieters) diese zumindest objektiv pflichtwidrig getroffene Vereinbarung zwischen Vermieter (Eigentümer) und Untermieter entgegengehalten werden könnte.

Es haben also zwei Parteien (Eigentümer und Untermieter) geglaubt, besonders clever zu sein. Das war jedoch nicht so. Wenn man dann auch noch einen besonders dussligen Boten (hier den Rechtsanwalt des Eigentümers, der die vermeintlich "geniale" Strategie wohl auch erdachte) hat, der die ordnungsgemäße Zustellung eines Kündigungsschreibens nicht bekunden kann, fällt man in die Grube, die man selbst gegraben hat. Das ist eigentlich auch durchaus zufriedenstellend.

OLG Hamm, Urteil vom 22.02.2017 - 30 U 115/16

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Vollkaskoversicherung vs. Betriebsschaden**

Im Rahmen einer Sachversicherung, auch der Vollkaskoversicherung für ein Kraftfahrzeug, ist der Umfang des Versicherungsschutzes oftmals streitig. Durch die Allgemeinen Versicherungsbedingungen in der Fahrzeugversicherung wird üblicherweise ein so genannter Betriebsschaden (A. 2.3.2 AKB) vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.

Versichert ist ein Unfall, im Sinne eines plötzlich und von außen auf das Fahrzeug einwirkenden Ereignisses, welches eine Beschädigung des Fahrzeugs hervorruft. Eingeschränkt wird dies jedoch, soweit es sich um Beeinträchtigungen des Fahrzeugs aus bloßen Betriebsvorgängen, beispielsweise Verschleiß und normale Abnutzung, handelt. Weiter ausgeschlossen sind so genannte Betriebsschäden, welche durch die Rechtsprechung dahingehend beschrieben werden, dass es sich um Schäden handelt, "die durch Ereignisse und Umstände hervorgerufen werden, in denen sich Gefahren verwirklichen, denen das Fahrzeug im Rahmen seiner vorgesehenen konkreten Verwendung üblicherweise ausgesetzt sei, die also nur eine Auswirkung des normalen Betriebsrisikos seien, das in Kauf genommen werde."

Insoweit war beispielsweise durch das Landgericht München II in einem Urteil vom 13.01.2017 - 10 O 3458/16 (zfs 2017, 279) darüber zu entscheiden, ob durch ein versehentliches Überfahren einer Bodenschwelle mit höherer Geschwindigkeit (ca. 50 km/h) und einer daraus resultierenden Beschädigung des Fahrzeuges der Ausschluss als Betriebsschaden greift oder nicht. Da die Bodenschwelle nicht erkennbar war, diese deshalb nicht lediglich langsam, insbesondere mit Schrittgeschwindigkeit, überfahren wurde, wodurch Schäden mutmaßlich vermieden worden wären, ist diese durch das Landgericht München II nicht als normaler Betriebsvorgang bewertet worden, so dass ein Ausschluss vom Versicherungsschutz abgelehnt wurde.

Im Falle einer erkennbaren/vorhersehbaren Bodenschwelle und einer daraus resultierenden Beschädigung wurde dies jedoch beispielsweise durch ein Urteil des Landgericht

Nürnberg-Fürth vom 31.03.2016 - 8 O 7495/15 (zfs 2017, 280) anders beurteilt.

Diese Entscheidungen zeigen, dass auf eine Schadenmeldung im Rahmen der eigenen Fahrzeugversicherung/Vollkaskoversicherung Sorgfalt verwandt werden muss, z.B. hinsichtlich der Beschreibung der Ursache des Schadens.

LG München II, Urteil vom 13.01.2017 - 10 O 3458/16

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 31.03.2016 - 8 O 7495/15

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Wann liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor?**

Grundsätzlich kann der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nur kündigen, wenn Kündigungsgründe vorliegen. Eines der bekanntesten Kündigungsgründe ist der so genannte Eigenbedarf, wenn demnach die Wohnräume der Vermieter für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Geregelt ist dieser Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Weit weniger bekannt ist, dass der Vermieter nicht auf die ausdrücklich im Gesetz genannten Kündigungsgründe beschränkt ist. Es existiert vielmehr eine Generalklausel im § 573 Abs. 1 S. 1 BGB, wonach der Vermieter auch dann das Mietverhältnisse beenden darf, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr darüber zu entscheiden, wann ein solches berechtigtes Interesse vorliegt.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall waren die Beklagten seit dem Jahr 1996 Mieter eines Mehrfamilienhauses in Rostock. Der Vermieter ist ein eingetragener Verein, der zugleich an einer GmbH beteiligt ist, die Trägerin vielfältiger Einrichtungen mit umfassender medizinischer, sozialer, pädagogischer und rehabilitativer Betreuung ist. Diese GmbH beabsichtigt, das Gebäude unter Nutzung von Fördermitteln und ohne finanzielle Belastung für den Kläger zu sanieren und umzubauen. Es sollen psychosoziale Wohngruppen mit insgesamt 23 Wohnplätzen und im Nebengebäude eine Tischlerei und Grünholzwerkstatt untergebracht werden. Der klagende Verein möchte dieses Grundstück zur Verwirklichung dieses Projektes an die GmbH vermieten. Mit Schreiben vom 01.08.2013 kündigte daher der Vermieter das Mietverhältnis und begründete dies damit, dass andernfalls das geplante Projekt nicht realisiert werden könne. Die Zahlung eines Investitionszuschusses von EUR 2.100.000 sei unabdingbar mit der Schaffung der Wohnplätze im Wohngebäude verbunden. Die beklagten Mieter widersprachen der Kündigung und machten geltend, dass ein Kündigungsgrund nicht vorliegt.

Der auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichteten Klage hat das Amtsgericht Rostock stattgegeben. Das Landgericht Rostock änderte das Urteil ab und hat die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Kündigung unwirksam ist. Es liegt weder der vom Kläger geltend gemachte Kündigungstatbestand der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) vor noch ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 S. 1 BGB.

Der Kündigungstatbestand der Verwertungskündigung setzt nämlich voraus, dass der Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses an einer Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Wertes gehindert ist. Dieser materielle Wert wird in erster Linie durch Vermietung und Veräußerung realisiert. Der Kläger gab jedoch selbst an, dass er durch die Vermietung des nach der Sanierung im Wert gestiegenen Grundstückes an die Gesellschaft keine Erwartung habe höhere Mieteinnahmen zu erzielen, sondern vielmehr die Absicht verfolgt, das Anwesen der Umsetzung eines sozialpolitisch erwünschten Zieles zuzuführen. Daher konnte mangels wirtschaftlicher Verwertungsabsicht eine Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht erfolgen.

In Betracht käme allenfalls die Generalklausel des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB. Dabei ist eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien vorzunehmen. Bei der Frage, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, sind sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das Besitzrecht des Mieters zu berücksichtigen, wobei sich allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten. Vielmehr kommt es auf den jeweiligen Einzelfall an.

Für die Interessenabwägung kommt es als erster Anhaltspunkt darauf an, mit welchem Regeltatbestand des § 573 Abs. 2 BGB das geltend gemachte Interesse am ehesten vergleichbar ist. Wenn das vom Vermieter geltend gemachte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses eine Nähe zum Eigenbedarfstatbestand (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) aufweist, reicht es regelmäßig aus, dass die Vor-

enthaltung der Mieträume für den Vermieter einen beachtenswerten Nachteil begründet. Trägt der Vermieter ein Interesse vor, das eine Nähe zur wirtschaftlichen Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) aufweist, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, der je nach Fallgestaltung auch die Intensität eines erheblichen Nachteils im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfordern kann.

Im vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall bleibt der personale Einschlag des Nutzungsinteresses deutlich hinter dem einer Eigenbedarfskündigung zurück. Daneben verfolgt der klagende Verein auch wirtschaftliche Interessen. Er strebt zwar keine höheren Mieten an, will aber eigene Aufwendungen für die erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ersparen, indem das Grundstück an die GmbH vermietet wird. Außerdem ist der Verein als Gesellschafter an einem möglichen Gewinn beteiligt.

Daher weist die vom Kläger gemachte Interessenlage eine größere Nähe zur Verwertungskündigung auf. In diesem Fall ist für die Annahme eines berechtigten Interesses erforderlich, dass der Vermieter durch die Vorenthaltung der Mieträume einen Nachteil von einigem Gewicht erleidet. Diese Schwelle wird aber nicht erreicht. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses gefährdet die Finanzierung und Verwirklichung des Gesamtprojektes nicht, sondern führt lediglich dazu, dass 3 von insgesamt 23 geplanten Wohngruppen nicht geschaffen werden können.

Der Bundesgerichtshof führt daher seine Rechtsprechung zu den berechtigten Interessen fort und unterscheidet danach, ob es eine Nähe zur Eigenbedarfskündigung oder zur Verwertungskündigung gibt. Allgemeingültige Aussagen, wann eine Kündigung berechtigt ist, vermeidet der Bundesgerichtshof aufgrund der Vielfältigkeit der Fälle. Vielmehr ist jeder Einzelfall gesondert abzuwägen und zu entscheiden. Die Hürden, eine Kündigung auf Verwertungsgründe zu stützen, bleibt dabei sehr hoch und für einen Vermieter nahezu unerreichbar.

BGH, Urteil vom 10.05.2017 - VIII ZR 292/15