SRF-Newsletter 2/2018

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

ARBEITSRECHT bekommen

Anordnung von Auslandsdienstreisen möglich?

Das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass, sofern arbeitsvertraglich eine Festlegung des Einsatzortes/-gebiets nicht vorliegt, Arbeitgeber vor dem Hintergrund der zunehmenden Internationalisierung des Wirtschaftslebens befugt sind, auch Auslandsdienstreisen anzuordnen, wenn die arbeitsvertraglich zu erbringenden Dienste mit gelegentlichen Auslandseinsätzen verbunden sind.

Im entschiedenen Fall war der Kläger als Projekt- und Konstruktionsingenieur im Bereich der Werkzeugmaschinenfertigung beschäftigt. Im Arbeitsvertrag gibt es unter anderem eine Regelung betreffend der Erstattung von Reisekosten. Nachdem sich während des Laufs des Arbeitsverhältnisses der Tätigkeitsbereich der Arbeitgeberin immer mehr internationalisiert hat und diese irgendwann weltweit tätig war, ordnete die Arbeitgeberin im Jahr 2016 eine dreitägige Dienstreise nach China an und kündigte auch für die Zukunft das Erfordernis weiterer Dienstreisen an. Der Kläger klagte auf Feststellung, nicht verpflichtet zu sein, diese Arbeitsleistungen zu erbringen. Die Klage wurde in beiden Instanzen abgewiesen. Die Begründung ist dabei relativ einfach:

Nach § 106 Satz 1 GewO kann der Arbeitgeber Inhalt, Ort und Zeit der Arbeitsleistung nach billigem Ermessen näher bestimmen, wenn er nicht durch Regelungen im Arbeitsvertrag oder gesetzliche oder tarifrechtliche Bestimmungen daran gehindert ist. Sofern der Arbeitsvertrag nicht eindeutig ist, ist er auszulegen. Dabei war es nicht ausreichend, dass der Arbeitnehmer arbeitsvertraglich als Projekt- und Konstruktionsingenieur in der Abteilung Elektrik/Elektronik beschäftigt war, da es sich insoweit nur um eine direktionsrechtliche Erstzuweisung gehandelt hat, aber keine Aufgabe des Direktionsrechts des Arbeitgebers und keine vertragliche Beschränkung des inhaltlichen oder örtlichen Aufgabenbereichs.

Das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg ist im entschiedenen Fall sehr weit gegangen und hat die Grenzen des Direktionsrechts entsprechend weit gezogen. Bei der Arbeitsvertragsgestaltung empfiehlt es sich für Arbeitgeber natürlich, die Möglichkeit der Anordnung von Auslandsdienstreisen bereits vorzubehalten, dann stellen sich solche Streitfragen nicht.

LAG Baden-Württemberg, Urteil vom 06.09.2017 – 4 Sa 3/17

Sonderzahlung nach billigem Ermessen

Das Bundesarbeitsgericht hat einem Arbeitgeber Recht gegeben, der aufgrund einer vertraglichen Regelung nach vielen Jahren, in denen er ein volles Gehalt als Weihnachtsgeld bezahlt hat, davon abgewichen ist.

Im Vertrag hatte er vereinbart:

„Zusätzlich zum Grundgehalt wird eine Weihnachtsgratifikation bezahlt, deren Höhe jeweils jährlich durch den Arbeitgeber bekannt gegeben wird und deren Höhe derzeit ein volles Monatsgehalt nicht übersteigt, sofern das Arbeitsverhältnis vor dem 04.04. eines Jahres begonnen hat, soll auf die vorstehende Gratifikation im Juni dieses Jahres ein Vorschuss in Höhe von bis zu einem halben Monatsgehalt gezahlt werden."

Im September 2014 entschied die Beklagte, die ein halbes Gehalt als Vorschuss im Juni 2014 bereits bezahlt hatte, kein weiteres Weihnachtsgeld auszubezahlen, da die geschätzten Kosten dafür zu einem prognostizierten negativen Betriebsergebnis vor Steuern führen würde. Hierüber unterrichtete sie auch ihre Belegschaft, die Klägerin klagte auf Auszahlung auch der zweiten Hälfte der Gratifikation.

Das Bundesarbeitsgericht hat die Klage abgewiesen, die arbeitsvertragliche Regelung, wonach die Höhe des Weihnachtsgelds nach billigem Ermessen bestimmt werde, sei wirksam und auch durch eine mehrmalige Auszahlung eines Weihnachtsgelds in Höhe von einem Bruttomonatsgehalt sei keine Selbstbindung eingetreten.

Regelungen in Arbeitsverträgen, in denen die Höhe der Sonderzahlung in das Ermessen des Arbeitgebers gestellt wird, sind von der Rechtsprechung also akzeptiert, entsprechende Klagen von Arbeitnehmern versprechen kaum Erfolg. Es ist im Einzelfall aber auf die konkrete Vertragsgestaltung abzustellen.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 23.08.2017 - 10 AZR 376/16

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

ERBRECHT bekommen

- **Zu den Voraussetzungen einer Pflichtteilsentziehung**

Die Enterbung von Kindern oder sonstigen gesetzlichen Erben ist ohne Weiteres durch ein Testament möglich. Dann bleibt den Abkömmlingen und gegebenenfalls auch Eltern sowie Ehegatten aber zumindest der Pflichtteil in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Dieser Pflichtteil kann nur unter sehr strengen Voraussetzungen entzogen werden. Mit einer solchen Pflichtteilsentziehung hat sich das Saarländische Oberlandesgericht im Beschluss vom 12.12.2017 (5 W 53/17) auseinandergesetzt. Eine Pflichtteilsentziehung ist gemäß § 2333 BGB in folgenden Fällen möglich:

1. Wenn der Pflichtteilsberechtigte dem Erblasser, seinen Ehegatten oder einem seiner Abkömmlinge oder einer ihm sonst nahestehenden Person nach dem Leben trachtet.
2. Wenn der Pflichtteilsberechtigte sich eines schweren Verbrechens oder eines schweren vorsätzlichen Vergehens gegen den Erblasser, oder einer ihm nahestehenden Person schuldig macht.
3. Wenn der Pflichtteilsberechtigte die ihm dem Erblasser gegenüber bestehenden Unterhaltspflichten böswillig verletzt oder
4. wenn der Pflichtteilsberechtigte wegen einer vorsätzlichen Straftat zu einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr ohne Bewährung rechtskräftig verurteilt wurde, oder wegen einer ähnlich schweren Tat die Unterbringung in einem psychiatrischen Krankenhaus oder in einer Entziehungsanstalt angeordnet wird und aus diesem Grund es dem Erblasser unzumutbar ist, den Pflichtteilsberechtigten am Nachlass zu beteiligen.

Die Pflichtteilsentziehung muss durch eine letztwillige Verfügung erfolgen und es muss der Grund der Entziehung in der Verfügung angegeben werden.

Im Streitfall hatte die Erblasserin drei Kinder hinterlassen, eine Tochter sowie zwei Söhne, wobei einer der Söhne bereits vorverstorben war. Der zweite Sohn wurde wegen schweren räuberischen Diebstahls in Tateinheit mit gefährlicher Körperverletzung zu einer Freiheitsstrafe verurteilt, deren Vollstreckung zur Bewährung ausgesetzt wurde. Die Erblasserin hatte vor ihrem Tod verfügt, dass die Tochter Alleinerbin sein soll und ihrem Sohn den Pflichtteil entzogen. Dies hat sie zum einen mit der Verurteilung wegen des schweren räuberischen Diebstahls begründet, zum anderen mit weiteren, allerdings nicht näher konkretisierten Straftaten, die der Sohn innerhalb der Familie begangen haben soll, beispielsweise Einbrüche in ihre Wohnung und die Wohnung der Tochter, sowie diverse Diebstahlsfälle innerhalb der Familie, die aber nicht zur Anzeige gebracht wurden.

Die Voraussetzungen einer Pflichtteilsentziehung lagen nach Auffassung des OLG nicht vor. Denn der Sohn wurde zwar zu einer Straftat mit einer Freiheitsstrafe von mindestens einem Jahr verurteilt, diese wurde aber zur Bewährung ausgesetzt. Nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes ist in diesem Fall eine Pflichtteilsentziehung nicht möglich. Auch der Umstand, dass die Aussetzung der Strafe zur Bewährung später widerrufen wurde ändert aus Sicht des OLG nichts, da die Bestimmung des § 2333 BGB abschließend und nicht analogiefähig ist. Bei der Fassung des Gesetzes, nach der die Straftat als solche der Maßstab für eine Pflichtteilsentziehung ist, seien spätere Entwicklungen nach der Tat bzw. der Verurteilung nicht zu berücksichtigen. Der Umstand, dass es nach den Ausführungen der Erblasserin im Testament weitere Einbruchs- und Diebstahlsfälle in der Familie gegeben hat, hätte möglicherweise für eine Pflichtteilsentziehung ausgereicht. Allerdings setzt die Wirksamkeit der Pflichtteilsentziehung neben der Entziehungserklärung auch die Angabe eines zutreffenden Kernsachverhalts im Testament voraus. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Erblasser in die Einzelheiten geht, allerdings müssen zumindest nach Ort und Zeit bestimmbare Vorgänge bezeichnet werden, weil die Entziehung andernfalls auch auf solche Vorwürfe gestützt werden könnte, die für den Erblasser nicht bestimmend waren, sondern erst nachträglich vom Erben erhoben und vom Richter für begründet erklärt werden. Der bloß oberflächliche Hinweis in dem Testament auf weitere Straftaten ohne jedes fassbare Kerngeschehen war aus Sicht des OLG nicht für eine formwirksame Pflichtteilsentziehung ausreichend.

Will der Erblasser einem Abkömmling den Pflichtteil entziehen, muss genau geprüft werden, ob die Voraussetzungen überhaupt vorliegen und ist dringend darauf zu achten, dass dann auch die Form gewahrt wird, d.h. dass die Entziehung in einem Testament erfolgt und in

diesem die Gründe für die Entziehung hinreichend dargelegt werden. Liegen die Voraussetzungen für eine Pflichtteilsentziehung nicht vor, bestehen Möglichkeiten, den Pflichtteil zu schmälern, z.B. durch Verfügungen zu Lebzeiten des Erblassers. Auch hier sollte zunächst juristischer Rat eingeholt werden.

OLG Saarbrücken, Beschluss vom 12.12.2017 - 5 W 53/17

- **Bewertung einer freiberuflichen Praxis im Zugewinnausgleich**

Es war durch den Bundesgerichtshof über Art und Umfang mit der Auskunftsverpflichtung sowie Bewertungsfragen hinsichtlich einer freiberuflichen Praxis bei Klärung des Zugewinnausgleiches zu entscheiden, Beschluss vom 22.11.2017 - XII ZB 230/17.

Hintergrund war die Verpflichtung der Ehefrau wegen der Klärung eines Anspruchs auf Zugewinnausgleich umfassend Auskunft zu erteilen und Belege vorzulegen, unter anderem auch wegen der freiberuflichen Praxis. Gegen die Verpflichtung in erster Instanz hat sich die Ehefrau mit einer Beschwerde zur Wehr gesetzt, diese wurde unter Verweis auf die fehlende erforderliche Beschwer zurückgewiesen, dies wurde im Ergebnis durch den Bundesgerichtshof bestätigt. Dabei wurde bestätigt, dass sich das wirtschaftliche Interesse des Auskunftsverpflichteten, hinsichtlich seiner Möglichkeit zur Einlegung eines Rechtsmittels, nach dem Ziel bemisst, die Auskunft nicht erteilen zu müssen. Wegen eines eigenen Zeitaufwandes wurde auf die Stundensätze nach dem Entschädigungsgesetz für Zeugen verwiesen, damit kann im Regelfall die erforderliche Beschwer nicht erreicht werden. Es wurde weiter betont, dass nur in Ausnahmefällen die Hinzuziehung z.B. eines Steuerberaters, mit den diesbezüglichen Kosten, als erforderlich angesehen wird.

Diese Rechtsprechung war auf Seiten der Ehefrau bekannt, deshalb wurde argumentiert, für die freiberufliche Praxis müsse zum Stichtag eine Zwischenbilanz erstellt werden, mit entsprechenden Kosten. Zu dieser Frage wurde durch den Bundesgerichtshof zwar bestätigt, dass im Regelfall das so genannte modifizierte Ertragswertverfahren auch zur Bewertung einer freiberuflichen Praxis heranzuziehen ist, neben dem Substanzwert auch der "übertragbare Teil des ideellen Werts (Goodwill) am Stichtag" zu berücksichtigen ist. Für diese Bewertung kann jedoch auf die ohnehin zu erstellenden Geschäftsabschlüsse der vergangenen 3-5 Jahre als übliche Basis abgestellt werden, eine Zwischenbilanz ist nicht geschuldet.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 22.11.2017 - XII ZB 230/17

- **Rechtsschutz gegen Bewertungen im Internet**

Das Landgericht Hamburg hat mit Urteil vom 12.01.2018 (Az. 324 O 63/17) Google zur Löschung einer Bewertung verurteilt. Im Streitfall hatte der Kläger, der gemeinsam mit seiner Ehefrau ein Gasthaus betreibt, sich gegen die Bewertung einer Nutzerin gewehrt, die ihn nur mit einem Stern bewertet hat, ohne weiteren Kommentar oder Begründung.

Das Landgericht hat dem Kläger Recht gegeben. Es seien zwar Meinungsäußerungen weitgehend geschützt, es sei vorliegend aber nicht nachgewiesen, dass es sachliche Anknüpfungspunkte für die vorgenommene Bewertung gibt. Denn der Kläger hatte dargelegt, dass ihm die Nutzerin, die ihn bewertet hat, nicht bekannt ist und dementsprechend auch nicht Gast bei ihm gewesen sein kann. Es wäre insoweit Sache von Google gewesen, die Grundlage der Bewertung nachzuprüfen. Dies ist nicht geschehen, so dass davon auszugehen sei, dass die Bewertung ohne jeglichen sachlichen Kontext erfolgt sei.

Die Auffassung des Landgerichts Hamburg, dass eine Sterne-Bewertung ohne Begründung angreifbar ist, ist umstritten, so hat das Landgericht Augsburg mit Urteil vom 17.07.2017 (Az. 022 O 560/17) die Klage einer Praxisklinik für Zahnmedizin in einem vergleichbaren Fall abgewiesen. Unabhängig hiervon müssen Unternehmen Bewertungen im Internet nicht hinnehmen, vielmehr gibt es Möglichkeiten, sich dagegen zur Wehr zu setzen. Google selbst bietet ein Formular an, über welches Beschwerden gegen rechtswidrige Bewertungen eingereicht werden können. Wird auf eine berechtigte Beschwerde hin die Bewertung nicht gelöscht, kann der Löschungsanspruch gerichtlich durchgesetzt werden.

LG Hamburg, Urteil vom 12.01.2018 - 324 O 63/17

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

MIETRECHT bekommen

- **Anspruch des Mieters auf Ausgleich einer Wertsteigerung des Grundstücks**

Das Oberlandesgericht Hamm beschäftigte sich im Urteil vom 05.10.2017 - I-18 U 23/15 - mit der Frage, ob ein Mieter einen Anspruch auf Ausgleich einer Wertsteigerung am Mietgrundstück hat. Der Mieter hatte mit dem ursprünglichen Vermieter einen langjährigen Mietvertrag geschlossen, der in § 9 unter der Überschrift "Benutzung des Mietobjektes" folgende Bestimmungen enthielt:

"1. Der Mieter hat das Recht, das Mietobjekt für seine Zwecke herzurichten.

2. Alle Investitionen in das Gebäude, die der Mieter tätigt, werden, sofern sie wertverbessernd sind, nach Beendigung des Mietvertrages vom Vermieter ausgeglichen. Bewegliche Gegenstände sowie Scheinbestandteile kann der Mieter entfernen. Für bauliche Veränderungen bedarf es der Zustimmung des Vermieters, die nur aus zwingenden Gründen versagt werden kann."

Auf dem gemieteten Grundstück stand auch ein Turm. Dieser wurde von dem Mieter abgerissen. Der Mieter baute stattdessen einen Ausstellungspavillon. Nach dem Neubau des Ausstellungspavillons trat der Beklagte durch Eigentumserwerb des Grundstücks auf Vermieterseite in den Mietvertrag ein. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verklagte der Mieter den neuen Vermieter auf Zahlung von EUR 230.000,00 mit der Begründung, das Grundstück habe wie von dem Architekten des Mieters ermittelt eine Wertverbesserung von mindestens EUR 230.000,00 erfahren.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Das Oberlandesgericht Hamm entscheidet, der geltend gemachte Anspruch auf Ausgleich einer durch die Beseitigung des Turms und die Errichtung eines neuen Ausstellungspavillons bewirkten Wertsteigerung in Höhe von EUR 230.000,00 ergebe sich weder aus dem Mietvertrag noch aus einem anderen rechtlichen Grund. Ein derartiger Anspruch findet in dem Mietvertrag keine Grundlage. Die Bestimmung in § 9 des Mietvertrags, nach der alle vom Mieter getätigten "Investitionen in das Gebäude", sofern diese wertverbessernd sind, nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter ausgeglichen werden sollten, erfasst die hier in Rede stehenden baulichen Veränderungen nicht. Der Abbruch des Turms und die Errichtung eines neuen Verkaufspavillons an seiner Stelle lassen sich nicht als "Investitionen in das Gebäude", die der Ausgleichsanspruch nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmung voraussetzt, verstehen. Der mögliche Wortsinn der Formulierung erstreckt sich hierauf aus der Sicht eines objektiven Empfängers unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung (§§ 133, 157 BGB) nicht. Investitionen "in ein Gebäude" sind hiernach z.B. Maßnahmen zu dessen Erhaltung oder Verbesserung, jedenfalls nicht aber die Beseitigung oder die Neuerrichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Auch der systematische Regelungszusammenhang spricht gegen ein derartige Umgestaltungen einschließendes Verständnis des Begriffs "Investitionen in das Gebäude". Der Regelung geht eine Bestimmung voraus, nach deren Inhalt der Mieter berechtigt sein sollte, "das Mietobjekt für seine Zwecke herzurichten". Unter "herrichten" sind nach allgemeinem Sprachgebrauch vorbereitende Maßnahmen oder Reparaturen zu verstehen, die dazu dienen, eine Sache in einen gebrauchsfähigen Zustand zu bringen. Mit Blick auf das hier in Rede stehende Gewerbeobjekt mögen dekorative Maßnahmen und allenfalls kleinere bauliche Modifikationen erfasst sein, jedoch keine grundlegenden Veränderungen des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudebestandes, wie sie von dem Mieter vorgenommen worden sind

Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB. Nach den genannten Vorschriften hat der Mieter unter den Voraussetzungen einer berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag einen Aufwendungsersatzanspruch. Abgesehen davon, dass der Mieter keinen Aufwendungsersatz, sondern den Ausgleich einer vermeintlich herbeigeführten Wertsteigerung des Mietobjekts begehrt, liegen die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs nicht vor. Dieser setzt Fremdgeschäftsführungswillen des Mieters voraus. Dieser muss - auch - für den Vermieter und um der Sache willen tätig geworden sein. Die Baumaßnahme muss zudem dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen oder von ihm nachträglich genehmigt werden. An das Vorliegen der Voraussetzungen des § 683 BGB sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Fremdgeschäftsführungswille wird nur bei einem objektiv fremden Geschäft vermutet, welches jedoch bei baulichen Veränderungen am Mietobjekt noch nicht daraus folgt, dass die Maßnahme zu einer

Wertsteigerung führt. Ist etwa nicht ein mangelhafter Zustand behoben worden, sondern vom Mieter - zumal nach seinen Bedürfnissen und Vorstellungen - eine Verbesserung oder reine Veränderung der Mietsache im Interesse des eigenen Betriebs vorgenommen worden, ist eher von einem neutralen Geschäft auszugehen und liegt ein Fremdgeschäftsführungswille zudem fern. Gegen das Interesse des Vermieters an der Baumaßnahme spricht, wenn ihr Umfang vom Mieter bestimmt werden kann und die Kosten nicht absehbar sind (vgl. etwa KG Berlin, Beschluss vom 13.07.2015 - 8 W 45/15, Rn. 21, juris mwN; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearbeitung 2014, § 539 Rn. 5 ff.). Hiernach hat der Mieter mit den in Rede stehenden Veränderungen am Gebäudebestand kein fremdes Geschäft für den damaligen Vermieter geführt. Der Mieter hat hiermit keine Aufgaben übernommen, die wie etwa die Beseitigung von Mängeln dem Geschäftskreis der damaligen Vermieters zuzuordnen gewesen wären. Der Mieter hat die Baumaßnahmen vielmehr ausschließlich im eigenen Interesse durchgeführt.

Es konnte auch nicht festgestellt werden, dass der damalige Vermieter oder der Beklagte (der neue Vermieter, der durch Grundstückserwerb kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eintrat) die Maßnahmen im Sinne von § 684 S. 2 BGB genehmigt hätten. Die Genehmigung kann ausdrücklich, aber auch schlüssig erteilt werden, etwa wenn der Vermieter ein vom Mieter geschaffenes Ausstattungsmerkmal zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit anführt. Grundsätzlich sind an eine stillschweigende Genehmigung hohe Anforderungen zu stellen (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 12. Aufl., § 539 BGB Rn. 39). Dass der damaligen Vermieter dem Mieter die Maßnahmen gestattet haben möge, genügt für die Annahme einer Genehmigung nicht. In aller Regel bringt der Vermieter mit einer solchen Zustimmung lediglich sein Einverständnis mit der über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinausgehenden Maßnahme des Mieters zum Ausdruck, mehr nicht. Abgesehen hiervon kann die Genehmigung im Sinne von § 684 S. 2 BGB lediglich die Voraussetzungen des § 683 BGB ersetzen, nicht aber ein Eigengeschäft, wie es hier vorgelegen hat, zum Fremdgeschäft im Sinne von § 677 BGB machen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.10.2009 - 24 U 58/09, Rn. 12 juris). Schließlich fehlt es mit Blick auf einen etwaigen Aufwendungsersatzanspruch des Mieters aus §§ 539 Abs. 1, 677, 683 S. 1 BGB an der Passivlegitimation des neuen Vermieters. Soweit die tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen, entsteht der Anspruch bereits mit der Vornahme der Aufwendungen, so dass er sich gegen denjenigen richtet, der in diesem Augenblick Vermieter ist. Vermieter war zum fraglichen Zeitpunkt noch der ursprüngliche Vermieter. Der Beklagte ist als neuer Mieter aber erst nach den hier in Rede stehenden Baumaßnahmen als Eigentümer des Mietobjekts in das Grundbuch eingetragen worden. Ein späterer Erwerber des Grundstücks ist grundsätzlich nicht passivlegitimiert, es sei denn, die Fälligkeit des Anspruchs ist nach den Abreden der Parteien auf einen späteren Zeitpunkt nach Übergang des Eigentums hinausgeschoben oder der Erwerber bringt den Anspruch erst zur Entstehung, indem er die Aufwendungen genehmigt (§ 684 S. 2 BGB). Für beides besteht hier kein hinreichender Anhalt.

Der Mieter hat auch keinen Anspruch auf Ausgleich einer am Mietgrundstück bewirkten Wertsteigerung aus §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB. Nach den genannten Vorschriften könnte der Mieter allenfalls Ersatz einer durch die Errichtung des neuen Pavillons bewirkten Wertsteigerung verlangen, sofern er das Eigentum hieran nach § 946 BGB infolge der Verbindung mit dem Grundstück verloren hätte. Dies kann unter Berücksichtigung der hier gegebenen Umstände indes nicht angenommen werden. Im Hinblick darauf, dass der Mieter den neuen Pavillon lediglich aufgrund des sich aus dem Mietvertrag ergebenden vorübergehenden Nutzungsrechts auf dem Grundstück errichtet hat, ist dieser gemäß § 95 Abs. 1 S. 1 BGB nicht dessen wesentlicher Bestandteil (§§ 93, 94 BGB) geworden mit der Folge, dass das Eigentum nicht kraft Gesetzes auf den damaligen alten Vermieter und damaligen Eigentümer übergegangen ist. Ob eine Sache zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden wird, beurteilt sich in erster Linie nach dem Willen des Erbauers, sofern dieser mit dem nach außen in Erscheinung getretenen Sachverhalt in Einklang zu bringen ist. Verbindet wie hier ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarungen nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht. Diese Vermutung ist nicht schon bei einer massiven Bauart des Bauwerks oder bei langer Dauer des Vertrags entkräftet. Von einem auf Dauer mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk ist in diesen Fällen vielmehr nur dann auszugehen, wenn sich aus den Vereinbarungen der Parteien oder aus den sonstigen Umständen ergibt, dass der Erbauer bei der Errichtung des Baus den Willen hat, das Bauwerk bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in das Eigentum seines Vertragspartners übergehen zu lassen. Daran fehlt es im Zweifel auch, wenn die massive Bauart zur Folge hat, dass der schuldrechtlich Berechtigte das Gebäude nicht entfernen kann, ohne es zu zerstören. Auch dann will er sich im Regelfall vorbehalten, über die von ihm getätigte Investitionen

während oder nach Ablauf der Nutzungszeit auf eigene Rechnung zu disponieren (vgl. BGH, Urteil vom 15.05.1998 - V ZR 83/97, Rn. 14 und BGH, Urteil vom 23.09.2016 - V ZR 110/15, Rn. 16, juris). Unabhängig hiervon wäre die Beklagte auch hinsichtlich eines etwaigen Anspruchs aus §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 BGB nicht passivlegitimiert. Der Anspruch richtet sich gegen denjenigen, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eingetreten ist, also im Falle des § 946 BGB gegen denjenigen, der zum Zeitpunkt der Vornahme der Verbindung Eigentümer des Grundstücks ist (vgl. Staudinger/Gursky/Wiegand, BGB, Neubearbeitung 2017, § 951 Rn. 25). Eigentümer des Mietobjekts war zu diesem Zeitpunkt aber der ursprüngliche Vermieter.

Der Mieter konnte von der Beklagten auch nicht deshalb Wertausgleich verlangen, weil er den von ihm errichteten Pavillon nach Beendigung des Mietverhältnisses auf dem Mietgrundstück belassen und der Beklagte das Grundstück mit dem Pavillon veräußert hatte. Gemäß § 539 Abs. 2 BGB war der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses lediglich berechtigt, die von ihm eingebrachten Bauten zu entfernen. Duldung der Wegnahme hat der Mieter von dem Vermieter indes zu keinem Zeitpunkt verlangt. Der hierauf gerichtete Anspruch ist verjährt. Die nach § 548 Abs. 2 BGB geltende sechsmonatige Verjährungsfrist war abgelaufen. Sie ist durch die Klage auf Wertersatz nicht gehemmt worden. Der infolge der eingetretenen Verjährung auf Dauer zum Besitz berechtigte Vermieter schuldet dem (früheren, da das Mietverhältnis beendet ist) Mieter weder eine Nutzungsentschädigung noch haftet er ihm auf Schadensersatz oder Bereicherungsausgleich, wenn dessen Eigentum an der zurückgelassenen Einrichtung untergeht, ohne dass es darauf ankommt, ob der Vermieter die Verjährungseinrede erhoben hat. Denn § 539 Abs. 2 BGB regelt die wechselseitigen Ansprüche insoweit abschließend in der Weise, dass der eine Vertragspartner sein Eigentum an der Einrichtung nur durch rechtzeitige Wegnahme erhalten bzw. wieder erlangen kann und der andere die Wegnahme nur zu dulden hat (BGHZ 101, 37 Rn. 32; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Aufl., § 539 BGB Rn. 73).

OLG Hamm, Urteil vom 05.10.2017 - I-18 U 23/15

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Keine Haftung trotz Befahrens der Busspur

Kommt es zum Unfall im Straßenverkehr zwischen mehreren Kraftfahrzeugen entsteht oftmals Streit über die jeweilige Verantwortlichkeit. Nicht durch jeden Verstoß gegen eine Vorschrift der Straßenverkehrsordnung ist jedoch ein eigener Haftungsanteil begründet. Es muss ein solcher Verstoß, soweit dieser festgestellt wurde, (mit-) ursächlich für den Unfall geworden sein und der Unfallgegner muss in den Schutzbereich der Regelung fallen.

Es war insoweit durch das Kammergericht Berlin in einem Berufungsurteil vom 14.12.2017 - 22 U 31/16 (r+s 2018, 36) über die Haftungsanteile zu entscheiden, bei einem Unfall durch einen vom Fahrbahnrand anfahrenden Autofahrer und einem Autofahrer, welcher unberechtigt die Busspur befahren hat. In der I. Instanz wurde eine Haftung des anfahrenden Fahrzeugführers, wegen des hohen Sorgfaltsmaßstabs nach § 10 StVO, von 2/3 berücksichtigt, auf Seiten des Klägers jedoch eine Mithaftung im Umfang von 1/3, dies wegen der unberechtigten Nutzung der Busspur.

Durch das Berufungsgericht, Kammergericht Berlin, wurde dagegen die alleinige Haftung des anfahrenden Fahrzeugführers als begründet angesehen, dieser wurde zum vollen Schadensersatz verpflichtet. Es wurde darauf abgestellt, dass nach der Begründung in den Gesetzesmaterialien die Einrichtung von Busspuren lediglich den geordneten und zügigen Betriebsablauf des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleisten soll. Damit ergab sich keine Schutzrichtung/keine Einbeziehung in den Schutzbereich der Norm in Bezug auf einen vom Straßenrand anfahrenden Fahrzeugführer, dem Beklagten. Bei der Abwägung der Verursachungsbeiträge war deshalb auf Seiten des Klägers, welcher die Busspur befahren hat, kein Haftungsanteil zu berücksichtigen.

Die Entscheidung zeigt, dass bei Unfällen im Straßenverkehr zwischen Kraftfahrzeugen zu beurteilen ist, welche Umstände überhaupt bei der Abwägung der Verursachungsbeiträge zur Klärung einer Haftungsquote zu berücksichtigen sind.

Kammergericht Berlin, Urteil vom 14.12.2017 – 22 U 31/16

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

WEG-RECHT
bekommen

- **Die Wohnungseigentümergemeinschaft darf nicht alles beschließen**

Einige Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft haben eine Vereinbarung notariell beurkundet, mit der der Umlageschlüssel geändert werden sollte. Darüber hinaus sollten auch die Regelung der Teilungserklärung zu Sondernutzungsrechten und Instandhaltungspflichten und zur Art der Nutzung des Wohnungs- und Teileigentums sowie die Regelung in der Gemeinschaftsordnung über den Verwalter geändert werden. Nicht alle Eigentümer haben in notarieller Form dieser Vereinbarung zugestimmt, weshalb in einer Eigentümerversammlung beschlossen worden ist, dass noch die fehlenden Zustimmungen der Eigentümer von der Hausverwaltung einzuholen und durchzusetzen sind.

Ein Eigentümer hat Anfechtungsklage erhoben, die erfolgreich gewesen ist, wie vom Bundesgerichtshof bestätigt. Denn der Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig. Nach § 23 Abs. 1 WEG werden durch Beschlussfassung solche Angelegenheiten geordnet, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Andernfalls bedarf es einer Vereinbarung. Ist eine Angelegenheit weder durch das Wohnungseigentumsgesetz noch durch Vereinbarung der Beschlussfassung unterworfen, fehlt es in der Wohnungseigentümerversammlung an der Beschlusskompetenz und ein Beschluss ist nichtig. Durch den angefochtenen Beschluss wird die Hausverwaltung beauftragt und ermächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich die Zustimmung einzelner Eigentümer zu einer Änderung der Teilungserklärung einzuholen und durchzusetzen. Hierdurch soll eine alleinige Ausübungsbefugnis des Verbandes (das heißt der Wohnungseigentümergemeinschaft) für die Individualansprüche der Wohnungseigentümer aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG auf Abschluss der Änderungsvereinbarung begründet werden. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG schreibt vor, dass jeder Eigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Es handelt sich damit um einen Anspruch der einzelnen Eigentümer auf Änderung einer Vereinbarung.

Doch dieser Individualanspruch kann nicht durch die Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeübt werden. Denn der Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG bezieht sich nicht auf das Gemeinschaftseigentum und dessen Verwaltung sondern ausschließlich auf die inhaltliche Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses. Zudem betrifft § 10 Abs. 2 S. 3 WEG den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte, der der Vergemeinschaftung von vornherein entzogen ist. Dieser Änderungsanspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG dient dem individuellen Schutz des einzelnen im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer. Dieses Recht würde zur Disposition der Mehrheit gestellt werden, wenn die Wohnungseigentümer diesen Anspruch des Einzelnen der Gemeinschaft zur Ausübung übertragen könnten. Die Übertragung der Ausübungsbefugnis auf den Verband hätte nämlich zur Folge, dass der einzelne Wohnungseigentümer seinen Anspruch nicht mehr selbst geltend machen könnte. Das würde dem Schutzzweck des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG widersprechen.

Demnach war der Beschluss wegen mangelnder Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung nichtig. Die Wohnungseigentümerversammlung kann demnach nicht über jeden beliebigen Gegenstand einen Beschluss fassen. Stets zu prüfen ist, ob der Wohnungseigentümerversammlung eine sogenannte Beschlusskompetenz zusteht. Auch der Ablauf der Anfechtungsfrist hilft bei Fehlen dieser Beschlusskompetenz nicht, da die Nichtigkeit auch nach Ablauf der Anfechtungsfrist geltend gemacht werden kann.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 13.10.2017 - V ZR 305/16

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

WOHNRAUMMIETRECHT
bekommen

- **Was gilt bei bestrittener Heizkostenabrechnung und wie weit reicht die Belegeinsicht des Mieters?**

Die beklagten Mieter haben in einem Mehrfamilienhaus eine 94 m² große Dreizimmerwohnung gemietet. Die gesamte Wohnfläche des Hauses belief sich auf knapp 720 m². Für die Jahre 2013

und 2014 verlangt die klagende Vermieterin eine Nachzahlung auf die in den Betriebskosten enthaltenen Heizkosten in Höhe von mehr als EUR 5.000,00. Dabei weisen die Jahresabrechnungen für die Mietwohnung der Beklagten Verbrauchswerte aus, die 42 bzw. 47 % der jeweils im Heizkreis insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Beklagten sind der Ansicht, dass diese Werte nicht plausibel sind und bestreiten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Die Beklagten forderten zudem zur Überprüfung die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen, was die Klägerin jedoch verweigerte.

Die beiden Vorinstanzen haben die Auffassung vertreten, dass auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten nichts daran ändert, dass die Beklagten als Mieter konkret darlegen müssen, weshalb die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten in dieser Höhe nicht berechtigt sind. Auch sei nicht ersichtlich, warum die Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen für die beklagten Mieter von Nutzen sein sollten.

Dem folgt der Bundesgerichtshof nicht. Bei einer Nachforderung von Betriebskosten liegt nämlich die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten beim Vermieter. Es war daher falsch, dass das Berufungsgericht den Beklagten als Mieter die Verpflichtung auferlegt hat, "objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte" vorzutragen, aus welchen sich die Unrichtigkeit der Verbrauchswerte ergibt. Vielmehr hätte das Berufungsgericht sich von der Zuverlässigkeit und Korrektheit der von der Klägerin als Vermieterin vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung überzeugen und den von der Klägerin angebotenen Beweis erheben müssen.

Auch gehört es zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss an diese Abrechnung dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermöglicht, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. In diesem Zusammenhang kann der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjektes hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung die Gesamtverbrauchswerte mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmen und ob diese Werte plausibel sind oder sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.

Insoweit muss der Mieter auch kein besonderes Interesse an der Belegeinsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen. Es genügt ein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Wenn ein Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigert, besteht auch keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten.

Der Bundesgerichtshof hat daher das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.02.2018 - VIII ZR 189/17