SRF-Newsletter 12/2018

Diesen letzten Newsletter im Jahr 2018 nehmen wir zum Anlass, uns bei unseren Mandanten für die gute Zusammenarbeit und den Lesern für Ihr reges Interesse an den von uns aufbereiteten zahlreichen rechtlichen Themen zu bedanken. Auch 2019 wollen wir ein guter und verlässlicher Partner in Sachen Recht bleiben und wünschen Ihnen und Ihren Familien auf diesem Weg ruhige und besinnliche Weihnachtsfeiertage sowie ein friedvolles und gutes Neues Jahr 2019.

Hierzu wollen wir auch einen konkreten Beitrag leisten, weshalb wir bewusst auf den Versand von Grußkarten zum Jahresende verzichten und dem "Tierschutzverein Heilbronn und Umgebung e.V." eine Spende zukommen lassen.

Ihre SRF Rechtsanwälte



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

Arbeitsrecht bekommen

Hemmung von Ausschlussfristen durch Verhandlungen?

Das Bundesarbeitsgericht hat am 20.06.2018 entschieden, dass Verhandlungen über Ansprüche, die der Arbeitnehmer geltend gemacht hat, den Ablauf von Ausschlussfristen hemmen. Zugrunde lag folgender Sachverhalt:

Die Parteien des Rechtsstreits waren durch einen Arbeitsvertrag, der eine klassische 2-stufige Ausschlussfristenregelung beinhaltete, verbunden. Nach dieser Regelung musste ein Anspruch innerhalb von 3 Monaten ab Fälligkeit schriftlich geltend gemacht werden und in der 2. Stufe eine gerichtliche Geltendmachung erfolgen, innerhalb weiterer 3 Monate ab Ablehnung bzw. fehlender Reaktion.

Der Arbeitnehmer machte nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses am 14.09.2015 Urlaubsabgeltungsansprüche geltend, die der Arbeitgeber am 28.09.2018 ablehnte aber darauf verwies, verhandlungsbereit zu sein. Die Parteien verhandelten daraufhin ca. 2 Monate lang bis 25.11.2015. Dann scheiterten die Verhandlungen endgültig und der Arbeitnehmer klagte am 21.01.2016 seine Ansprüche ein. Der Arbeitgeber berief sich auf die Ausschlussklausel, da er am 28.09. die Ansprüche zurückgewiesen habe und die Frist zur Wahrung der Ausschlussfrist damit am 28.12. abgelaufen sei, die Klage am 21.01. sei verspätet. Dies hatte das

Landesarbeitsgericht Nürnberg auch so gesehen, nicht aber das Bundesarbeitsgericht, welches entschied, dass die Verhandlungen in entsprechender Anwendung des § 203 Abs. 1 BGB den Ablauf der Ausschlussfrist gehemmt haben.

In derselben Entscheidung hat das Bundesarbeitsgericht offen gelassen, ob eine Ausschlussfrist Wirkung entfalten kann, auch wenn Mindestlohnansprüche von ihr nicht ausdrücklich ausgenommen sind.

BAG, Urteil vom 20.06.2018 - 5 AZR 262/17

Müssen Ausschlussfristen Mindestlohnansprüche ausnehmen?

In einer weiteren Entscheidung vom 20.06.2018 hatte das Bundesarbeitsgericht einen Anspruch eines Mitarbeiters aus dem Baugewerbe, auf den der allgemeinverbindlich erklärte Bundesrahmentarifvertrag Bau Anwendung fand, zu beurteilen:

Der Arbeitnehmer schied zum 31.10.2015 aufgrund Kündigung des Arbeitgebers aus dem Arbeitsverhältnis aus, die letzten 6 Wochen des Arbeitsverhältnisses war er arbeitsunfähig erkrankt. Die Arbeitgeberin entrichtete aber keine Lohnfortzahlung. Am 18.01.2016 verlangte der Kläger erstmals außergerichtlich die Entgeltfortzahlung.

Nach § 14 des Bundesrahmentarifvertrags Bau verfallen alle beidseitigen Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten nach der Fälligkeit gegenüber der anderen Vertragspartei schriftlich geltend gemacht werden.

Der Arbeitnehmer klagt trotzdem und gewinnt in allen Instanzen in Höhe des Mindestlohns für den Zeitraum, für den er Entgeltfortzahlung verlangt, da das Bundesarbeitsgericht urteilt, dass die tarifvertragliche Klausel deswegen teilweise unwirksam sei, da sie § 3 Abs. 1 Mindestlohngesetz widerspreche, da damit auch der Anspruch auf Geltendmachung des Mindestlohnanspruchs beschränkt werde. Da die entsprechende Regelung in einem Tarifvertrag enthalten ist, führt die fehlende Ausklammerung der Mindestlohnansprüche nicht zur Gesamtunwirksamkeit der tarifvertraglichen Regelung, vielmehr ist die Regelung nur insoweit unwirksam, als sie auch Mindestlohnansprüche erfasst. Die den Mindestlohn übersteigenden Entgeltfortzahlungsansprüche des Arbeitnehmers sind also untergegangen.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 20.06.2018 - 5 AZR 377/17

Südstraße Telefon (07131) 59 412 - 20 65

74072 Heilbronn

■ E-Mail hier@recht-bekommen.hn





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

Erbrecht bekommen

Die Verjährung des Auskunftsanspruchs unter Miterben

Für die überwiegende Zahl von Ansprüchen gilt nach § 199 BGB, dass die Verjährungsfrist mit dem Ende des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat. Daher stellt sich in der anwaltlichen Praxis vor allem am Jahresende die Verjährungsfrage, insbesondere für Ansprüche, die älter als 3 Jahre sind. Und auch die Gerichte haben sich immer wieder mit dem Thema zu befassen, so z.B. das OLG Stuttgart im Beschluss vom 02.07.2018 (19 W 27/18).

Dabei ging es um den Auskunftsanspruch unter Miterben nach § 2057 BGB. Danach ist jeder Miterbe verpflichtet, den übrigen Erben auf Verlangen Auskünfte zum Beispiel über ausgleichungspflichtige Zuwendungen nach § 2050 BGB zu erteilen. In dem Rechtsstreit waren seit dem Erbfall aber fast 30 Jahre vergangen, wobei sich die Klagepartei darauf berufen hat, dass aufgrund der Besonderheit, dass der Anspruch auf Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft nicht der Verjährung unterliegt, auch der Auskunftsanspruch als Hilfsanspruch nicht verjährt sein könne. Dem ist das OLG Stuttgart zu Recht nicht gefolgt und hat darauf hingewiesen, dass es zwar richtig ist, dass bezüglich der Verjährung Hilfsansprüche wie die Auskunft nicht anders zu behandeln sind als deren Hauptansprüche. Bei dem Auskunftsanspruch nach § 2057 BGB handelt es sich aber nicht um einen Hilfsanspruch zum Anspruch auf Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft, da die Auseinandersetzung nicht von einer vorherigen Auskunft abhängig ist. § 2057 BGB ist vielmehr ein Hilfsanspruch zum Ausgleichsanspruch unter den Miterben, der eine rechnerische Verschiebung innerhalb der Teilungsmasse zur Folge hat. Demgemäß gilt für den Auskunftsanspruch die Regelverjährungsfrist von 3 Jahren und diese war bei Einreichung der Klage im Jahr 2018 bereits abgelaufen.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 02.07.2018 - 19 W 27/18





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

FAMILIENRECHT bekommen

Die Mietwohnung nach der Trennung

Bewohnen Ehegatten eine gemeinsame angemietete Wohnung und verlässt anlässlich der Trennung einer diese dauerhaft, entsteht oftmals Streit hinsichtlich der Kostentragung im Innenverhältnis. Insoweit war durch das OLG Köln mit Beschluss vom 12.7.2018 - 10 UF 16/18 über die maßgeblichen rechtlichen Konsequenzen in Bezug auf die Tragung der weiteren Mietkosten im Innenverhältnis zu entscheiden.

Es wurden als grundsätzliche Regelungen insoweit, auch mit Verweis auf anderweitige Entscheidungen von Oberlandesgerichten (z. B. OLG Dresden, FamRZ 2003, 158) entschieden, dass der in der Ehewohnung verbleibende Ehegatte grundsätzlich allein im Innenverhältnis die Mietkosten und Nebenkostenvorauszahlungen/Nebenkosten nach der Trennung zu tragen hat. Sollte dagegen die Wohnung gekündigt werden, sind vom verbleibenden Ehegatten nur Kosten in Höhe einer alternativ anzumietenden kleineren Wohnung zu tragen, welche durch die Nutzung erspart werden. Die darüber hinausgehenden Mietkosten sind weiter hälftig aufzuteilen, auch nach der Trennung. Dabei wird dem verbleibenden Ehegatten eine Überlegungsfrist von regelmäßig drei Monaten zugesprochen, um sich hinsichtlich einer Kündigung Klarheit zu verschaffen. Erfolgt dann, spätestens nach drei Monaten die ordentlich befristete Kündigung, verbleibt auch der weichende Ehegatte im Innenverhältnis zur anteiligen Tragung der Miete verpflichtet, für die restliche Mietzeit.

OLG Köln, Beschluss vom 12.07.2018 – 10 UF 16/18





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

IT-RECHT bekommen

Anspruch auf Löschung von Profilen auf der Plattform jameda?

Wie im SRF-Newsletter 3/2018 berichtet, hat Bundesgerichtshof mit Urteil 20.02.2018 jameda verpflichtet, das Profil einer Ärztin zu löschen. Statt einer Löschung hat jameda aber versucht, das Geschäftsmodell aufrechtzuerhalten und Änderungen hieran vorgenommen. Aktuell laufen nunmehr Rechtstreitigkeiten gegen jameda, die sich mit der Frage befassen, ob die vorgenommene Änderungen ausreichend sind, um dem seitens des BGH zugesprochenen Löschanspruch zu entgehen. In einem von den SRF-Rechtsanwälten geführten Rechtsstreit hat nunmehr das LG Heilbronn mit Urteil vom 12.12.2018 (7 O 23/18) entscheiden, dass dies nicht der Fall ist. Die zwischenzeitlich erfolgten Anpassungen auf der Internetseite ändern aus Sicht des Gerichts nichts daran, dass jameda die Stellung als neutraler Informationsmittler nicht mehr wahrt. Denn durch die Art der Werbung, die jameda auf den an potentielle Patienten gerichteten Bewertungsportal anbietet, werden einzelnen Ärzte verdeckte Vorteile verschafft. Durch das Geschäftsmodell versuche die jameda die ohne ihren Willen und nur mit den Basisdaten aufgenommen Ärzte gezielt dazu zu bewegen, sich der Gruppe der zahlenden Ärzte anzuschließen, um nicht durch eine weniger vorteilhafte Darstellung und Werbeeinblendungen benachteiligt zu werden. Jameda hat bereits angekündigt, dass gegen das Urteil Berufung eingelegt wird, sodass der Verfahrensausgang noch offen ist.

LG Heilbronn, Urteil vom 12.12.2018 - 7 O 23/18



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

MIETRECHT bekommen

Wirksamkeit einer formularmäßigen Vereinbarung über die Übertragung der Betriebskosten

Es gibt zwei sich widersprechende Entscheidungen von Oberlandesgerichten zur Frage, ob in der Gewerberaummiete eine formularmäßige Vereinbarung über die Übertragung der Betriebskosten wirksam ist, wenn die Mietvertragsparteien im Mietvertrag durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung geregelt haben, dass der Mieter "sämtliche Betriebskosten" oder "die Nebenkosten" oder "alle umlagefähigen Nebenkosten" zu tragen hat. Der in letzter Zeit vermehrt durch skurrile Rechtsprechung aufgefallene 2. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main hält eine derartige Klausel für wirksam. Anderer Auffassung ist das Oberlandesgericht Celle und dieses hat meiner Meinung nach Recht.

In einem Urteil vom 10.02.2016 - VIII ZR 137/15 meinte der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs - und für die Wohnungsmiete ist dies auch aus meiner Sicht richtig -, in der Wohnraummiete genüge zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die auch formularmäßige Vereinbarung, dass dieser "die Betriebskosten" zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 S. 2 BGB ("Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen") und die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sei damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart. Der Bundesgerichtshof begründet diese nur für die Wohnraummiete einschlägige Entscheidung damit, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen sind, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz - nämlich die Betriebskostenverordnung - definiert ist. Angesichts dieser Gesetzeslage, die den Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit langem festlegt, ist der im Wohnungsmietvertrag verwendete Begriff der Betriebskosten ohne weiteres in dem Sinne zu verstehen, dass damit die in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten gemeint sind.

Im Wohnungsmietrecht ist der in der Betriebskostenverordnung definierte Betriebskostenkatalog abschließend. Anders verhält es sich in der Gewerberaummiete, in der über die Betriebskosten hinaus unter bestimmten Voraussetzungen auch die Umlage von Verwaltungskosten und Reparaturkosten (Kosten der Erhaltungslast) vereinbart werden kann. Deshalb folgt aus dem Urteil des Wohnungsmietsenats keinesfalls, dass diese Entscheidung auf die Gewerberaummiete übertragen werden kann.

Dennoch meint das Oberlandesgericht Frankfurt am Main mit einem Beschluss vom 19.04.2018 - 2 U 142/17 -, wenn die Parteien eines Gewerberaummietvertrags auch formularmäßig vereinbaren, dass der Mieter "die Nebenkosten" oder "alle umlagefähigen Nebenkosten" zu tragen habe, liege hierin auch ohne nähere Bestimmung der einzelnen Kostenarten oder eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung eine wirksame Umlage jedenfalls der im Betriebskostenkatalog zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konkret aufgeführten Betriebskosten vor. Geradezu abenteuerlich wird der Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main, wenn das Gericht meint, die Unwirksamkeit einer Umlagevereinbarung hinsichtlich der Betriebs- bzw. Nebenkosten führe nicht dazu, dass die hierfür angesetzten Vorauszahlungen gänzlich aus der Miete entfallen. Es liege dann insoweit vielmehr eine Inklusivmiete oder eine Nebenkostenpauschale vor.

Anderer - meines Erachtens richtiger - Meinung ist das Oberlandesgericht Celle im Urteil vom 09.11.2018 - 2 U 81/18. Der vom Oberlandesgericht Celle zu beurteilende Gewerberaummietvertrag enthielt folgende formularmäßige Regelung über die Umlage von Betriebskosten:

"Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen - insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizung - einschließlich Zählermiete und Wartungskosten".

Das Oberlandesgericht Celle meint, dass diese Klausel mit Ausnahme der aufgeführten Regelbeispiele nicht dem Bestimmtheitsgebot genügt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedarf es nämlich einer ausdrücklichen und inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der

Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssten der Art nach hinreichend konkretisiert werden. Denn nur dann ist es einem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können (BGH, Urteil vom 02.05.2012 - XII ZR 88/10). Dieser Grundsatz gilt auch bei formularmäßigen Mietverträgen (OLG Brandenburg, Urteil vom 25.07.2012 - 3 U 147/11; Ghassemi-Tabar, Gewerberaummiete, § 556 Rn. 14). Dem Erfordernis inhaltlicher Bestimmtheit ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann Genüge getan, wenn der Vertrag zur Umlegung der Betriebskosten eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung (jetzt § 2 Betriebskostenverordnung) enthält, sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung handelt. Denn der allgemeine Verweis auf die Anlage 3 gibt dem Mieter hinsichtlich der Nr. 1-16 hinreichende Klarheit darüber, mit welchen Nebenkosten er jedenfalls dem Grunde nach zu rechnen hat (BGH, a. a. O. Rn. 15). Wenn ein Mietvertrag hingegen keine (abschließende) Aufzählung der umzulegenden Betriebskosten enthält und auch keine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung oder die Betriebskostenverordnung enthält, stellt sich die Frage der hinreichenden Bestimmtheit (vgl. BGH, a. a. O. Rn. 16 f.). Genauso verhält sich der vorliegende Fall. Denn auch hier fehlte es an einer abschließenden Aufzählung sowie eines konkreten Hinweises auf die Betriebskostenverordnung. Im Mietvertrag ist nur davon die Rede, dass der Mieter "sämtliche Betriebskosten" zu tragen hat. Das reicht nach Auffassung des Oberlandesgerichts Celle für sich genommen aber nicht aus. Die Regelung im Mietvertrag spricht nur allgemein von "Betriebskosten", ohne dass deutlich wird, welche Kosten damit im Einzelnen gemeint sind. Im vorliegenden Fall kann auch nicht unbesehen auf den Betriebskostenbegriff des § 556 BGB zurückgegriffen werden. Zwar ist richtig, dass der für Wohnraummietsachen zuständige Senat im Urteil vom 10.02.2016 - VIII ZR 137/15 - ausgeführt hat, dass der Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert sei und dass der in einem Wohnraummietvertrag verwendete Begriff der "Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II.BV" ohne weiteres in dem Sinne zu verstehen sei, wie es jetzt in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB geregelt sei. Vorliegend geht es jedoch um ein Gewerberaumietverhältnis, für das die Vorschrift des § 556 BGB gerade nicht zur Anwendung kommt. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der Gesetzgeber durch die gezielte Auswahl der auf die Geschäftsraummiete

anwendbaren Vorschriften in § 578 BGB deutlich zum Ausdruck gebracht, dass § 556 BGB für die Geschäftsraummiete nicht gelten solle und über diesen Willen könne auch nicht im Wege der Analogie hinweggegangen werden (BGH, Urteil vom 27.01.2010 - XII ZR 22/07). Zudem fehlt es in dem vorliegenden Fall - anders als in dem vom VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschiedenen Fall - auch an einer Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV oder die Betriebskostenverordnung. Eine solche Bezugnahme ist aber erforderlich, auch wenn der Begriff der Betriebskosten zum allgemeinen Sprachgebrauch gehört und der durchschnittlichen Mieter eine Vorstellung über die wesentlichen umlegbaren Nebenkosten hat.

Die entscheidende Frage ist also die, ob der allgemeine Begriff der Betriebskosten auch bei einem Gewerberaumietverhältnis unter Rückgriff auf die Betriebskostenverordnung definiert werden kann. Das Oberlandesgericht Celle verneint diese Frage zutreffend. Dagegen spricht nämlich, dass bei der Vermietung von Gewerberaum formularverträglich auch die Umlage solcher Betriebskosten möglich ist, welche nicht im Betriebskostenkatalog des § 2 Betriebskostenverordnung genannt sind, wozu Kosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung oder Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zählen. Von einer ausreichenden Bestimmtheit kann im vorliegenden Fall auch deshalb nicht ausgegangen werden, weil der allgemeine Begriff der "Betriebskosten" offenlässt, wie es sich mit den Kosten verhält, die nach der Betriebskostenverordnung nicht zu den Betriebskosten gehören, welche aber - wenn sie ausdrückliche Erwähnung gefunden haben wie z.B. Verwaltungskosten - umlegbar wären (vgl. BGH, Urteil vom 10.09.2014 - XII ZR 56/11). Die Formulierung "sämtliche Betriebskosten" ist insoweit in hohem Maße intransparent, weil sie die von der Mieterseite zu tragende Kostenlast - mit Ausnahme der aufgezählten Einzelpositionen - weder inhaltlich noch ihrem Umfang nach ansatzweise in einer dem Bestimmtheitsgebot genügenden Weise erkennen lässt.

Das Oberlandesgericht Celle begründet auch überzeugend, weshalb die Meinung des Oberlandesgerichts Frankfurt im Beschluss vom 14.02.2018 - 2 U 142/17 - NZM 2017, 789 falsch ist. Zum einen greift das Oberlandesgericht Frankfurt am Main ohne weitere Begründung auf die Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zurück, ohne die entscheidungserhebliche Frage zu erörtern, ob diese Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht ebenfalls herangezogen werden kann. Zum anderen hat sich das Oberlandesgericht Frankfurt am Main in seinem Beschluss auch nicht mit der Frage befasst, inwieweit dem Bestimmtheitsgebot auch dann Genüge getan ist, wenn beispielhaft Betriebskosten aufgeführt werden. Das

Oberlandesgericht Frankfurt am Main nimmt insoweit Bezug auf eine weitere Entscheidung des für Wohnraummietsachen zuständigen VIII. Bundesgerichtshofs Zivilsenats des 10.10.2007 - VIII ZR 279/06, die aber schon deshalb nicht verallgemeinerungsfähig ist, weil der dieser Entscheidung zugrunde liegende Mietvertrag eine abschließende Aufzählung der Betriebskosten enthielt.

Das Oberlandesgericht Celle hat die Revision zugelassen. Es bleibt zu hoffen, dass der Bundesgerichtshof angerufen wird, damit Rechtssicherheit geschaffen wird.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 14.02.2018 - 2 U 142/17 und OLG Celle, Urteil vom 09.11.2018 - 2 U 81/18



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

Verkehrs**recht** bekommen

Haftung des Auffahrenden

Es ist in der Rechtsprechung und Praxis, im Rahmen der Regulierung von Unfallschäden, gefestigt, dass im Zweifel der Auffahrende für den Schaden allein verantwortlich ist. Rechtliche Grundlage ist ein sogenannter Anscheinsbeweis, wonach im Falle einer typischen Konstellation (typischer Auffahrunfall mit Überdeckung der Schäden am Heck des einen beteiligten Fahrzeuges sowie Front des anderen Fahrzeugs) vermutet wird, dass der Auffahrende entweder zu schnell oder unaufmerksam gefahren ist, mithin zu spät reagiert hat. Dabei kann die Vermutung im Hinblick auf die mögliche überhöhte Geschwindigkeit gleichgesetzt werden mit einem für die Geschwindigkeit zu geringen Abstand.

Auf dieser Grundlage ergibt sich jedoch auch, dass auch solche Umstände bestehen können. bei deren Vorliegen der Anscheinsbeweis erschüttert ist. Neben der typischen Konstellation beim Anstoß, mit zumindest teilweiser Überdeckung von Front-/Heckschäden muss es sich auch sonst um eine typische Situation im fließenden Verkehr handeln. Es ist in diesem Zusammenhang wiederum geklärt, dass der Anscheinsbeweis erschüttert ist, soweit feststeht, dass im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Auffahrunfall durch den vorausfahrenden Fahrer ein Fahrstreifenwechsel vorgenommen wurde.

Es hatte sich in diesem Kontext das OLG Hamm in einem Beschluss vom 31.8.2018 - 7 U

74072 Heilbronn

70/17 mit einem Auffahrunfall im Kreisverkehr zu befassen, wobei die vorausfahrende Fahrzeugführerin den Kreisverkehr verlassen wollte und ein nicht verkehrsbedingtes Abbremsen (starkes Bremsen) durch diese im Raum stand. Im Ergebnis hat das OLG Hamm die erstinstanzliche Entscheidung bestätigt, die Berufung durch Beschluss, ohne mündliche Verhandlung zurückgewiesen, im Sinne der alleinigen Haftung des auffahrenden Unfallbeteiligten.

Dabei wurde dargestellt, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der Auswirkung eines Abbremsens ohne verkehrsbedingten Grund uneinheitlich beurteilt wird. Für den vorliegenden Fall wurde jedoch darauf verwiesen, dass, über ein Sachverständigengutachten abgesichert, der Auffahrende einen Abstand von max. 2 m eingehalten hat, obwohl zumindest 10 m erforderlich gewesen wären, um angemessen reagieren zu können im Sinne der StVO. Bei einem derart gravierenden Verstoß, ohne Nachweis einer grundlos starken Bremsung als Unfallursache, wurde die alleinige Haftung des Auffahrenden bestätigt.

OLG Hamm, Beschluss vom 31.8.2018 - 7 U 70/17



Kündigungsschutzklausel im Kaufvertrag wirkt zugunsten des Mieters

Die Beklagten sind seit 1981 Mieter einer Wohnung in Bochum, welche 2012 von den Klägern von der Stadt Bochum erworben wurde. Die Kläger sind in den Mietvertrag nach § 566 BGB eingetreten. Bezüglich dieser Wohnung erhielt der Kaufvertrag eine Regelung, die die Stadt Bochum als ursprünglicher Eigentümer und Vermieter für eine Vielzahl weiterer Immobilienveräußerungen verwendete und nach den Inhalt den jeweiligen Mieter ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt und eine Kündigung wegen Eigenbedarfes oder wegen der Behinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ausgeschlossen wurde.

Im Jahr 2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis nach § 573a Absatz 1 S. 1 BGB, der eine erleichterte Kündigung des Vermieters vorsieht, wenn dieser zusammen mit dem Mieter ein Gebäude mit wie im vorliegenden Fall nicht mehr als zwei Wohnungen selbst bewohnt. Die Räumungsklage hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass die im Kaufvertrag

enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter einen sogenannten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) darstellen, der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuen Vermieter einräumt und die ausgesprochene Kündigung ausschließt. Durch die Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechtes wird zum Ausdruck gebracht, dass den Mietern eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt wird. Für diese naheliegende Auslegung hat der Bundesgerichtshof auch die Tatsache hinzugezogen, dass eine hohe Schutzbedürftigkeit der beklagten Mieter als langjährige Mieter und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer bestanden. Es war ein möglichst umfassender Schutz der Mieter gewollt.

Es ist auch nicht anders zu entscheiden, wenn es sich bei dieser Regelung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung der Stadt Bochum gehandelt haben sollte, da diese Regelung die Käufer (und damit neuen Eigentümer und neuen Vermieter) nicht unangemessen benachteiligt, da sie eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses darstellt.

Auch wenn diese Entscheidung im Zusammenhang mit kommunalem Eigentum ergangen ist, sollte man möglichst die Kündigung einschränkenden Regelungen im Kaufvertrag, auch wenn der Mieter an diesen Regelungen nicht beteiligt ist, vermeiden, um später sich der Kündigungsmöglichkeit nicht zu begeben.

BGH, Urteil vom 14.11.2018 - VIII ZR 109/18

Wärmebrücke und eine Schimmelpilzgefahr nicht immer ein Mangel

Die Kläger sind Mieter von Wohnungen der Beklagten, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet wurden. Die Mieter machen unter Berufung auf Mängel der Wohnungen jeweils Gewährleistungsansprüche geltend und begehren dabei wegen einer "Gefahr der Schimmelpilzbildung" in den gemieteten Räumen die Feststellung einer näher bezifferten Minderung sowie einen Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Wärmebrücken in den Außenwänden nicht als Mangel einer Mietwohnung anzusehen sind, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang zu bringen

Ein Mangel setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes vom vertraglich vorausgesetzten voraus. Ohne eine besondere Vereinbarung kann der Mieter nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume über einen Wohnungsstandard verfügen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei ist grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. 1968 bzw. 1971 bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten, sodass das Vorhandensein von Wärmebrücken allgemein üblicher Bauzustand gewesen ist. Aus diesem Grund lagen daher keinen Mangel und damit keine Gewährleistungsansprüche der Mieter vor.

BGH, Urteile vom 05.12.2018 - VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18