SRF-Newsletter 2/2020

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

ARBEITSRECHT bekommen

Brückenteilzeit im Blockmodell?

Nach einer erstinstanzlichen Entscheidung des Arbeitsgericht Hamburg sind während einer Brückenteilzeit auch sogenannte Blockmodelle, in denen der Arbeitnehmer in einem Block voll arbeitet, im anderen nicht, möglich. Im entschiedenen Fall beantragte die Klägerin die Verringerung ihrer Arbeitszeit für die Jahre 2020 bis 2022 um 25 % und insoweit eine blockweise Freistellung für jeweils volle 3 Monate (und voller Arbeitszeit für 9 Monate), bei einem verstetigt zu zahlenden reduzierten Entgelt (75 %). Der Arbeitgeber lehnte dies ab. Das Arbeitsgericht Hamburg hat in einer Entscheidung im einstweiligen Verfügungsverfahren entschieden, dass auch ein Anspruch auf Brückenteilzeit im Blockmodell besteht und auch Eilbedürftigkeit gegeben sei, da bei einer Nichtentscheidung im einstweiligen Verfügungsverfahren vollendete Tatsachen geschaffen werden könnten.

Das Arbeitsgericht Hamburg geht davon aus (wie das Bundesarbeitsgericht zur normalen Teilzeit nach § 8 TzBfG), dass Brückenteilzeit auch im Blockmodell möglich ist. Ob dies auch die oberinstanzlichen Gerichte so sehen werden, ist offen.

Arbeitsgericht Hamburg, Urteil vom 04.11.2019 – 4 Ga 3/19

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

BAURECHT bekommen

Kündigung aus wichtigem Grund muss zeitnah ausgesprochen werden

Das Oberlandesgericht Frankfurt hat in einer vom Bundesgerichtshof bestätigten Entscheidung zur Kündigung eines Bauvertrages aus wichtigem Grund Folgendes entschieden:

Eine Kündigung aus wichtigem Grund kommt unter anderem in Betracht, wenn der Auftragnehmer trotz des im Vertrag verbotenen Nachunternehmereinsatzes einen Nachunternehmer einsetzt, allerdings nur, wenn der Betrieb des Auftragnehmers überhaupt auf die Erbringung der Leistungen ausgerichtet ist. Selbst wenn der Auftragnehmer die Leistung im eigenen Betrieb erbringen könnte, ist der Nachunternehmereinsatz an sich aber noch nicht als Grund für eine Kündigung aus wichtigem Grund anzusehen, da hierfür regelmäßig eine Abmahnung/Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich ist, bevor aus wichtigem Grund gekündigt werden kann.

Schließlich hatte im entschiedenen Fall der Auftraggeber seit November 2012 Kenntnis vom Nachunternehmereinsatz und hat die Kündigung gleichwohl erst am 25.07.2013 ausgesprochen, also 8 Monate später. Auch dieser Umstand schließt eine Kündigung aus wichtigem Grund aus, da gemäß § 314 Abs. 3 BGB das Kündigungsrecht aufgrund schwerwiegender Pflichtverletzung des Vertragspartners nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung ausgeübt werden kann.

Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 06.09.2018 - 29 U 75/17

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 18.09.2019 - VII ZR 205/18

Zwischenstand zur Fortgeltung der HOAI

Der Bundesgerichtshof hat mittlerweile den Termin bekannt gegeben, an dem er über den ersten Fall nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 04.07.2019 zur Europarechtswidrigkeit der HOAI mit einem Sachverhalt entscheiden wird, in dem ein Architekt geltend macht, er könne entgegen dem abgeschlossenen Vertrag ein höheres Honorar wegen Mindestsatzunterschreitung verlangen. Es handelt sich dabei um den vom Oberlandesgericht Hamm entschiedenen Fall. Der Bundesgerichtshof wird am 14.05.2020 über diesen Fall verhandeln (Az. VII ZR 174/19). Danach wird in dieser für die Praxis sehr wichtigen Frage also voraussichtlich Klarheit herrschen.

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

ERBRECHT bekommen

- **Widerruf bei Unauffindbarkeit eines Ehegattentestaments?**

  Das OLG München hatte sich mit Beschluss vom 31.10.2019 (31 Wx 398/17) mit der Frage zu befassen, ob die Nichtauffindbarkeit eines Ehegattentestaments darauf hindeutet, dass es durch die Erblasser vernichtet wurde und damit die gesetzliche Erbfolge greift oder der in dem Testament niedergelegte Wille maßgeblich ist.

  In Fällen der Unauffindbarkeit eines Testaments stellt sich zunächst einmal die Frage, ob dieses überhaupt wirksam errichtet wurde. Bei einem privatschriftlichen Ehegattentestament setzt dies voraus, dass nachgewiesen werden kann, dass ein von einem der Ehegatten handgeschriebenes Testament angefertigt wurde, welches von beiden Ehegatten unterschrieben ist. Im Streitfall lag das Original-Testament nicht vor, sondern lediglich eine Fotokopie davon. Gleichwohl hatte das OLG keine Zweifel daran, dass das Testament tatsächlich von den Ehegatten formgerecht errichtet wurde. Zweifel an der Echtheit der Unterschriften gab es aus Sicht des Gerichts nicht, weswegen auch kein graphologisches Gutachten eingeholt werden musste.

  Für das Gericht entscheidend war vielmehr die Frage, ob die Unauffindbarkeit darauf hindeutet, dass es von den Ehegatten in Widerrufsabsicht vernichtet wurde. Denn der Widerruf eines Testaments muss nicht durch eine schriftliche Erklärung erfolgen, vielmehr reicht es dafür aus, dass das Testament selbst vernichtet wird. Bei Ehegatten besteht die Möglichkeit, das Testament gemeinschaftlich in Widerrufsabsicht zu vernichten. Die bloße Tatsache der Unauffindbarkeit für sich allein sagt jedoch noch nichts aus und begründet auch keine tatsächliche Vermutung oder einen Erfahrungssatz, dass das Testament durch den Erblasser vernichtet wurde. Beweismittel, mit denen sich der Widerruf direkt beweisen ließ, waren nicht vorhanden. Es müsste dafür neben der Tatsache, dass das Testament vernichtet wurde und nicht nur schlicht verloren gegangen ist, beim Ehegattentestament zusätzlich auch nachgewiesen werden, dass der Widerruf durch Vernichtung von beiden Ehegatten gewollt war. Denn die Vernichtung nur durch einen Ehegatten führt jedenfalls bei Wechselbezüglichkeit der Verfügungen, die vorliegend gegeben war, nicht dazu, dass das Testament als widerrufen gilt.

  Da ein Widerruf, getragen durch einen gemeinschaftlichen Willen der Ehegatten, durch das OLG nicht feststellbar war, richtet sich die Erbfolge nicht nach dem Gesetz, sondern nach dem von den Ehegatten im Testament geäußerten Willen. Die bloße Vernichtung eines Testaments ist, wie der Fall zeigt, die denkbar schlechteste Variante, weil sich dann später nicht mehr nachvollziehen lässt, ob das Testament nur nicht auffindbar ist oder der Erblasser es widerrufen wollte. Entsprechende Probleme hätten die Ehegatten vermeiden können, wenn das Testament bei einem Notar beurkundet oder das handgeschriebene Testament zumindest beim Nachlassgericht hinterlegt worden wäre, da in beiden Fällen dann das Testament automatisch eröffnet worden wäre. Ein Widerruf, sollte ein solcher beabsichtigt worden sein, hätte dann ebenfalls dokumentiert werden können, weil die Rücknahme des Testaments aus der amtlichen Verwahrung ebenfalls als Widerruf gilt.

  OLG München, Beschluss vom 31.10.2019 - 31 Wx 398/17

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Die gemeinsame Veranlagung nach der Trennung**

  Im Falle der Trennung von Ehegatten entsteht oftmals Streit über die nachfolgende gemeinsame Veranlagung für Zeiträume bis zum dauernden Getrenntleben, dem Jahr der Trennung. Dies ergibt sich daraus, dass häufig für den aktuellen Zeitraum die Steuerklassen im Sinne einer gemeinsamen steuerlichen Veranlagung (Steuerklasse III/V) gewählt werden, die letztendliche Veranlagung jedoch deutlich verzögert, im Nachhinein, erfolgt, und, bezogen auf die eigenen Einkünfte, der Ehegatte mit der Steuerklasse V eine zu hohe Belastung erfahren hat, was dann durch die nachträgliche getrennte Veranlagung (dies entspricht den Steuerklassen IV/IV) aus dessen Sicht korrigiert werden soll. Allerdings hat dies zur Folge, dass der Ehegatte, welcher zuvor die Steuerklasse III hatte, deutlich höhere Nachzahlungen leisten müsste.

Es hatte insoweit das OLG Koblenz in einem Beschluss vom 12.06.2019 - 13 UF 617/18 Gelegenheit, hinsichtlich der maßgeblichen Grundlagen zu entscheiden. Zunächst wurde bestätigt, dass im Hinblick auf die nacheheliche Solidarität grundsätzlich die Verpflichtung besteht, an der nachträglichen gemeinsamen Veranlagung mitzuwirken, insbesondere, soweit im laufenden Jahr die Steuerklassen III/V gewählt waren. Weiter wurde bekräftigt, dass zwar die Mitwirkung von einem Nachteilsausgleich abhängig gemacht werden kann, bis zum Zeitpunkt der konkreten Trennung jedoch der Nachteilsausgleich regelmäßig durch die gemeinsame Lebensführung gewährleistet war.

Schließlich wurde dargestellt, dass in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Aufteilung einer Steuererstattung nach dem Maßstab einer fiktiven getrennten Veranlagung zu erfolgen hat und im Falle einer schuldhaft verweigerten Mitwirkung, und daraus resultierender zu hoher Steuerbelastung eines der Ehegatten zu dessen Gunsten ein Anspruch auf Schadensersatz bestehen kann. Für den Zeitraum, bis zu welchem im Nachhinein die gemeinsame steuerliche Veranlagung in Anspruch genommen werden kann, wurde auf eine Auslegung, auf welche sich die Steuerbehörden auf Bund-Länder-Ebene verständigt haben (DStR 2018,304) verwiesen, wonach auch nach dem Steuervereinfachungsgesetz vom 01.11.2011 bis zur Bestandskraft des letzten der beiden Steuerbescheide im Nachhinein ein Wechsel zur gemeinsamen Veranlagung möglich sei.

Es ist deshalb dem Ehegatten zu raten, welcher durch die gemeinsame Veranlagung einen Vorteil hat bzw. eine unnötig hohe Steuerbelastung vermeiden kann, erforderlichenfalls, nach Einspruch gegen den eigenen Steuerbescheid, den anderen Ehegatten vor dem Familiengericht auf Zustimmung zur gemeinsamen Veranlagung in Anspruch zu nehmen.

OLG Koblenz, Beschluss vom 12.0.2019 - 13 UF 617/18

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

IT-RECHT bekommen

Vorsicht bei Herstellergarantien

Wer Waren im Internet anbietet muss Verbraucher über Garantien informieren, wenn er Produkte anbietet, für die eine solche besteht oder er mit einer Garantie wirbt. Die Informationspflicht umfasst den Hinweis auf die bestehenden gesetzlichen Gewährleistungsrechte und darauf, dass die Garantie diese nicht einschränkt sowie den Inhalt der Garantie nebst den wesentlichen Angaben zu ihrer Inanspruchnahme (§ 479 BGB und Art. 246a Abs. 1 Nr. 9 EGBGB). Das OLG Hamm hatte mit Urteil vom 26.11.2019 (I-4 U 22/19) einen Fall zu entscheiden, in welchem ein Marktplatz-Händler bei Amazon ein Taschenmesser angeboten hatte zudem auf der Artikelseite ein Produktinformationsblatt des Herstellers verlinkt war, welches neben Angaben zum Produkt selbst auch solche zu einer Herstellergarantie enthielt. Die Angaben zur Herstellergarantie waren aber nicht ausreichend, weil insbesondere die Informationen zu den gesetzlichen Gewährleistungsrechten fehlten, weswegen der Händler abgemahnt wurde.

Hätte der Händler mit der Garantie geworben, wofür es ausgereicht hätte, dass er auf der Produktseite einen Hinweis wie "5 Jahre Garantie" aufgenommen hätte, wäre die Sache eindeutig. Dann hätte er die Informationspflichten aufgrund der unzureichenden Angaben im Produktinformationsblatt verletzt. Vorliegend gab es aber keine solche Werbung sondern lediglich die Verlinkung, wobei aber auch dies aus Sicht des OLG ausreicht, um die Informationspflichten auszulösen. Denn es ist nicht nötig, dass die Garantie besonders werblich hervorgehoben wird, vielmehr entsteht die Informationspflicht schon dann, wenn das Angebot einen Hinweis auf die Garantie enthält. Nachdem der Händler das Produktinformationsblatt verlinkt hatte und sich dort auch die Angaben zur Garantie wiederfanden, musste er auch umfänglich über die Bedingungen informieren.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und es wurde Revision eingelegt, sodass aktuell insoweit keine Rechtssicherheit besteht. Händlern kann aber nur dringend geraten werden, wenn sie Kenntnis über Garantien zu dem Produkt haben, diesbezüglich auch die Pflichtinformationen bei dem Angebot vorzuhalten, was auch durch eine Verlinkung geschehen kann. Auf die Angaben des Herstellers kann sich der Händler dabei aber nicht verlassen, weil er für dortige Fehler selbst einzustehen hat und eine Abmahnung riskiert, sollten die Angaben den gesetzlichen Ansprüchen nicht genügen.

OLG Hamm, Urteil vom 26.11.2019 - I-4 U 22/19

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

MIETRECHT
bekommen

- **Wirksame Vereinbarung eines Vormietrechts in Allgemeinen Geschäftsbedingungen**

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat sich mit Urteil vom 17.11.2019 - 13 U 215/19 - mit der Frage beschäftigt, ob ein in einem Formularmietvertrag vereinbartes Vormietrecht auf unbegrenzte Zeit wirksam ist und dies bejaht. Es ging um einen Mietvertrag über als "Supermarkt" genutzte Flächen vom 15./29.11.2000. Das Mietverhältnis endete aufgrund einer Kündigung mit Schreiben vom 23.06.2018. Nachdem der Vermieter einen Anschlussmietvertrag geschlossen hatte, übte der Mieter mit Schreiben vom 19.09.2018 sein Vormietrecht aus, das in einem vom Mieter gestellten Formularvertrag enthalten war. Der vom Mieter gestellte Formularvertrag enthielt in § 21 folgende Regelung:

§ 21 Vormietrecht

Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein.

Der Vermieter klagt auf Räumung und Herausgabe der Mietsache. Die Klage wird mit der Begründung in II. Instanz abgewiesen, dass kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe bestehe, weil durch Ausübung des Vormietrechts zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zustande kam. Die Regelung des Vormietrechts in § 21 des Mietvertrags sei wirksam. Zunächst verwirft das Oberlandesgericht Stuttgart die Argumentation des Vermieters, bei der Allgemeinen Geschäftsbedingung zum Vormietrecht handele es sich um eine überraschende Klausel, die nach § 305c Abs. 1 BGB nicht Vertragsbestandteil geworden sei. Die Vereinbarung eines Vormietrechts sei nicht unüblich, sondern komme bei der Anmietung von Supermarktflächen nicht selten zur Anwendung. Etwas ungewöhnlich erscheine zwar, dass die Klausel sich am Ende des Mietvertrags und nicht bei den Regelungen zu Laufzeit, Optionsrecht und Vertragsverlängerungen in § 2 des Mietvertrags finde. Es handelt sich aber gleichwohl nicht um eine überraschende Klausel, weil das Vormietrecht in einem eigenen Paragrafen geregelt ist. Das Oberlandesgericht folgt auch nicht der Auffassung des Vermieters, dass die Formularklausel wegen Intransparenz nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam sei. Zwar kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners, die gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge hat, auch daraus ergeben, dass diese nicht klar und verständlich ist. Jedoch sei im konkreten Fall § 21 des Mietvertrags nicht intransparent. Der Begriff des Vormietrechts sei ausreichend verständlich. Dem Gebot zur Klarheit und Bestimmtheit entsprechend sei der Wortlaut der Vormietklausel in jeder Hinsicht eindeutig. Er lässt keinen Zweifel darüber aufkommen, dass jeder erste Vermietungsfall nach Vertragsablauf das Vormietrecht begründet. Die Regelung lässt nicht fraglich erscheinen, ob nur der sich direkt an den Vertragsablauf anschließende erste Vermietungsfall gemeint ist oder auch die erste Vermietung nach einem Leerstand oder einer Eigennutzung. Ebenso wenig fraglich ist, ob ein Vertragsablauf im Sinne der Regelung bei jeder ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt oder nur bei Vertragsbeendigung nach Ausschöpfung aller Optionsmöglichkeiten. Gemeint ist aus der Sicht eines durchschnittlichen Vertragspartners jeder erste Vermietungsfall nach jedem ordentlichen Vertragsablauf. Ein durchschnittlicher Vertragspartner bedurfte auch keines Hinweises darauf, dass das Vormietrecht zeitlich unbefristet gilt.

Nach zutreffender Meinung des Oberlandesgerichts Stuttgart ist das Vormietrecht auch nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Vermieters als nach § 307 Abs. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam anzusehen. Eine Bindung der Vermieterseite durch das Vormietrecht quasi auf unbegrenzte Zeit durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist nicht unangemessen benachteiligend. Wie sich aus § 544 BGB ergibt, ist auch ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre zulässig. Hinzu kommt, dass das Vormietrecht nicht dazu führt, dass der Vermieter mit jedem Dritten kontrahieren muss, sondern nur (ein weiteres Mal) mit seinem vormals von ihm selbst ausgewählten früheren Vertragspartner, und das nur zu den vom Vermieter neu ausgehandelten Bedingungen. Auch in der Literatur finden sich keine Bedenken gegen eine langfristige Bindung durch ein einmaliges formularvertragliches Vormietrecht. Soweit Bedenken gegen eine langfristige Bindung geäußert wurden, geschah das nicht in Bezug auf ein einmaliges Vormietrecht, sondern immer nur bezogen auf ein Vormietrecht für jeden Fall der Neuvermietung.

Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 07.11.2019 - 13 U 215/19

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Das Fahrzeug „mit Geschichte" in der Schadensabwicklung**

  Die Versicherungswirtschaft unterhält eine Datenbank, in welcher Schadengutachten bzw. die hierzu gehörenden Fahrzeuge bei fiktiver Abrechnung gespeichert werden. Versicherer, welche grundsätzlich eintrittspflichtig sind, nutzen diese Datenbank um zu überprüfen, ob ein Fahrzeug bereits in der Vergangenheit erheblich beschädigt wurde, insoweit jedoch lediglich fiktiv, insbesondere auf Basis eines Gutachtens, abgerechnet wurde, ohne Nachweis der Instandsetzung. Dies soll grundsätzlich einem Missbrauch vorbeugen, kann jedoch auch dazu führen, dass redliche Geschädigte keinen Ersatz erhalten bzw. einen solchen gerichtlich geltend machen müssen. Es ist dann fraglich, in der gerichtlichen Auseinandersetzung, wie der tatsächliche Schadenumfang belegt werden kann.

  Es war hierzu durch den BGH mit einem Beschluss vom 15.10.2019 - VI ZR 377/18 über einen Sachverhalt zu entscheiden, bei welchem unstreitig ein Pkw Maserati durch den Brand eines daneben geparkten anderen Fahrzeuges zerstört wurde. Es wurde das ausgebrannte Fahrzeug als Totalschaden bei der maßgeblichen Fahrzeugversicherung geltend gemacht, diese hat mit Verweis auf eine frühere Abrechnung als Totalschaden, mangels Nachweis einer Instandsetzung, eine Zahlung abgelehnt. Der Geschädigte/Eigentümer hat das Fahrzeug nach seiner Darstellung instandgesetzt erworben, ohne Hinweis auf den früheren Schaden. Hierzu wurde auch Zeugenbeweis, durch unbeteiligte Dritte, welche das Fahrzeug in repariertem Zustand gesehen haben sowie auch durch Anhörung des Verkäufers angeboten. Die Vorinstanz hat gefordert, dass die konkreten Reparaturschritte dargelegt und erforderlichenfalls nachgewiesen werden, beispielsweise durch Verweis auf Personen, welche die Reparatur ausgeführt haben, als Zeugen.

  Durch den Bundesgerichtshof wurde darauf verwiesen, dass eine Person, welche keine Kenntnis über den früheren Schaden hatte, das Fahrzeug repariert erworben hat, berechtigt ist, entsprechend Beweis für den Erwerb in repariertem Zustand, durch Zeugen, beispielsweise den Verkäufer oder auch andere Personen anzubieten. Nach der Darstellung des Bundesgerichtshofs kann ein solcher Beweisantritt nicht als Ausforschungsbeweis zurückgewiesen werden. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass zumindest der im früheren Gutachten ausgewiesene Restwert als Mindestschaden hätte zugesprochen werden müssen. Da Beweisantritte zu Unrecht abgelehnt worden waren, wurde die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.

  Im Falle eines Gebrauchtwagenskaufes und späterer Beschädigung erleichtert diese Entscheidung dem Geschädigten, Einwände der zuständigen Versicherung, gestützt auf die entsprechende Datenbank für frühere Schäden, zu entkräften, hinsichtlich eines Wertes des Fahrzeuges. Allerdings können solche früheren Beschädigungen weiter den Wert des Fahrzeuges reduzieren, namentlich den Wiederbeschaffungswert selbst und eine mögliche Wertminderung im Falle der Abrechnung auf Basis von Reparaturkosten.

  BGH, Beschluss vom 15.10.2019 - VI ZR 377/18

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

WEG-RECHT bekommen

- **Zur Anfechtbarkeit des Ermächtigungsbeschlusses zum Abschluss des Verwaltervertrages**

  Die gerichtliche Aufhebung eines Beschlusses über die Bestellung eines WEG-Verwalters hat keinen Einfluss auf die von ihm vor der Aufhebung gegenüber Dritten vorgenommenen Rechtsgeschäfte. Diese bleiben daher wirksam. Der Fortbestand von Rechtsgeschäften des Verwalters bis zur rechtskräftigen Aufhebung seiner Bestellung entspricht nämlich dem Bedürfnis des Verkehrsschutzes. Zudem könnte ohne das Fortbestehen die Verwaltung während des Streits über die Aufhebung nicht sachgerecht fortgeführt werden, so der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung. Damit trägt der BGH zur Rechtssicherheit bei.

  Der BGH stellte auch fest, dass die Kontrolle, ob bestimmte Klauseln im Verwaltervertrag nach den Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB (sog. AGB-Kontrolle) wirksam sind, nicht im Anfechtungsrechtsstreit über die Wirksamkeit des Ermächtigungsbeschlusses zum Abschluss des Verwaltervertrages zu prüfen sind, sondern erst bei der Anwendung des Vertrages zwischen der

WEG und dem Verwalter. Denn wenn tatsächlich einige Klauseln unwirksam sein sollten, so sind sie es auch, wenn der Ermächtigungsbeschluss bestandskräftig werden sollte. Zudem hätten die Eigentümer aus der vorgenommenen AGB-Kontrolle keinen Vorteil. Denn die zum Abschluss ermächtigten Eigentümer könnten oft - selbst nach Einholung von Rechtsrat - letztlich sich keine Gewissheit darüber verschaffen, ob der Vertrag der AGB-Kontrolle standhält. Damit wäre ein solcher Beschluss immer mit der Rechtsunsicherheit verbunden, ob der Ermächtigungsbeschluss nunmehr umzusetzen ist oder nicht.

Ein Ermächtigungsbeschluss, in welchem bestimmt ist, dass ein Verwaltervertrag abzuschließen ist, widerspricht aber den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher anfechtbar, wenn nicht transparent abgegrenzt ist, für welche Aufgaben der Verwalter eine Sondervergütung erhält. Auch muss für Aufgaben, die in der WEG laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

BGH, Urteil vom 05.07.2019 - V ZR 278/17

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Mieterhöhungsverlangen braucht keinen Nachweis ortsüblicher Vergleichsmiete zu führen**

Ein Vermieter hat von seinem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt und in der Begründung fünf Vergleichswohnungen aufgeführt. Allerdings handelte es sich bei diesen Wohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum. Der BGH bestätigt trotzdem die formelle Ordnungsgemäßheit dieses Verlangens und hebt das Urteil des Berufungsgerichtes auf. Zur Begründung wird ausgeführt, dass ein Mieterhöhungsverlangen keinen Nachweis über die Höhe ortsüblicher Vergleichsmiete führen muss. Das Mieterhöhungsverlangen soll den Mieter nur in die Lage versetzen, das Erhöhungsverlangen ansatzweise nachzuvollziehen und ggf. mittels weiterer Nachforschungen die Vergleichbarkeit der Wohnungen zu überprüfen. Dem wird das Verlangen des Vermieters gerecht. Wenn im Prozess die ortsübliche Vergleichsmiete bestritten wird, wird ohnehin weiterer Beweis zu erheben sein, da die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall nicht allein von drei Vergleichswohnungen ermittelt werden kann.

BGH, Urteil vom 18.12.2019 - VIII ZR 236/18