SRF-Newsletter 9/2020

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

BAURECHT bekommen

Architekten dürfen (und können) keine Rechtsberatung machen

Vielen Architekten wird von ihren Bauherren eine ganz erhebliche Verantwortung auch im rechtlichen Bereich zugeschustert, so dürfte es zum Alltag gehören, dass Bauherren erwarten, dass Architekten z.B. Bauverträge liefern. Das ist für die Architekten in doppelter Hinsicht riskant, zum einen haben sie in aller Regel nicht Recht studiert, zum anderen ist keinesfalls gesichert, dass ihre Haftpflichtversicherungen eine rechtsberatende Tätigkeit (konkret hier: vertragsgestaltende Tätigkeit) versicherungsrechtlich abdecken. Ein weiteres Rechtsberatungsrisiko war Gegenstand eines Hinweisbeschlusses des Oberlandesgerichts Koblenz:

Ein Architekt hat den Auftraggeber bei einer Sanierung eines Einfamilienhauses beraten und begleitet. Der Auftraggeber wollte eine der beteiligten Baufirmen kündigen, der Architekt hat den Vorgang überprüft und dem Bauherrn geraten, den Bauvertrag zu kündigen. Es stellt sich später heraus, dass die Gerichte annahmen, die Kündigung sei ohne wichtigen Grund erfolgt, sodass der Bauherr volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen des Handwerkers an diesen zu bezahlen hatte. Darüber hat er sich mit dem Handwerker dann verglichen und hat den Architekten auf Schadensersatz verklagt. Er hat mit dieser Klage Erfolg!

Das Oberlandesgericht Koblenz hat wie die Vorinstanz argumentiert, dass sich ein Anspruch des Auftraggebers aus einem Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz ergibt, §§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 Abs. 1, 3 RDG. Der Architekt habe durch die Empfehlung, den Auftrag zu kündigen und die Erstellung des Entwurfs einer Kündigung eine Rechtsdienstleistung erbracht, die er nicht zulässigerweise erbringen durfte, insbesondere sei die Prüfung und Erstellung der Kündigung nicht als Nebenleistung zur Architektentätigkeit erlaubt gewesen. Das Oberlandesgericht weist dabei darauf hin, dass ein großzügiger Maßstab (hinsichtlich der Frage welche Nebenleistungen des Architekten im juristischen Bereich erlaubt sind) zugunsten des Architekten anzulegen sei, die Grenzen der erlaubten Nebenleistung überschreitet der Architekt allerdings dann, wenn er in Bezug auf die Geltendmachung konkreter Sekundärrechte tätig wird.

Hier handelt es sich in der Regel um äußerst komplexe Rechtsfragen und die Frage, ob eine Kündigung aus wichtigem Grund erfolgen kann oder nicht, ist in fast jedem Einzelfall eine äußerst schwierige Frage mit erheblichen Prognoserisiken. Architekten sollten sich folglich hüten, entsprechende Sachverhalte zu bewerten und Bauherrn sich davor, ihre Architekten mit solchen Fragestellungen zu kontaktieren.

Das Gericht hatte weiter ausgeführt, dass die vergleichsweise Einigung des Auftraggebers den Schadensersatzanspruch nicht ausschließt, der Vergleichsschluss sei eine nachvollziehbare und sinnvolle Reaktion auf die unzulässige Rechtsdienstleistung des Architekten, die diese Reaktion herausgefordert hat, gewesen.

Architekten müssen, bevor sie rechtlich beraten immer überlegen, ob sie die erforderlichen Kenntnisse haben und gegebenenfalls auch, ob sie für diese Beratung versichert sind.

OLG Koblenz, Hinweisbeschluss vom 07.05.2020 – 3 U 2182/19

Durchgriffsfälligkeit (der Werklohnforderung) auch in der weiteren Leistungskette

Das Werkvertragsrecht des BGB kennt eine bei Unternehmern und Bauherren eher unbekannte Möglichkeit, wie eine Werklohnfälligkeit auch ohne Abnahme im Leistungsverhältnis/Vertragsverhältnis eintreten kann.

Normalerweise ist die Abnahme der Werkleistung Voraussetzung dafür, dass die Fälligkeit des Werklohns eintritt. § 641 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB regelt aber einen weiteren, oft nicht bedachten Fall der Werklohnfälligkeit: Nach dieser Vorschrift wird die Vergütung des Werkunternehmers für ein Werk, dessen Herstellung sein Auftraggeber seinerseits einem Dritten versprochen hat, spätestens dann fällig, soweit das Werk des Auftraggebers vom Bauherrn abgenommen worden ist oder als abgenommen gilt.

In der nicht seltenen Leistungskette Bauherr-Generalunternehmer-Nachunternehmer kann der Nachunternehmer also seinen Werklohn auch dann verlangen, wenn lediglich im Verhältnis zwischen Bauherren und Generalunternehmer die Abnahmewirkung eingetreten ist, selbst wenn der Generalunternehmer ihm gegenüber die Abnahme noch nicht erklärt oder sogar verweigert hat.

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat nun einen Fall entschieden, der noch eine Stufe weiter ging. Dort hat der Nachunternehmer einen weiteren Nach-Nachunternehmer mit einem Teilgewerk beauftragt, im konkreten Fall Korrosionsschutzarbeiten am Stahlbau. Dieser Nach-Nachunternehmer verlangt nun seinen Werklohn, sein direkter Auftraggeber verweigert diesen unter

Hinweis darauf, dass die Leistung nicht abgenommen worden sei. Das Oberlandesgericht Brandenburg gibt der Klage gleichwohl statt, da im Verhältnis zwischen Bauherr und Generalunternehmer eine Bauabnahme stattgefunden hat, bei dieser Abnahme zwar Mängel vorbehalten worden seien, diese aber nicht das Gewerk des Nach-Nachunternehmers betrafen.

Nicht vergessen werden darf allerdings, dass die Vorschrift des § 641 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB lediglich zur Fälligkeit des Werklohns führt, nicht aber auch die Abnahmewirkungen herbeiführt. Die Gewährleistung beginnt damit noch nicht zu laufen. Hierzu bedarf es trotz allem einer Abnahme.

OLG Brandenburg, Urteil vom 10.06.2020 - 11 U 120/17

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Die „Einschränkung" von Ansprüchen unter Ehegatten**

Für Vermögensverschiebungen zwischen Ehegatten während der ehelichen Lebensgemeinschaft gelten eigene Regeln. Insoweit wird das Rechtsinstitut der „ehebezogenen Zuwendung" herangezogen, worunter eine Zuwendung unter Ehegatten verstanden wird, soweit „ein Ehegatte dem anderen einen Vermögenswert um der Ehe willen und als Beitrag zur Verwirklichung und Ausgestaltung, Erhaltung oder Sicherung der ehelichen Lebensgemeinschaft zukommen lässt, wobei er die Vorstellung oder Erwartung hegt, dass die eheliche Lebensgemeinschaft Bestand haben und er innerhalb dieser Gemeinschaft am Vermögenswert und dessen Früchten weiter teilhaben werde (BGH FamRZ 2006, 1022)."

Durch das OLG Frankfurt/M. war in einem Beschluss vom 13.01.2020 - 8 UF 167/19 (FamRZ 2020, 910) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach während der ehelichen Lebensgemeinschaft die Ehefrau an den Ehemann einen Betrag von EUR 12.500,00 überwiesen hat, mit dem Betreff „Darlehen". Es bestand Einigkeit, dass der Geldbetrag zur Anschaffung eines Pkws verwendet werden sollte und verwendet worden ist, welcher als gewillkürtes Betriebsvermögen in der Steuerberaterkanzlei des Ehemannes geführt, jedoch durch die Eheleute überwiegend als Familienfahrzeug genutzt wurde. Weiter bestand Einigkeit, dass eine Rückzahlung während der ehelichen Lebensgemeinschaft nicht gefordert und auch nicht thematisiert worden ist und der Pkw zum Zeitpunkt der Trennung keinen wirtschaftlichen Wert mehr hatte. Der Ehemann hat die Vereinbarung eines Darlehens bestritten.

Im Ergebnis wurde sowohl beim Amtsgericht wie auch im Beschwerdeverfahren ein Anspruch abgelehnt. Zunächst wurde darauf verwiesen, dass zwar auch unter Ehegatten Rechtsgeschäfte, unabhängig von der Ehe, geschlossen werden könnten. Es müsse jedoch ein diesbezüglicher Willen im Rahmen der Privatautonomie deutlich zutage treten. Hierfür hat allein die Bezeichnung im Betreff zur Überweisung nicht genügt. Insbesondere die übereinstimmende Angabe, dass der Pkw als Familienfahrzeug angeschafft werden sollte und so auch genutzt worden ist sowie der Umstand, dass während der ehelichen Lebensgemeinschaft eine Rückzahlung weder gefordert noch thematisiert worden ist, sprach aus Sicht des OLG Frankfurt dafür, die Überweisung als ehebezogene Zuwendung zu qualifizieren.

Vorrangig wäre sodann eine Klärung im Rahmen eines Zugewinnausgleiches vorzunehmen gewesen. Die Eheleute hatten den Güterstand jedoch modifiziert, Betriebsvermögen ausgeschlossen. Zwar kommt grundsätzlich auch ein Anspruch aufgrund der Rückabwicklung einer ehebedingten Zuwendung in Betracht, dies setzt jedoch voraus, dass das vorliegende Ergebnis „schlechthin unangemessen und untragbar wäre (BGH, FamRZ 1997, 933). Da der Pkw während der ehelichen Lebensgemeinschaft gemeinsam, als Familienfahrzeug genutzt wurde, dieser ohnehin keinen wirtschaftlichen Wert mehr hatte, lagen Grundlagen für eine Rückforderung der Zahlung mit dieser Begründung ebenfalls nicht vor. Im Ergebnis sind auch bereicherungsrechtliche Ansprüche, wobei lediglich die Zweckverfehlung als Grundlage in Betracht gekommen wäre, nicht begründet gewesen.

Trotz der nachweisbaren Überweisung und dem insoweit angegebenen Verwendungszweck als „Darlehen" ist deshalb ein Zahlungsanspruch abgelehnt worden.

OLG Frankfurt/M., Beschluss vom 13.01.2020 - 8 UF 167/19

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

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT bekommen

- **Ausschluss aus der Gesellschaft**

  Der Gesellschafter einer GmbH kann, obwohl er seine bereits fällig gestellte Einlage noch nicht vollständig erbracht hat, aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, ohne dass zugleich mit dem Ausschluss ein Beschluss über die Verwertung seines Geschäftsanteils gefasst werden muss, wie der Bundesgerichtshof am 04.08.2020 entschieden hat. Damit stellt sich die Rechtslage anders als bei der Einziehung eines Geschäftsanteils dar. Denn die Einziehung ist unzulässig, wenn die Einlage auf den Geschäftsanteil noch nicht vollständig erbracht wurde. Durch die Einziehung wird der Geschäftsanteil nämlich vernichtet und der Anteil kann nicht mehr verwertet werden, was dem Kapitalaufbringungsgrundsatz widerspräche. Bei einer Ausschließung ist das anders. Der Gesellschafter verliert lediglich seine Gesellschafterstellung, der Geschäftsanteil bleibt dagegen bestehen. Daneben ist der ausgeschlossene Gesellschafter weiter zur Zahlung der Einlageforderung verpflichtet. Auch wenn die Gesellschafterversammlung erst nach dem Ausschluss über die Verwertung des Geschäftsanteils beschließt, ist der Kapitalaufbringungsgrundsatz damit gewahrt und ein Beschluss lediglich über die Ausschließung nicht deswegen rechtswidrig.

  BGH, Urteil vom 04.08.2020 - II ZR 171/19

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

IT-RECHT bekommen

- **Eine "verfügbare" Telefonnummer muss auch in die Widerrufsbelehrung**

  Mit Urteil vom 14.05.2020 (C-266/19) hat der EuGH entschieden, dass Unternehmer, die durch die Angabe einer Telefonnummer auf ihrer Internetseite den Eindruck erwecken, dass sie diese für Kontakte mit Verbrauchern nutzen, diese auch in die Widerrufsbelehrung aufnehmen müssen. Nach der zugrunde liegenden EU-Norm, die ins deutsche Recht umgesetzt wurde, ist die Telefonnummer in die Widerrufsbelehrung aufzunehmen "soweit verfügbar". Im Streitfall hatte der Unternehmer damit argumentiert, dass es zwar eine Telefonnummer gibt, diese aber nicht für vertragliche Zwecke vorgesehen sei.

  Der EuGH hat nunmehr entschieden, dass mit der Angabe einer Telefonnummer auf der Internetseite der Eindruck erweckt wird, dass diese für den Kontakt mit dem Unternehmer genutzt werden kann. In diesem Fall gilt die Nummer als "verfügbar". Es gibt zwar keine grundsätzliche Pflicht, eine Telefonnummer anzugeben, da dies nach Auffassung des EuGH insbesondere für kleine Betriebe wirtschaftlich unverhältnismäßig sein kann. Wenn aber eine Telefonnummer zur Kommunikation angegeben wird, muss diese auch in die Widerrufsbelehrung aufgenommen werden.

  Um hier Streit zu vermeiden, ist es dringend zu empfehlen, generell in die Widerrufsbelehrung eine Rufnummer aufzunehmen. Unternehmen, die für die Kommunikation mit ihren Kunden keine Telefonnummer verwenden, dürfte es kaum geben und sich auf das Risiko einer unzureichenden Widerrufsbelehrung und einer Abmahnung einzulassen erscheint im Verhältnis dazu, die Rufnummer in die Widerrufsbelehrung aufzunehmen, relativ gering.

  EuGH, Urteil vom 14.05.2020 - C-266/19

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

MIETRECHT bekommen

- **Pandemierisiko in der Geschäftsraummiete**

  In der Literatur wird die Frage sehr kontrovers diskutiert, wie es sich mit der Mietzahlungspflicht bei pandemiebedingten Geschäftsschließungen verhält. Die Literaturmeinungen reichen von einem vollständigen Wegfall der Mietzahlungsverpflichtung über eine hälftige Teilung bis zur Bejahung des vollen Mietzahlungsanspruchs trotz Geschäftsschließung. Nunmehr liegt ein erstes veröffentlichtes Landgerichtsurteil vor, nämlich die Entscheidung des Landgerichts Heidelberg vom 30.07.2020 (5 O 66/20). Das Urteil ist geeignet, um die juristische Problemstellung aufzuzeigen. Wie andere Gerichte und insbesondere eines eher fernen Tages der Bundesgerichtshof entscheiden werden, ist gleichwohl völlig offen.

  Das Landgericht Heidelberg ist der Auffassung, Geschäftsraummieter, insbesondere die großen Handelsketten seien auch während der wegen der Coronaverordnung erfolgten Anordnung der

Schließung von Filialen in aller Regel verpflichtet, die vereinbarte Miete auch für die Zeit der Schließung zu zahlen. Weder sei ein Mieter zur Minderung berechtigt, noch liege eine Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung mit der Folge des Wegfalls des Mietzahlungsanspruchs vor. Auch sei zumindest im entschiedenen Fall keine Vertragsanpassung nach den Regeln der Störung der Geschäftsgrundlage vorzunehmen.

Nach insoweit nicht ernsthaft bestreitbarer Meinung des Landgerichts stellt die pandemiebedingte Betriebsschließung keinen Mangel der Mietsache dar. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert, oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein derartiger Mangel ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand abweicht. Auch öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen können die Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern und damit einen Sachmangel darstellen. Insbesondere bei der Vermietung von Gewerberäumen können privat- oder öffentlich-rechtliche Hindernisse zu einem Mangel führen. Voraussetzung ist aber, dass die Beschränkungen der konkret vermieteten Sache ihre Ursache gerade in deren Beschaffenheit und Beziehung zur Umwelt haben und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters (BGH NJW 2011, 3151 - Rauchverbot). Durch hoheitliche Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen können deshalb nur dann einen Mangel begründen, wenn sie unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der konkreten Mietsache in Zusammenhang stehen. Maßnahmen, die nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB verpflichtet den Vermieter nur, die Mietsache in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht, das Verwendungsrisiko trägt hingegen der Mieter allein. Ausgehend von diesen rechtlichen Vorgaben liegt bei einer coronabedingten Betriebsschließung kein Sachmangel vor. Die hoheitlichen Maßnahmen dienen dem Schutz der Bevölkerung vor allgemeinen gesundheitlichen Gefahren. Sie knüpfen nicht unmittelbar an die konkrete Beschaffenheit der Mietsache an, sondern allein an den Betrieb des jeweiligen Mieters.

Nach Auffassung des Landgerichts Heidelberg liegt auch kein Fall der Unmöglichkeit nach § 275 BGB vor, mit der Folge des Entfalls der Gegenleistungspflicht für den Mieter (also der Verpflichtung der Zahlung der Miete) nach § 326 Abs. 1 BGB. Nach § 326 Abs. 1 BGB entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung (die Miete), wenn der Schuldner nach § 275 Abs. 1-3 BGB nicht zu leisten braucht. § 275 Abs. 1 BGB regelt dabei, dass der Anspruch auf Leistung ausgeschlossen ist, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB besteht die Hauptleistungspflicht des Vermieters darin, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB wird durch § 537 Abs. 1 S. 1 BGB vervollständigt, der regelt, dass der Mieter von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit wird, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Dadurch werde nach Auffassung des Landgerichts Heidelberg deutlich, dass der Vermieter nur eine Gebrauchsmöglichkeit verschaffen muss. Immer wenn der Mieter die Sache nicht gebrauchen kann, weil sie selbst nicht nutzungstauglich ist, geht der Vermieter nach § 326 Abs. 2 BGB oder § 536 BGB seines Anspruchs auf die Miete verlustig. Betrifft die Störung dagegen die Nutzungstätigkeit des Mieters, bleibt dieser zur Mietzahlung verpflichtet. Dies soll nach Auffassung des Landgerichts Heidelberg auch dann gelten, wenn auch ein beliebiger anderer Mieter von der Mietsache nicht den vertragsgemäßen Gebrauch machen könnte. Die Verpflichtung zur Mietzahlung entfällt nach Auffassung des Landgerichts nicht, solange es nicht an der Mietsache selbst liegt, dass sie nicht bestimmungsgemäß verwendet werden kann. Dies komme vor allem durch die in der Rechtsprechung zu findende Aussage zum Ausdruck, durch § 537 BGB sei das Verwendungsrisiko dem Mieter zugewiesen.

Schließlich meint das Landgericht Heidelberg, auch eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB wegen Wegfalls oder Störung der Geschäftsgrundlage komme nicht in Betracht. Es sei bereits fraglich, ob § 313 BGB überhaupt anwendbar sei. Da im Mietvertrag eine Mindestmiete und eine Umsatzmiete vereinbart wurde, hätte sich der Vermieter zumindest ab einem gewissen Umsatz am Verwendungsrisiko beteiligt. Dies könne nach Auffassung des Landgerichts Heidelberg zu einem Ausschluss von § 313 BGB führen. Diese Ansicht des Landgerichts erscheint mir allerdings relativ lebensfremd, denn durch die Mindestmiete ist in der Praxis sichergestellt, dass von einer Beteiligung des Vermieters am Verwendungsrisiko nicht die Rede sein kann. Ebenso gewagt wie unbegründet erscheint mir die weitere Erwägung des Landgerichts Heidelberg, durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 habe der Gesetzgeber unter Umständen Ansprüche der Mieter wegen Störung der Geschäftsgrundlage ausgeschlossen. Es spricht doch sehr viel mehr dafür, dass jenes Gesetz nicht zur Folge haben kann, dass Mieter trotz coronabedingter Betriebsschließungen die

Miete zahlen müssen, denn dies war erkennbar keinesfalls die Intention des Gesetzgebers. Das Landgericht Heidelberg stellt, wohl die Schwäche seiner vorstehenden Argumentation erkennend deshalb wesentlich auf den Gedanken ab, dass es einem Mieter nicht unzumutbar sei, die Miete trotz pandemiebedingter Betriebsschließung zu zahlen. Eine Anpassung des Vertrags nach den Regeln der Störung der Geschäftsgrundlage setzt gemäß § 313 Abs. 1 BGB voraus, dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn die Veränderung vorausgesehen worden wäre. Dann kann eine Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Das Landgericht meint, dass die Schließungsanordnung zwar eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellt, es sei einem Mieter unter Abwägung aller Umstände einschließlich der vertraglichen Risikoverteilung aber zumutbar, an der vertraglich vereinbarten Mietzahlungspflicht festzuhalten. Das Landgericht stellt maßgeblich darauf ab, dass der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko trägt. Dazu gehört bei der gewerblichen Miete vor allem das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können. Diese Risikoverteilung schließe regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung des Risikos auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen. Das Maß der Unzumutbarkeit sei damit letztlich nur bei substantiierter Darlegung des Mieters erreicht, in der eigenen Existenz gefährdet oder jedenfalls in einem solchen Ausmaß wirtschaftlich betroffen zu sein, dass ein weiteres Festhalten am unveränderten Mietvertrag unter Berücksichtigung aller übrigen Umstände als unzumutbar erscheinen lässt. Eine derartige Unzumutbarkeit liege zumindest im entschiedenen Fall nicht vor. Gerade die Vereinbarung einer Mindestmiete zeige, dass der Vermieter an einem gänzlichen Misserfolg nicht partizipieren wolle. Maßgeblich sei insbesondere, dass der Mieter eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare, zur Unzumutbarkeit führende wirtschaftliche Beeinträchtigung nicht dargelegt hat. Gegen eine Unzumutbarkeit spreche darüber hinaus der begrenzte Zeitraum der Schließung von nur 26 Arbeitstagen.

Das Urteil ist eine interessante Meinungsäußerung, nicht mehr und nicht weniger. Man kann die Rechtslage mit guten Argumenten durchaus anders beurteilen.

LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 - 5 O 66/20

- **Touchscreen-Bedienung als „Handyverstoß"**

Durch § 23 Abs. 1a S. 1 und 2 StVO wird nicht nur die Nutzung eines Mobiltelefons als Ordnungswidrigkeit geregelt. Erfasst wird vielmehr auch die Bedienung anderer „elektronischer Geräte", soweit diese zur Nutzung nicht „aufgenommen" werden müssen und auch, im Falle fest eingebauter Geräte, nicht entweder die Sprachsteuerung und Vorlesefunktion genutzt wird, oder eine nur „kurze Blickzuwendung" erforderlich ist.

Im Rahmen einer Rechtsbeschwerde hatte das OLG Karlsruhe mit Beschluss vom 27.03.2020 - 1 Rb36 Ss 832/19 (zfs 2020, 473) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach ein „Tesla" bei starkem Regen von der Fahrbahn abgekommen ist. Es wurde insoweit eine Geldbuße von EUR 200,00 und ein Fahrverbot von einem Monat verhängt. Der Bußgeldbescheid in I. Instanz sowie auch in der Rechtsbeschwerdeinstanz bestätigt. Es wurde insoweit, entsprechend den Angaben des Betroffenen gegenüber der Polizei, zugrunde gelegt, dass Unfallursache die Bedienung des eingebauten Touchscreen gewesen ist, da die Intervalle des Scheibenwischer darüber eingestellt werden und durch den Fahrer im Zusammenhang mit dem Unfall entsprechend eingestellt werden sollten. Insoweit wurde weiter in beiden Instanzen festgestellt bzw. bestätigt, dass für den entsprechenden Vorgang ein nicht mehr zulässig langer Zeitraum der Blickabwendung vom Straßengeschehen und der Blickzuwendung zum Bildschirm erforderlich ist, sodass der Bußgeldtatbestand verwirklicht wurde, auch wenn es sich um ein eingebautes Gerät und die Einstellung einer Fahrzeugfunktion gehandelt hat.

Die Entscheidung zeigt einerseits den deutlich weiteren Anwendungsbereich der Bußgeld-Regelung, über eine Handy-Nutzung weit hinaus. Zum anderen zeigt die Entscheidung wie problematisch eigene Äußerungen an der Unfallstelle bzw. im Zusammenhang mit der polizeilichen Unfallaufnahme sein können.

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 27.03.2020 - 1 Rb36 Ss 832/19

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

WEG-RECHT
bekommen

- **Zur Anfechtung von Jahresabrechnungen**

  Wenn Einzelabrechnungen einer Jahresabrechnung im Beschlussanfechtungsverfahren hinsichtlich einzelner Positionen (zum Beispiel einer Dachsanierung) für ungültig erklärt werden, erfasst dies zwangsläufig auch die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen (positiven und negativen) Abrechnungsspitzen. Im Urteilstenor braucht dies nicht ausdrücklich ausgesprochen zu werden. Wenn weiter eine Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt wird, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze verlangen. Diesen Eigentümern steht vielmehr ein Anspruch gegen die Verwaltung auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betreffende Jahr zu, von den übrigen Eigentümern können diese eine Beschlussfassung hierüber verlangen. Es gilt damit ein Vorrang der Jahresabrechnung, was auch dann gilt, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentümerwechsel stattfindet. Wenn ein Beschluss über die Jahresabrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt wird, so ist der Beschluss von Anfang an ungültig. Der Schuldgrund und damit der Verzug eines säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, sodass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen. Dies bedeutet, dass selbst bei einer erhobenen Beschlussanfechtungsklage die Zahlung der Jahresabrechnungsspitzen von den Eigentümern verlangt werden kann und bei bestehendem Verzug dieser säumige Eigentümer auch Rechtsanwaltskosten als Verzugsschaden sowie Zinsen zu zahlen hat. Selbst, wenn der Eigentümer später im Beschlussanfechtungsverfahren obsiegen sollte, kann er nicht die Rückzahlung der Rechtsanwaltskosten und Verzugszinsen verlangen, da die spätere Ungültigkeitserklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung am bis dahin bestehenden Verzug nichts ändert.

  BGH, Urteil vom 10.07.2020 - V ZR 178/19