SRF-Newsletter 11/2020

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

ARBEITSRECHT bekommen

Brückenteilzeit!?

Zur relativ neuen Regelung des § 9 aTzBfG gibt es naturgemäß noch wenige Entscheidungen, das Arbeitsgericht Düsseldorf hat sich nun mit verschiedenen Aspekten in einem Urteil befasst.

Im zu entscheidenen Fall galten auch tarifvertragliche Vorschriften, die eine Begründung des (normalen) Teilzeitantrags vorsahen. Die betroffene Arbeitnehmerin wollte eine Teilzeittätigkeit für den Zeitraum 01.04.2020 bis 31.03.2021 auf 33 Stunden. Die Arbeitgeberin hat dies aus verschiedenen Gründen verweigert, unter anderem weil der Antrag nicht schriftlich gestellt sei, sondern nur in Textform, nicht begründet wurde und die Sperrfrist von einem Jahr nach § 9a Abs. 5 S. 1 TzBfG nicht eingehalten sei, da die Mitarbeiterin bereits zuvor bis 31.03.2020 befristet in Teilzeit tätig war.

Das Arbeitsgericht Düsseldorf erteilte den Argumenten der Arbeitgeberin eine Absage.

1. § 9a Abs. 1 TzBfG erfordere nicht die Benennung eines bestimmten Grundes für das Teilzeitbegehren und gehe der einschlägigen Tarifnorm vor.
2. Auch Teilzeitbeschäftigte könnten einen Antrag auf Brückenteilzeit stellen.
3. Zur Frage der Form stellte das Arbeitsgericht fest, dass eine Erklärung in Textform gemäß § 126b BGB ausreiche.
4. Inhaltlich müsse der Antrag den begehrten Zeitraum sowie den Umfang der Arbeitszeitverringerung benennen, sodass der Arbeitgeber praktisch nur “ja“ sagen müsse. Weitere Inhalte, z.B. die Benennung der gesetzlichen Norm seien nicht erforderlich.
5. Die davorliegende Teilzeitbeschäftigung schließe den Antrag nicht aus, da die Sperrfrist von einem Jahr nur an die Rückkehr aus einer Brückenteilzeit und nicht an eine andere befristete arbeitszeitbezogene Abrede anknüpfe.

Da noch nicht höchstinstanzlich geklärt ist, ob die Rechtsgrundlage, auf die die Arbeitszeitverringerung gestützt wird, genannt werden muss oder nicht, ist Arbeitnehmern zu empfehlen, die Grundlage anzugeben. Aus Arbeitgebersicht kann überlegt werden, wenn eine Rechtsgrundlage nicht angegeben ist, und Zweifel bestehen, worauf der Arbeitnehmer sich stützt, diesbezüglich nachzufragen. Hält der Antrag die Mindestfrist von 3 Monaten vor geplantem Beginn der Brückenteilzeit nicht ein, sollten Arbeitgeber, auch wenn sie den Antrag erörtern, deutlich machen, dass sie auf der Einhaltung der Frist bestehen.

Arbeitsgericht Düsseldorf, Urteil vom 30.06.2020 - 5 Ca 1315/20

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

BAURECHT bekommen

Achtung: Widerrufsrecht bei Architektenverträgen für Verbraucher

Nach einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs zu einem in Österreich spielenden Fall, wo allerdings die Rechtslage der deutschen bei den maßgeblichen Punkten gleich gelagert ist, gilt das Widerrufsrecht für außer Haus abgeschlossene Architektenverträge, die nur die Planung eines neuen Gebäudes umfassen!

Im vom Europäischen Gerichtshof entschiedenen Fall hatte ein Verbraucher mit einem Architekten außerhalb dessen Geschäftsräumen einen Architektenvertrag abgeschlossen, der keine Widerrufsbelehrung beinhaltete. Nach dem Vertragsschluss im Dezember 2016 hat der Verbraucher im Februar 2017 den Vertrag widerrufen. Der Architekt stellte sich auf den Standpunkt, dass bei der Planungsleistung eine Ausnahme im Sinne der Richtlinie 2011/83 vorliege, weil es sich um eine speziell für den Verbraucher zugeschnittene Leistung handele und Gegenstand des Vertrages die Planung für ein schlüsselfertiges Gebäude sei, weshalb ein Widerrufsrecht nicht gegeben sei.

Der Europäische Gerichtshof beurteilt dies anders und sieht die Ausnahmen vom Widerrufsrecht als nicht gegeben an. Die Planung eines schlüsselfertigen Gebäudes sei kein Bau eines neuen Gebäudes im Sinne von Art. 3 Abs. 3f der Richtlinie 2011/83. Auch sei die Planung keine Ware, die nach Kundenspezifikation angefertigt wird.

Die Rechtsfolge ist, dass der Architekt für erbrachte Leistungen bei einem Widerruf des Ver-

brauchers weder Wertersatz noch Honorar bekommt. Das Widerrufsrecht besteht nach § 355 Abs. 2 BGB für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge für 14 Tage, die allerdings erst mit der ordnungsgemäßen Belehrung über das Widerrufsrecht zu laufen beginnt. Fehlt die Belehrung, erlischt das Widerrufsrecht gemäß § 356 Abs. 3 BGB erst 12 Monate und 14 Tage nach Abschluss des Vertrages.

Es ist darauf hinzuweisen, dass dies nur dann gilt, wenn der Verbraucher den Vertrag nicht in den Geschäftsräumen der Architekten abgeschlossen hat. Architekten, die mit Verbrauchern reine Planungsverträge schließen, müssen also entweder eine Widerrufsbelehrung in ihren Vertrag aufnehmen oder aber darauf achten, die Verträgen nur innerhalb ihrer eigenen Geschäftsräume abzuschließen.

EuGH, Urteil vom 14.05.2020 - RS.C-208/19

- **Hinweispflichten des Bauträgers**

Das Oberlandesgericht München hat zu den Hinweispflichten eines Bauträgers eine wichtige Entscheidung getroffen.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Bauträger den Erwerber auf Zahlung der Schlussrate i.H.v. EUR 57.000,00 gerichtlich in Anspruch genommen. Der Erwerber verteidigte sich damit, dass unter anderem die Holzrollläden mit wesentlichen Mängeln behaftet seien, wie unregelmäßige Spalten, Verformungen und ähnliches. Im Laufe der Bauabwicklung hatte der Bauträger dem Erwerber eine Wartungs- und Pflegeanleitung für die Rollläden übergeben, aus der sich unter anderem ergab, dass der funktionstaugliche Zustand nur erhalten werden kann, wenn über 2 Jahre täglich der Rollladen geöffnet und geschlossen wird. Auch hierüber hatte das Gericht zu urteilen, nämlich zur Frage, ob eine solche besonders aufwendige, tägliche Bedienung des Rollladens (man denke an Urlaube/Krankheiten und ähnliches) den anerkannten Regeln der Technik entsprach und einem Werk, das nach dem (hohen) Kaufpreis erwartet werden konnte, entsprach.

Das Oberlandesgericht München sieht wie in erster Instanz einen wesentlichen Mangel als gegeben an und weist die Klage ab.

Es weist zunächst einmal darauf hin, dass sich aus dem Vertrag selbst ein erheblicher Wartungs- und Pflegeaufwand nicht ergebe und der Bauträger nicht durch die Übergabe von Informationen während des Bauablaufs das vertraglich geschuldete Bausoll (nachträglich) verändern könne.

Ein Rollladen, der nur dann, wenn er über 2 Jahre hinweg täglich geöffnet und geschlossen wird funktioniert, stellt kein funktionsgerechtes Bauteil dar, der Bauträger schuldet ein dauerhaft funktionstaugliches Werk, welches er nicht geliefert hat.

Möchte der Bauträger von den anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard abweichen, muss er den Erwerber über diese Tatsache und damit verbundene Kosten, Risiken und Gefahren vor Vertragsschluss ausdrücklich und verständlich aufklären, tut er das nicht, liegt ein Mangel vor. Baubeschreibungen, die vom Bauträger vorformuliert sind, müssen auch entsprechend verständlich sein, da sie dem Transparenzgebot als Allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen.

Maßstab ist hier nicht der Sachverstand eines Gutachters sondern der eines Laien.

Oberlandesgericht München, Beschluss vom 11.03.2020 - 28 U 4568/19

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

ERBRECHT bekommen

- **Widerruf der Einsetzung eines Erben durch Streichung im Testament**

Wird der in einem privatschriftlichen Testament eingesetzte Alleinerbe vom Erblasser durchgestrichen, führt dies nach einer Entscheidung des OLG Stuttgart (Beschluss vom 25.03.2020 - 8 W 104/19) zum Eintritt der gesetzlichen Erbfolge. In dem Streitfall hatte die Erblasserin ein Testament errichtet, in welchem ein Verein als Erbe eingesetzt wurde. Später wurde der Name des Vereins von der Erblasserin aus dem Testament gestrichen mit der handschriftlichen Ergänzung „wird noch genannt. 01.12.06“. Die Schwester der Erblasserin als nächste Verwandte beantragte beim Nachlassgericht einen Erbschein und der im Testament benannte Verein ist dem mit dem Argument entgegengetreten, die Streichung sei unwirksam, weil sowohl das Datum und die Unterschrift der Erblasserin als auch der Ort der Streichung nicht im Testament auftauchten und daher das ursprüngliche Testament gültig geblieben sei.

Tatsächlich kann der Erblasser nach der Testamentserrichtung eigenhändig Ergänzungen oder Streichungen vornehmen. Nur etwaige Zusätze oder Nachträge müssen in der Form des § 2247 BGB entsprechen und also vom Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben werden. Bloße Streichungen sind allerdings formlos möglich, wenn sie sich nur auf den Widerruf des Gestrichenen beschränken.

Die Einhaltung der Formvorschriften ist nur dann erforderlich, wenn die Streichung nicht nur negativ wirken soll sondern indirekt eine positive Verfügung des Erblassers enthält.

Im streitgegenständlichen Fall hat das OLG Stuttgart entschieden, dass ein wirksamer Widerruf durch das Streichen des Namens des Vereins vorliegt. Nachdem trotz der Ankündigung mit den Worten „wird noch genannt“ kein neuer Erbe benannt wurde, ist die gesetzliche Erbfolge eingetreten, sodass also die Schwester Alleinerbin der Erblasserin ist. Anhaltspunkte dafür, dass der Widerruf der Einsetzung des Vereins entfallen soll, wenn trotz der Ankündigung kein neuer Erbe eingesetzt wird, ergaben sich aus dem Testament nicht.

Unabhängig davon, dass Streichungen in der Regel auch formlos möglich sind, empfiehlt es sich gleichwohl, dass auch in diesem Fall der Erblasser neben der Streichung Ort und Datum angibt und zusätzlich unterschreibt oder gleich einen Nachtrag zu dem Testament formuliert.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 27.03.2020 - 8 W 104/19

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Ansprüche nach gescheiterter nicht ehelicher Lebensgemeinschaft**

Auch im Rahmen einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft kann es zu Vermögensverschiebungen kommen. Es hatte das Kammergericht Berlin in einem Urteil vom 21.02.2020 - 17 U 12/18 (FamRZ 2020, 1741 ff.) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach eine nicht eheliche Lebensgemeinschaft nach 20 Jahren auseinandergegangen ist, ein Kind war aus der Lebensgemeinschaft hervorgegangen. Zu Beginn der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft hat die Frau zum Alleineigentum eine Wohnung erworben, ist nach wie vor Alleineigentümerin, der Erwerb ist voll finanziert erfolgt. Von Seiten des Mannes wurde nach Scheitern der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft die Rückzahlung geltend gemachter Aufwendungen von EUR 75.000,00, wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, gefordert. In I. Instanz hatte der Mann obsiegt, in der Berufung wurde die Klage abgewiesen.

Es wurde von Seiten des Kammergerichtes deutlich gemacht, dass der rückfordernde Mann jede einzelne Zuwendung, welche zurückgefordert werden soll, konkret darlegen muss nebst der diesbezüglichen Grundlage. Dies war zu einem erheblichen Teil laufender Zahlungen trotz Hinweisen nicht geschehen. Weiter konnte für einige Überweisungen der Zweck nicht nachgewiesen werden. Sodann wurde der Grundsatz betont, auf Basis der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass lediglich solche Zuwendungen möglicherweise zurückgefordert werden können, welche deutlich über Zahlungen „zur Verwirklichung der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft hinausgehen", insoweit auch zu einer erheblichen Vermögensbildung auf der Seite des Empfängers führen. Dies wurde für geltend gemachte laufende Zahlungen, geltend gemacht als Beiträge zu den Kreditraten, abgelehnt, zumal hierfür lediglich der Tilgungsanteil in Betracht gekommen wäre. Diese Zahlungen sind jedoch ebenso wie Beiträge zur Renovierung der Wohnung nicht über den reinen Zweck einer Verwirklichung der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft hinausgegangen, nach Auffassung des Kammergerichts. Für Renovierungsarbeiten wurde weiter darauf verwiesen, dass diese Aufwendungen während des Bestandes der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft bereits abgewohnt wurden.

Lediglich hinsichtlich zweier Sondertilgungen, als solche auch belegt, in einer Größenordnung von EUR 18.000,00, wurde die Möglichkeit des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei fortbestehender Bereicherung auf Seiten des Empfängers als möglich angesehen. Sodann wurde jedoch darauf verwiesen, dass der Verbleib der Vermögensvermehrung sich als „grob unbillig" darstellen muss und dem Zuwendenden auch unter Berücksichtigung von Treu und Glauben der Verbleib nicht zugemutet werden kann. Insoweit wurden die Vermögensverhältnisse verglichen; aufgrund eines erheblichen Vermögensaufbaus auf Seiten des zuwendenden Mannes während der nicht ehelichen Lebensgemeinschaft wurde eine grobe Unbilligkeit in diesem Sinne verneint, die Rückforderung insgesamt zurückgewiesen.

Die Entscheidung zeigt, dass für den Fall, dass im Rahmen einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft erhebliche Zuwendungen erfolgen, dies vertraglich geregelt werden muss, soweit der Zuwendende sich eine Rückforderung offenhalten möchte.

Kammergericht Berlin, Urteil vom 21.02.2020 - 17 U 12/18

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

IT-RECHT bekommen

Informationspflichten nach dem VSBG auf der Internetseite und in den AGB

Mit einer aktuellen Entscheidung vom 22.09.2020 (XI ZR 162/19) hat der BGH klargestellt, dass ein Unternehmer, der sowohl eine Internetseite unterhält als auch AGB verwendet die Informationen nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) sowohl auf seiner Internetseite als auch in die AGB aufnehmen muss.

§ 36 Abs. 1 VSBG regelt, dass ein Unternehmer, der eine Internetseite unterhält oder allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet den Verbraucher darüber informieren muss, ob er bereit oder verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen und wenn dies der Fall ist, auf die zuständige Schlichtungsstelle hinzuweisen. In dem zugrunde liegenden Streitfall hatte die von der Verbraucherzentrale verklagte Bank den Hinweis aber nur im Impressum der Internetseite veröffentlicht, nicht aber in die AGB mit aufgenommen. Der BGH hat der Klage stattgegeben und damit entschieden, dass die Information auch zusätzlich in den AGB stehen muss, soweit solche verwendet werden. Dies ergibt sich zum einen aus dem Wortlaut der Vorschrift, da die Ziff. 1 und 2 des § 36 Abs. 2 VSBG nicht durch das Wort „oder“ sondern durch ein Komma getrennt sind, wodurch eine Aufzählung von Pflichten begründet wird, die nebeneinander zu erfüllen sind. Außerdem entspricht dies auch dem Willen des Gesetzgebers, nachdem die Pflichten kumulativ zu erfüllen sind.

Unternehmer, die sowohl eine Internetseite unterhalten als auch AGB verwenden, sollten also an beiden Stellen die Hinweispflicht nach dem VSBG erfüllen. Der Hinweis ist leicht zugänglich, klar und verständlich zu erteilen, d. h. er darf weder auf der Internetseite noch in den AGB versteckt werden.

BGH, Urteil vom 22.09.2020 - XI ZR 162/19

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

KAPITALMARKTRECHT bekommen

Erwerber eines Kommanditanteils haftet nicht für vorvertragliche Aufklärungspflichtverletzung des Veräußerers

Der Kläger beteiligte sich auf Grundlage eines Prospektes vom Juni 2011 als Treugeber an einer GmbH & Co. KG (Fonds). Die Gewinnausschüttungen und die Kapitalrückgewähr sollten insbesondere aus dem Verkauf von Erdöl oder Erdgas erwirtschaftet werden. Die Gründungs- und Treuhandkommanditistin des Fonds war die S-GmbH, deren Kommanditanteil die Beklagte 2015 erworben hat. Der Kläger verlangt von der Beklagten wegen behaupteter vorvertraglicher Aufklärungspflichtverletzung Zahlung von EUR 180.400,00 (d.h. der Zeichnungssumme zuzüglich Aufgeld abzüglich Ausschüttungen) Zug-um-Zug gegen Übertragung sämtlicher Rechte aus der Beteiligung sowie Feststellung des Ersatzes weiterer künftiger Schäden, die durch die Beteiligung entstanden sind und noch entstehen werden.

Der Bundesgerichtshof hebt die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und weist die Klage ab. Denn der Kläger hat nicht etwa der Beklagten sondern der S-GmbH eine Aufklärungspflichtverletzung vorgeworfen. Die Beklagte haftet aber für diese Aufklärungspflichtverletzung nicht. Zwar haftet ein neu in eine Kommanditgesellschaft eintretender Kommanditist auch für die vor seinem Eintritt begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft nach § 173 HGB. Mit der Übernahme der Rechtsstellung des Altgesellschafters können daher den Neugesellschafter auch Verbindlichkeiten des Altgesellschafters gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Mitgesellschaftern aus dem Gesellschaftsverhältnis treffen, nicht aber sonstige Verbindlichkeiten des Altgesellschafters. Um solche sonstigen Verbindlichkeiten des Altgesellschafters handelt es sich aber bei den Ansprüchen, die der Kläger geltend macht. Die S-GmbH war dem Kläger als nicht nur kapitalistisch beigetretene Altgesellschafterin und mithin Vertragspartnerin des Aufnahmevertrages vorvertraglich zur Aufklärung verpflichtet und bei Verletzung dieser Pflicht schadensersatzpflichtig. Solch eine Schadensersatzverpflichtung aus dem Aufnahmevertrag trifft aber nur den Altgesellschafter selbst, nicht auch die Gesellschaft, weil eine fehlerhafte Aufklärung der Gesellschaft nicht zugerechnet werden kann. Daher besteht auch keine Verpflichtung der S-

GmbH aus dem Gesellschaftsverhältnis. Nachdem der Kläger auch keine Schuld- oder Vertragsübernahme durch die Beklagte behauptet hat, gab es keine Grundlage für die Zurechnung eines pflichtwidrigen Verhaltens der ursprünglichen Kommanditistin (S-GmbH). Wird ein Vertragspartner für Pflichtwidrigkeiten eines anderen in Anspruch genommen, ist stets sorgfältig zu prüfen, ob dieser tatsächlich für die von ihm nicht selbst begangenen Pflichtwidrigkeiten haftet. Der Erwerb eines Kommanditanteils des pflichtwidrig Handelnden reichte im konkreten Fall dafür nicht aus.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.09.2020 - II ZR 20/19

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

MIETRECHT bekommen

- **Landgericht München I: Corona-bedingte Beeinträchtigungen sind ein Mietmangel**

Mit Urteil vom 22.09.2020 - 3 O 4495/20 - vertrat das Landgericht München I die Auffassung, dass corona-bedingte Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Mietsache als Mangel der Mietsache zu qualifizieren sind, sodass der Mieter zur Minderung berechtigt ist. Außerdem liege auch eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, deren Rechtsfolge eine Reduzierung der Miete ist, wie sie der gesetzlichen Mietminderung entspricht.

Mietsache ist eine Fläche von 2.929 m², die zum Betrieb eines Möbelgeschäftes vermietet wurde. Aufgrund der Covid-19-Pandemie durfte das Geschäft vom 18.03.2020 bis 26.04.2020 nicht betrieben werden. Vom 27.04.2020 bis 10.05.2020 war ein Betrieb nur auf einer Fläche von 800 m² gestattet. Darüber hinaus musste der Mieter ein umfangreiches Abstands- und Hygienekonzept einhalten, wobei in dem Ladengeschäft nur maximal der Aufenthalt eines Kunden je 20 m² Verkaufsfläche zulässig war. Diese Beschränkung der Kundenanwesenheit galt auch seit dem 11.05.2020 fort, während die Verkaufsflächenbeschränkung weggefallen war.

Das Landgericht München I ist der Meinung, dass der Mieter die Miete teilweise und in Abstufung der jeweils geltend gemachten Mietmonate mindern durfte. Die Beschränkungen des Gebrauchs der Mietsache seien ein Mietmangel im Sinne von § 536 BGB, da der vereinbarte Mietzweck, nämlich der Betrieb zur Nutzung als Möbelgeschäft, nach den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen in Folge der Coronaepidemie nicht mehr eingehalten werden konnte. Diese Beschränkungen fallen nach Auffassung des Landgerichts München I nicht in den Risikobereich des Mieters.

Das Landgericht München I meint, bei gewerblichen Räumen sei bei der Bemessung der Minderung primär auf die Störung der Betriebsausübung abzustellen, wobei bei einer periodischen Störung die Minderung nur mit dem Zeitraum der Störung eintritt (Palandt, BGB, § 536 Rn. 33). Auf eine vertragliche Einschränkung der Minderungsbefugnis könne sich der Vermieter nicht berufen, da die Minderung kraft Gesetzes eintritt und der Vermieter einen etwa überbezahlten Betrag dem Mieter ansonsten wieder herausgeben müsste (dolo facit qui petit, quod statim redditurus est, § 242 BGB).

Aufgrund dieser Rechtsauffassung kommt das Landgericht München I zum Ergebnis, dass der Mieter im April 2020 wegen der weitgehenden Schließung des Ladenlokals nur 20 % der Miete zahlen muss. Bei der Miete Mai 2020 sei wesentlich, dass bis zum 11.05.2020 nur eine Fläche bis 800 m² als Verkaufsfläche genutzt werden konnte. Ab 11.05.2020 bestanden ohne Beschränkung der Verkaufsfläche weiterhin Beschränkungen des Publikumsverkehrs. Dies bedeute, dass im ersten Drittel des Mai nur gut 25 % der an sich gemieteten Fläche zur Verfügung stand. In den letzten zwei Dritteln des Mai war eine Kundenbeschränkung vorhanden, wobei Anpassungsaufwand anfiel. Daher schätzte das Gericht für den Monat Mai die Mietminderung mit 50 % ein. Für den Monat Juni 2020 ging das Gericht von einer deutlich abgeschmolzenen Mietminderung aus, da das Geschäft ohne Flächenbegrenzung wieder betrieben werden konnte, jedoch eine erhebliche Einschränkung der aufzunehmenden Kunden mit ein Kunde pro 20 m² unter Einhaltung eines Hygienekonzepts vorzunehmen war. Das Gericht bemaß die Minderung auf 15 %.

Gleichsam hilfsweise stellt das Landgericht München I darauf ab, dass auch eine Störung der Geschäftsgrundlage gegeben war, da die Parteien die Folgen einer eintretenden Coronapandemie und Infektionsschutzmaßnahmen durch den Staat offenkundig nicht bedacht haben und so den Vertrag kaum geschlossen hätten (§ 313 Abs. 1, Abs. 2 BGB). In den Rechtsfolgen wäre die Anpassung ganz offenkundig in einer reduzierten Miete gelegen, wobei die Höhe der gesetzlichen Minderung entspräche.

Landgericht München I, Urteil vom 22.09.2020 - 3 O 4495/20

- **Mietzahlungspflicht während des Lockdowns?**

Welche rechtlichen Auswirkungen ein Lockdown auf die Mietzahlungspflicht eines Mieters

hat, werden wir erst wissen, wenn der Bundesgerichtshof entschieden hat. Das kann bekanntlich noch länger dauern, da der Instanzenweg durchlaufen werden muss. Gegenwärtig liegen erst einige erstinstanzliche Urteile vor. Über Berufungen entscheidet das jeweilige Oberlandesgericht. Erst dann kommt der Rechtsstreit nach einer Revision zum Bundesgerichtshof. Bis ein Verfahren demnach zum Bundesgerichtshof gelangt, wird die Bundeskanzlerin nicht mehr Merkel heißen und die Pandemie wird hoffentlich auch schon längst vorbei sein.

Das Landgericht Zweibrücken hat jetzt mit einem Urteil vom 11.09.2020 - HK O 17/20 - entschieden, dass der Mieter eines Gewerberaums (eines Einzelhandelsgeschäfts für den Verkauf von Textilien und Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs) auch während eines Lockdowns die Miete in voller Höhe zahlen muss.

Systematisch richtig untersucht das Gericht zunächst, ob der Mietvertrag Anknüpfungstatsachen enthält, die im Wege der Auslegung entnehmen lassen können, welche Auswirkungen die Covid-19-Pandemie auf die Mietzahlungsverpflichtung des Mieters haben kann. Da keine Umsatzmiete vereinbart war, sah das Gericht derartige Anhaltspunkte nicht. Das Landgericht Zweibrücken prüft sodann, ob der Lockdown ein Mangel der Mietsache ist, der zur Minderung der Miete berechtigt. Das wird mit der Begründung verneint, dass nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse nur dann einen Sachmangel darstellen, wenn sie unmittelbar auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und ihre Ursache nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben (BGH, Urteil vom 13.07.2011 - XII ZR 189/09). Ist eine Mietsache als solche weiter zur Nutzung grundsätzlich geeignet und nur der geschäftliche Erfolg des Mieters betroffen, realisiere sich das vom Mieter zu tragende Verwendungsrisiko und nicht das Gebrauchsüberlassungsrisiko, welches vom Vermieter zu tragen wäre (BGH, Urteil vom 16.02.2000 - XII ZR 279/97). Da die behördliche Anordnung zur Schließung in keinem Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Mieträume stehe liege kein Mangel vor.

Das Gericht verneint auch eine Herabsetzung oder einen Ausschluss der Mietzahlungsverpflichtung wegen Unmöglichkeit. Wird eine Leistung für einen Schuldner unmöglich, braucht der Schuldner seine Leistung nicht zu erbringen und sein Anspruch auf die Gegenleistung entfällt. Da aber der Mietgegenstand als solcher zur vertragsgemäß vereinbarten Nutzung weiterhin geeignet sei verneint das Gericht einen Fall der Unmöglichkeit. Die behördlichen Beschränkungen ließen die Gebrauchsüberlassungsverpflichtung unberührt und richteten sich ausschließlich gegen die Nutzung und damit beträfen sie das Verwendungsrisiko des Mieters.

Des Weiteren verneint das Gericht einen Entfall oder eine Reduzierung der Mietzahlungsverpflichtung unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB. Haben sich Umstände, die zur Grundlage eines Vertrages geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt abgeschlossen, wenn sie die Veränderungen vorausgesehen hätten, kann gemäß § 313 Abs. 1 BGB eine Anpassung des Vertrages verlangt werden, soweit einem Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten an dem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Unter Berücksichtigung von eher rechtlich nicht relevanten Billigkeitserwägungen (es gäbe staatliche Hilfen für Mieter wie beispielsweise Kurzarbeitergeld; die Umsatzsteuer sei gesenkt worden; der Mieter hätte durch Abschluss einer privaten Betriebsausfallversicherung das Risiko minimieren können; der Unternehmer solle Kompensationsmaßnahmen wie Onlineshop, Gutscheinmodelle, Rabattaktionen u. a. kreieren) kommt das Landgericht Zweibrücken zur nicht überzeugend begründeten Meinung, ein Mieter könne nicht bereits ab dem ersten oder zweiten Monat eines Lockdowns eine Anpassung der Miete verlangen. Vielmehr müsse der Mieter kurzfristig auf andere Weise reagieren. Erst wenn das Festhalten an dem Vertrag zu wirklich untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führen würde, könne auch eine Anpassung des Vertrages erforderlich werden. Zu berücksichtigen sei auch, dass den Mieter grundsätzlich das Risiko trifft, mit dem Mietobjekt Gewinne zu erzielen. Die behördlichen Beschränkungen und die damit verbundenen Einkommenseinbußen hätten sich auf einen begrenzten Zeitraum bezogen, der die Zumutbarkeitsgrenze noch nicht überschritten habe. Dies gelte insbesondere deshalb, weil die Existenz des Mieters nicht ernsthaft gefährdet gewesen wäre. Andernfalls hätte der Mieter in seiner Betriebsorganisation wohl auch grundlegende Fehler begangen. Zumindest diese Ausführungen hätte sich das Landgericht Zweibrücken besser erspart.

Landgericht Zweibrücken, Kammer für Handelssachen, Urteil vom 11.09.2020 - HK O 17/20

- **Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen als Mangel des Mietobjekts**

Das Oberlandesgericht Dresden beschäftigte sich mit Urteil vom 24.06.2020 - 5 U 653/20 - mit der Frage, ob der Betreiber einer Spielhalle

den Mietvertrag fristlos kündigen kann, wenn ihm aufgrund einer neuen gesetzlichen Regelung wegen der Unterschreitung des Mindestabstandes der Spielhalle zu einer allgemeinbildenden Schule behördlich der Betrieb der Spielhalle im Mietobjekt untersagt wird. Dieses Urteil ist nicht nur für den Betreiber von Spielhallen von Interesse, sondern es stellt sich die Frage, ob es nicht vielleicht doch auch um Rechtsprobleme geht, die denjenigen bei einem Lockdown aufgrund der Covid-19-Pandemie entsprechen. Das wird wohl überwiegend mit dem Argument verneint, anders als bei einem Lockdown sei der gesetzlich erforderliche Mindestabstand zu einer allgemeinbildenden Schule eine Beschaffenheit der Mietsache. Ob diese feinsinnige Differenzierung wirklich überzeugend ist, bedarf aber des vertiefenden Nachdenkens.

Das Oberlandesgericht Dresden kommt zum Ergebnis, dass der Mieter der Spielhalle zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt war, weil ihm der Kündigungsgrund aus § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB zur Seite stand. Wichtigster Anwendungsbereich des genannten Kündigungsgrundes ist das Bestehen eines Mangels der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB (BGH NJW 2005, 2152; Guhling/Günter, Gewerberaummiete, § 543 BGB Rn. 25). Zum Kündigungszeitpunkt war das Mietobjekt mangelhaft, weil der Mieter es auf der Grundlage behördlicher Bescheide zu dem Mietzweck des Betriebs einer Spielhalle nicht nutzen konnte. Eine Frist zur Abhilfe brauchte nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB vom Mieter nicht gesetzt werden, weil der Mangel nicht behebbar war. Die Lage des Mietobjekts kann vom Vermieter nicht verändert werden. Die Untersagung der Nutzung des Mietobjekts als Spielhalle wegen der Verletzung des Mindestabstandsgebotes stellt einen Mangel der Mietsache dar. Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder -hindernisse wie die Untersagung des Betriebs einer Spielhalle stellen einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB dar, wenn sie die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben oder mindern. Dies gilt allerdings nur dann, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit oder Lage der Mietsache beruhen und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben. Außerdem muss der Mieter durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernisse in seinem vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt werden. Diese Voraussetzung ist regelmäßig nur dann erfüllt, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts durch ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot bereits untersagt hat. Diese Voraussetzungen waren im konkreten Fall gegeben. Die Besonderheit bestand zwar darin, dass die Mietsache bei Vertragsabschluss und bis zum Inkrafttreten einer gesetzlichen Neuregelung als Spielhalle nutzbar war und die Gebrauchsbeschränkungen erst durch gesetzgeberische Maßnahmen eintraten. Dies führte aber gleichwohl zu einem Mangel der Mietsache. Durch gesetzgeberische Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkungen stellen nur dann einen Mangel der Mietsache dar, wenn sie in den Risikobereich des Vermieters fallen. Das ist dann nicht der Fall, wenn die Gebrauchsbeschränkungen ihre Ursache in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters haben. Hingegen ist das Verwendungsrisiko des Mieters nicht betroffen, wenn die infolge gesetzgeberischer Maßnahmen bewirkte Gebrauchsbeschränkung wie bei der Untersagung des Betriebs einer Spielhalle unmittelbar an die Lage des Mietobjekts anknüpfen. Somit lag im entschiedenen Fall ein unbehebbarer Mangel der Mietsache vor, der den Mieter zur fristlosen außerordentlichen Kündigung berechtigte.

OLG Dresden, Urteil vom 24.06.2020 - 5 U 653/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Körperverletzung im Straßenverkehr/Schleudertrauma

In letzter Zeit war es hinsichtlich der Auseinandersetzung um Schadensersatzansprüche wegen Körperverletzung mit der Begründung eines Schleudertraumas (HWS-Distorsion/Zerrung der Halswirbelsäule) ruhiger geworden. Nunmehr hatte der BGH in einem Urteil vom 23.06.2020 - VI ZR 435/19 (NJW 2020, 3176 ff.) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach ein Arbeitnehmer nach einem Verkehrsunfall mit der Diagnose „HWS-Distorsion" arbeitsunfähig krankgeschrieben wurde, mit der Folge der Lohnfortzahlung des Arbeitgebers, welcher nunmehr beim Versicherer des Schädigers Regress nach § 6 Abs. 1 Entgeltfortzahlungsgesetz geltend gemacht hat. Die Haftung dem Grunde nach war unstreitig. Streitig war, ob entsprechend der Diagnose des behandelnden Arztes unfallbedingt eine HWS-Distorsion eintrat. Das Amtsgericht hatte den Versicherer nach Anhörung der verletzten Arbeitnehmerin zur Zahlung verurteilt, das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, die Revision zugelassen.

Durch den BGH wurde auf Grundlage der bisherigen Rechtsprechung bestätigt, dass die Feststellung einer unfallbedingten Verletzung,

hier vorgetragen einer HWS-Distorsion, zur haftungsbegründenden Kausalität gehört, sodass der Strengbeweis nach § 286 ZPO zu führen ist. Es wurde weiter bestätigt, dass allein die Angabe einer Diagnose durch den behandelnden Arzt als Nachweis nicht genügt, ebenso wenig die Krankschreibung. Es wurde in der Berufungsinstanz ein Gutachten wegen des geltend gemachten Krankheitsbildes „HWS-Distorsion" als Unfallfolge eingeholt, von einer solchen Verletzung, unfallbedingt, konnte sich das Berufungsgericht nicht überzeugen. Hierzu gab es in der Revisionsinstanz von Seiten des BGH keine Beanstandungen.

Allerdings wurde durch den BGH darauf hingewiesen, dass auch die von der Zeugin geltend gemachten Beeinträchtigungen aufgrund des Unfalles, nämlich aufgetretene „starke Nacken- und Kopfschmerzen" eine Körperverletzung im Sinne einer Primärverletzung darstellen können und dies als Basis für die Regressforderung in Betracht kommt. Da hierzu durch das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen wurden, ist die Sache dorthin zurückverwiesen worden. Damit wurde durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zwar die bisherige Grundlage hinsichtlich einer unfallbedingten Verletzung, der diesbezüglich darzulegenden und erforderlichenfalls nachzuweisenden Umstände bestätigt. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es nicht um den Nachweis bestimmter Diagnosen geht, sondern, wie auch ausdrücklich ausgeführt, der Begriff der Körperverletzung weit auszulegen sei und „jeden Eingriff in die Integrität der körperlichen Befindlichkeit" erfasst.

BGH, Urteil vom 23.06.2020 - VI ZR 435/19

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

WEG-RECHT bekommen

Der ausscheidende Gesellschafter haftet

Nicht selten sind Gesellschaften bürgerlichen Rechtes Mitglieder von Wohnungseigentümergemeinschaften. Scheidet ein Gesellschafter aus dieser Gesellschaft aus, so stellt sich auch die Frage, für welche Verbindlichkeiten dieser ausscheidende Gesellschafter einzustehen hat. § 160 HGB (auf diese Vorschrift verweist § 736 Abs. 2 BGB) bestimmt, dass der Gesellschafter für bis zu seinem Ausscheiden begründete Verbindlichkeiten haftet. Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu klären, ob es sich auch bei Beitragspflichten aus dem Wohnungseigentumsgesetz, die auf Beschlüssen der Eigentümer beruhen, welche nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters aus der GbR gefasst worden sind, um solche Altverbindlichkeiten handelt.

Im konkreten Fall war der von der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft in Anspruch genommene Beklagte einer von drei Gesellschaftern einer GbR, die Eigentümerin und damit Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft war. Der Gesellschafter schied bereits im Jahr 2002 aus der Gesellschaft aus. 2013 und 2014 wurden Beschlüsse über Hausgeldzahlungen gefasst, die die GbR nicht bezahlte. Der Beklagte als ehemaliger Gesellschafter der BGB-Gesellschaft wurde auf Zahlung in Anspruch genommen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft obsiegte vor dem Bundesgerichtshof.

Der Bundesgerichtshof bejaht demnach die Frage, dass es sich bei den Beschlüssen aus den Jahren 2013 und 2014 um Altverbindlichkeiten handelt. Der Beklagte haftet für diese Verbindlichkeiten nach § 128 HGB analog persönlich. Daran ändert sein Ausscheiden im Jahr 2002 nichts. Die Altverbindlichkeiten im Sinne von § 160 Abs. 1 S. 1 HGB sind nämlich alle Schuldverpflichtungen, deren Rechtsgrundlage bis zum Ausscheiden des Gesellschafters gelegt worden ist, auch wenn einzelne Verpflichtungen erst später entstehen oder fällig werden, so der Bundesgerichtshof. Die Rechtsgrundlage für die Beitragsverbindlichkeiten des Wohnungseigentümers wird mit dem Erwerb des Wohnungseigentums gelegt. Der Wohnungseigentümer schuldet ab diesem Zeitpunkt anteilig die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums. Dass zum Zwecke der Durchsetzung der Beitragspflichten es noch eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedarf, ist dagegen unerheblich. Dafür spricht Sinn und Zweck des § 160 Abs. 1 HGB, der einen Ausgleich zwischen dem Anliegen des Gesellschafters, nicht zu lange Zeit mit einer Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft belastet zu werden und den Interessen der Gesellschaftsgläubiger schaffen will. Ein solcher Ausgleich wäre nicht zu schaffen, wenn der ausscheidende Eigentümer beispielsweise nicht mehr für die nach seinem Ausscheiden beschlossene Abrechnungsspitze eines Abrechnungsjahres haften würde, obwohl er in diesem abgerechneten Jahr noch Gesellschafter war. Auch würde die Haftung von Zufälligkeiten abhängen, nämlich wann die Wohnungseigentümer den neuen Wirtschaftsplan beschließen. Der ausscheidende Gesellschafter ist auch ausreichend geschützt. Denn § 160 HGB bestimmt ebenfalls, dass die Verbindlichkeiten vor Ablauf von 5 Jahren nach dem Ausscheiden z.B. durch Klage geltend gemacht werden müssen. Es gibt daher eine zeit-

liche Beschränkung der Haftung, die das Gesetz vorschreibt. Vorliegend ist diese Frist aber noch nicht abgelaufen gewesen, da diese Frist erst mit dem Zeitpunkt beginnt, in welchem der Gläubiger vom Ausscheiden positiv Kenntnis erlangt. Nachdem der Beklagte eine solche Kenntnis der WEG nicht beweisen konnte, war seine Haftung durch Fristablauf auch nicht ausgeschlossen.

Wohnungseigentümergemeinschaften können daher gegebenenfalls auf auch vor langer Zeit ausgeschiedene Gesellschafter zurückgreifen, um ihre Forderungen durchzusetzen. Ausscheidende Gesellschafter sind dagegen gut beraten, wenn sie sämtliche Gläubiger und damit auch eine Wohnungseigentümergemeinschaft über ihr Ausscheiden informieren, um den Lauf der Fünfjahresfrist beginnen zu lassen und nicht gegebenenfalls Jahrzehnte später mit Beitragspflichten oder sonstigen Verbindlichkeiten konfrontiert zu werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 03.07.2020 - V ZR 250/19

Südstraße
74072 Heilbronn
Telefon (07131) 59 412 - 20 65
Telefax (07131) 59 412 - 99
E-Mail hier@recht-bekommen.hn
Internet www.recht-bekommen.hn