SRF-Newsletter 1/2021

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

BAURECHT bekommen

Honorarkürzung wegen Nichterfüllung von Grundleistungen?

Das Oberlandesgericht München hat, bestätigt durch einen Beschluss des Bundesgerichtshofs, mit dem die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen wurde, entschieden, dass ein Bauherr einem Architekten das Honorar kürzen kann, wenn dieser verschiedene Leistungen der Leistungsbilder der HOAI nicht erbringt. Im entschiedenen Fall hat der Architekt in der Leistungsphase 3 weder für die ursprüngliche Planung noch für spätere Umplanungen eine DIN-gerechte Kostenberechnung vorgenommen, weshalb in dieser Leistungsphase keine taugliche Kostenkontrolle durchgeführt werden konnte, in der Leistungsphase 7 hat der Architekt den nach damals geltender HOAI notwendigen Kostenanschlag nicht durchgeführt. Die Gerichte haben deswegen eine Kürzung von 2 % des Honorars für die Nichterstellung der Kostenberechnung und 1 % für den fehlenden Kostenanschlag vorgenommen.

Auf eine Fristsetzung zur Erbringung der Leistung kommt es nach der Rechtsprechung nicht an, da eine solche Fristsetzung dann entbehrlich ist, wenn die Nachholung der Grundleistung ohne Nutzen für den Bauherrn ist, was insbesondere bei unterlassenen Kostenermittlungen der Fall ist.

Bei Architektenverträgen, die sich an den Leistungsbildern der HOAI orientieren, müssen Architekten also nachweisen, dass sie die entsprechenden Leistungen (zum richtigen Zeitpunkt!) erbracht haben, Bauherren können nicht erbrachte Leistungen, an deren Nachholung kein Interesse besteht, zum Gegenstand von Kürzungen des Honorars machen.

OLG München, Urteil vom 20.11.2018 - 28 U 705/15

BGH, Beschluss vom 23.09.2020 - VII ZR 252/18

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

FAMILIENRECHT bekommen

Gesetzlicher Versorgungsausgleich - (keine) grobe Unbilligkeit

Das Oberlandesgericht Köln hatte in einem Beschluss vom 31.03.2020 - 10 UF 16/20 über eine Beschwerde gegen die Durchführung des Versorgungsausgleichs mit Teilung von Ansprüchen in der gesetzlichen Rentenversicherung zu entscheiden. Grundlage des Falles war eine Ehe mit einer Dauer von 44 Jahren, aus welcher zwei - mittlerweile volljährige - Kinder hervorgegangen sind. In der Ehezeit wurde ein Imbiss gemeinsam betrieben, die Ehefrau war Inhaberin, während der Ehezeit wurde keine ausreichende Altersvorsorge erworben, mittlerweile haben beide Ehegatten die allgemeine Altersgrenze erreicht.

Auf Seiten des Ehemannes war ein Anspruch gegenüber der gesetzlichen Rentenversicherung von ca. EUR 700,00 erreicht, auf Seiten der Ehefrau als frühere Betriebsinhaberin ein solcher von ca. EUR 200,00 monatlich. In I. Instanz wurden beide Anwartschaften nach der gesetzlichen Vorgabe geteilt und jeweils hälftig übertragen, im Ergebnis zu Lasten des Ehemannes. Der Ehemann hat Beschwerde eingelegt, hat sich insoweit auf den Ausschluss eines Versorgungsausgleichs wegen grober Unbilligkeit gemäß § 27 Versorgungsausgleichsgesetz berufen. Zur Begründung wurde geltend gemacht, dass auch nach Durchführung des Versorgungsausgleichs die Ehefrau auf ergänzende Sozialhilfe angewiesen sein wird (damit letztlich keine Verbesserung erfährt), umgekehrt der Ehemann seinerseits zukünftig auf ergänzende Sozialhilfe angewiesen sein wird. Weiter wurde geltend gemacht, dass der Ehemann nach Durchführung des Versorgungausgleichs keine Möglichkeit mehr hat, eine weitere Altersvorsorge aufzubauen, aufgrund Erreichung der allgemeinen Altersgrenze.

Im Ergebnis hat das OLG Köln die Beschwerde zurückgewiesen, zu allen Argumenten des Ehemannes darauf verwiesen, dass dies Folge der in der Ehezeit gemeinsam getragenen Entscheidung zur selbstständigen Tätigkeit mit der Folge einer (beidseits) unzureichenden Alters-

vorsorge ist, sich hieraus keine grobe Unbilligkeit gegen die Durchführung eines Versorgungsausgleiches ergibt.

OLG Köln, Beschluss vom 31.03.2020 - 10 UF 16/20

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

MIETRECHT bekommen

- **Ordentliche Kündbarkeit wegen eines Schriftformmangels**

Der Bundesgerichtshof musste sich erneut mit einem Fall befassen, in dem es darum ging, ob ein für mehrere Jahre abgeschlossener gewerblicher Mietvertrag wegen eines Schriftformmangels ordentlich kündbar ist. Gegenstand des Urteils vom 04.11.2020 - XII ZR 4/20 - war ein Mietverhältnis vom 11.03.2011 über Räume zum Betrieb eines Ladengeschäfts in München mit einer festen Laufzeit bis zum 15.02.2017. Die genaue Lage der Ladenfläche sollte sich aus einem dem Mietvertrag beigefügten Grundrissplan ergeben, in dem die Flächen farblich gekennzeichnet sein sollten. Eine solche Anlage war dem Vertrag aber nicht beigefügt. Der Mieter nutzte die Räumlichkeiten nicht selbst, sondern vermietete sie an einen Dritten, ohne dies der Vermieterin anzuzeigen oder die nach dem Hauptvertrag erforderliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung einzuholen. Durch einen Nachtrag vom 27.02.2016 wurde unter Hinweis auf den bestehenden Mietvertrag die Laufzeit des Vertrags bis zum 28.02.2021 verlängert und die monatliche Grundmiete erhöht. Die Klägerin erwarb das Grundstück und wurde am 02.08.2017 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 13.11.2017 kündigte sie das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zum 30.06.2018. Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Kündigung rechtmäßig ist, da der Mietvertrag an einem Schriftformmangel litt.

Ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberäume wahrt die gemäß §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 S. 1 BGB erforderliche Schriftform grundsätzlich nur dann, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses - aus einer Vertragsurkunde ergeben (so etwa BGH NJW-RR 2018, 1101 Rn. 17 m.w.N). Zwar sind auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen, sodass selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale nicht bestimmt angegeben werden müssen, sofern nur die Einigung über sie beurkundet und ihr Inhalt bestimmbar ist. Insoweit darf auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (vgl. BGH NJW 2014, 2102 Rn. 23 m.w.N). Maßgeblich für diese Umstände ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, da die Bestimmbarkeit in diesem Zeitpunkt vorliegen muss (vgl. BGH NJW 2015, 2648 Rn. 42). Der Mietgegenstand muss aber zur Wahrung der Schriftform so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt (vgl. BGH NJW 2019, 990 Rn. 26), im Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Mietgegenstand unschwer an Ort und Stelle zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen (BGH NJW 2014, 2102 Rn. 23). Erfüllt der ursprüngliche Mietvertrag die Schriftform der §§ 578, 550 S. 1 BGB nicht, können die Vertragsparteien durch einen formgerechten Nachtrag die Schriftform mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses nachholen (BGH NJW 2009, 2195 Rn. 19 ff.). Betrifft der Schriftformmangel wie hier den Mietgegenstand, ist allerdings erforderlich, dass dieser in der späteren Nachtragsvereinbarung jedenfalls bestimmbar bezeichnet ist (BGH NJW 2007, 3273 Rn. 32).

Unter Anwendung dieser Grundsätze entspricht der Mietvertrag einschließlich des Nachtrags hinsichtlich des Mietgegenstands nicht der erforderlichen Schriftform.

Der Mietgegenstand wurde im ursprünglichen Mietvertrag nicht hinreichend bestimmt. Das Mietobjekt ist nicht hinreichend bestimmbar beschrieben, weil der zur Bestimmung erforderliche Grundrissplan dem Mietvertrag nicht beigefügt war. Auch die Angabe der Adresse im Mietvertrag bezeichnete das Mietobjekt nicht hinreichend bestimmbar, weil es unter dieser Adresse insgesamt fünf Ladengeschäfte gab. Entsprechendes gilt für die Bezeichnung des Mietobjekts als Mieteinheit 1, da die Nummerierung auf einen Plan Bezug nahm, der im Mietvertrag nicht bezeichnet worden ist. Auch durch die Angabe, dass die Gewerbefläche mit insgesamt 33,65 m² als vereinbart gelte, wurde das Mietobjekt nicht hinreichend bestimmt, weil in der Immobilienbranche mehrere Berechnungsmethoden zur Flächenberechnung angewandt werden, die bei demselben Objekt zu Abweichungen von bis zu 25 % führen können und insbesondere weil in dem Objekt drei weitere Einheiten mit annähernd gleicher Größe vorhanden waren, was einer hinreichenden Bestimmbarkeit entgegenstand.

Der Mietgegenstand wurde auch durch die Nachtragsvereinbarung vom 27.02.2016 in Verbindung mit der tatsächlichen Nutzung zum

Zeitpunkt ihres Abschlusses nicht hinreichend bestimmbar bezeichnet. Zwar hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass der Mietgegenstand in der Regel trotz einer ungenauen Bezeichnung hinreichend bestimmbar bezeichnet ist, wenn der Mieter diesen bei Vertragsabschluss - oder bei Abschluss eines Nachtrags - bereits nutzt, weil dann der Umfang der bisherigen Nutzung zur Auslegung herangezogen werden kann (BGH NJW 2000, 354, 358 und NJW 1999, 3257, 3259). Diese Erwägungen sind indessen auf den vorliegenden Sachverhalt nicht übertragbar. Denn in diesen Fällen wurde der Mietgegenstand jeweils vom Mieter genutzt, sodass der Umfang des Mietgegenstandes auf der Grundlage des Mietvertrags bzw. des Nachtrags anhand der tatsächlichen Nutzung des Mieters an Ort und Stelle unschwer festzustellen war. Demgegenüber hat hier der Mieter das Ladengeschäft zu keinem Zeitpunkt selbst genutzt. Die Schriftform gemäß § 550 BGB soll nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann (BGH NJW 2014, 2102 Rn. 30 und BGH NJW 2019, 990 Rn. 26). Dieser Schutzzweck ist nicht gewahrt, wenn der Erwerber zur Bestimmung des Mietgegenstands an Ort und Stelle über die Vertragsurkunde hinaus bei den ursprünglichen Vertragsparteien Nachforschungen anstellen müsste, ob untervermietet wurde, oder sonst weitere Abreden getroffen wurden, die aus der Urkunde nicht ersichtlich sind. Die tatsächliche Nutzung ist für die Bestimmbarkeit des Mietobjekts nur dann ein taugliches Kriterium, wenn auch ein Erwerber die Identität eines Untermieters erkennen kann. Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Untermieter entweder schon im ursprünglichen Mietvertrag oder in einer Nachtragsvereinbarung namentlich bezeichnet ist oder seine Identität aus einer nach dem Mietvertrag erforderlichen schriftlichen Zustimmung zur Untervermietung hervorgeht. Vorliegend hat der Mieter das Mietobjekt aber an einen Dritten untervermietet, ohne dies der Vermieterin anzuzeigen und ohne die nach dem Mietvertrag erforderliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung einzuholen. Da unter diesen Umständen weder die Untervermietung noch die Identität des Dritten aus dem Mietvertrag oder aus dem Nachtrag ersichtlich sind, war es zum Zeitpunkt des Abschlusses der Nachtragsvereinbarung nicht möglich, allein auf der Grundlage des Mietvertrags bzw. des Nachtrags den Mietgegenstand vor Ort zu identifizieren. Da es für die Wahrung der Schriftform auf die Bestimmbarkeit des Mietgegenstands im Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrags ankommt, spielt es auch keine Rolle, ob der Grundstückserwerber nach Eintritt in den Mietvertrag anderweitig Kenntnis vom Umfang des Mietobjekts erhalten hat.

Folglich galt der Mietvertrag wegen eines Schriftformmangels als auf unbestimmte Zeit geschlossen, sodass er innerhalb der Frist des § 580 a Abs. 2 BGB ordentlich gekündigt werden konnte. Auch war das Argument des Mieters erfolglos, die Vermieterin verstoße gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn sie sich auf die ordentliche Kündbarkeit berufe, da diese dafür verantwortlich sei, dass dem Mietvertrag die Anlage nicht beigefügt worden ist. Denn die fehlende Bestimmbarkeit des Mietgegenstands wurde letztendlich nicht allein durch die Vermieterin, sondern durch die vertragswidrige Untervermietung seitens des Mieters verursacht.

BGH, Urteil vom 04.11.2020 - XII ZR 4/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Abrechnung auf Neuwagenbasis**

Der Bundesgerichtshof hatte sich in einem Urteil vom 29. September 2020 - VI ZR 271/19 (DAR 2020, 681) mit den Grundlagen für eine Schadensberechnung auf Neuwagenbasis zu befassen. Hintergrund war, dass unstreitig die tatsächlichen Voraussetzungen für die Abrechnung auf Neuwagenbasis vorlagen, d. h. bei unstreitiger Haftung der gegnerischen Versicherung dem Grunde nach zu 100 % zugunsten des Klägers war dessen unfallbeteiligtes Fahrzeug (zugelassen am 25.10.2017, Unfallereignis vom 14.11.2017 mit einer Laufleistung von 571 km) als Neufahrzeug zu behandeln. Insbesondere lag die Laufleistung unter 1000 km. Die diesbezüglichen Voraussetzungen wurden im Urteil bestätigt. Allerdings war die Klage in der Berufungsinstanz abgewiesen worden mit dem Hinweis darauf, dass der Kläger tatsächlich keine Ersatzbeschaffung durch Erwerb eines Neuwagens getätigt hat. Insoweit wurde das Berufungsurteil durch den Bundesgerichtshof bestätigt, mit dem Hinweis darauf, dass die Abrechnung auf Basis eines Neuwagens deutlich höhere Kosten als eine Abrechnung auf Reparaturkostenbasis nebst Wertminderung verursacht und eine Einschränkung zum Wirtschaftlichkeitspostulat nur in Betracht komme, wenn tatsächlich auch ein Neuwagen angeschafft wird.

Zu einem erstmals in der Revisionsinstanz erhobenen Einwand, es sei der Kläger/Geschädigte aus wirtschaftlichen Gründen zur Vorfinanzierung eines Neuwagenkaufes nicht in der Lage, nur deshalb sei ein Neuwagen bisher nicht angeschafft worden, hat der Bundesgerichtshof hieraus keinen Grund für eine Abweichung gesehen. Im Rahmen der Entscheidung wurde auch bestätigt, dass nur im Falle eines „erheblichen Schadens" durch das maßgebliche Unfallereignis die Berechtigung zur Abrechnung auf Neuwagenbasis besteht. Die Entscheidung zeigt, im Wesentlichen als Bestätigung der bereits bestehenden Rechtsprechung, die hohen Hürden für eine Abrechnung auf Neuwagenbasis auf.

BGH, Urteil vom 29.09.2020 - VI ZR 271/19

- **Ansprüche in einer zerstrittenen Zweier-WEG**

Auch in einer zerstrittenen Zweier-Gemeinschaft, in welcher kein Verwalter bestellt ist und in welcher wegen des Kopfstimmrechtes keine Mehrheitsentscheidungen möglich sind, kann ein Eigentümer, der Verbindlichkeiten des Verbandes getilgt, hat grundsätzlich von dem anderen Eigentümer nicht unmittelbar anteilige Erstattung seiner Aufwendungen fordern, wie der Bundesgerichtshof kürzlich entschieden hat. Das gilt auch, wenn der andere Eigentümer aus dem Verband bereits ausgeschieden ist. In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall verlangte der Kläger von dem inzwischen aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Beklagten nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils auf ihn entfallende Zahlungen, die der Kläger auf Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Versorgungsunternehmen geleistet hat. Der Kläger unterliegt. Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass dem Kläger keine Zahlungsansprüche zustehen, da eine Anspruchsgrundlage fehlt. Wenn ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft tilgt, hat er keine Ansprüche gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Auf § 10 Abs. 8 S. 1 WEG, der eine anteilige Haftung der Eigentümer für Verbindlichkeiten der WEG vorsieht, kann sich der Kläger nicht berufen, da dieser nicht für die sogenannten Sozialverbindlichkeiten gilt. Daran ändert sich auch nichts, wenn eine Zweiergemeinschaft vorliegt. Denn auch dann hat der tilgende Wohnungseigentümer nur Ansprüche gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Ist die Wohnungseigentümergemeinschaft finanziell nicht ausgestattet, muss der Eigentümer innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Beschluss herbeiführen, damit entsprechende Mittel an den Verband bezahlt werden. Kommt es aufgrund der Pattsituation zu keiner Beschlussfassung, steht dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen, über § 21 Abs. 8 WEG durch gerichtliche Hilfe zu einer Jahresabrechnung und einem Wirtschaftsplan zu gelangen. Gegebenenfalls kann auch die Erhebung einer Sonderumlage auf diesem Weg herbeigeführt werden, damit die berechtigten Erstattungsansprüche des in Vorleistung getreten Eigentümers befriedigt werden können. Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet insoweit nicht zwischen Zweiergemeinschaften und größeren Gemeinschaften. Ein solcher Direktanspruch scheidet auch dann aus, wenn der andere Eigentümer zwischenzeitlich aus dem Verband ausgeschieden ist, da dies mit allgemeinen Haftungsgrundsätzen bei dem Eigentümerwechsel nicht zu vereinbaren wäre, so der Bundesgerichtshof. Nachdem dem Kläger keine Ansprüche zustanden, wurde seine Revision zurückgewiesen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19

- **Zur Betriebskosten- und Kautionsabrechnung**

Eine Betriebskostenabrechnung braucht nicht einmal den formellen Anforderungen zu genügen, wenn sich die Parteien auf die Zahlung im Wege eines Vergleiches einigen, wie der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 28.10.2020 entschieden hat. Dem stehen die Regelungen des § 556 Abs. 3 und 4 BGB nicht entgegen. Denn auch nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung können die Mietvertragsparteien eine Vereinbarung darüber treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Denn es handelt sich bei einer solchen Vereinbarung nicht etwa um die Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist im § 556 Abs. 3 BGB, sondern um eine Anerkennung einer konkreten Verbindlichkeit. § 556 Abs. 4 BGB, der eine Abweichung von Vereinbarungen zulasten des Mieters insbesondere im Hinblick auf die Verkürzung einer

Einwendungsfrist untersagt, steht dem nicht entgegen. Denn Ziel des § 556 Abs. 4 BGB ist es nicht, zu vereiteln, sich einvernehmlich auf schnellem Weg über die wechselseitigen Pflichten zu einigen. Zudem bestätigt der Bundesgerichtshof noch einmal seine Rechtsprechung vom Juli 2019 (VIII ZR 141/17), dass der Vermieter berechtigt ist, nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer ihm gewährten Barkaution sich durch Aufrechnung mit streitigen Forderungen aus dem Mietverhältnis zu befriedigen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28.10.2020 - VIII ZR 230/19

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