SRF-Newsletter 5/2021

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

ARBEITSRECHT bekommen

Der datenschutzrechtliche Auskunftsanspruch

Nach der DSGVO sind natürliche Personen bei der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten geschützt. Das betrifft also auch Arbeitnehmer im Verhältnis zum Arbeitgeber. Ein wichtiges Element dieses Schutzes ist das Gebot der Transparenz der Datenverarbeitung mit daraus folgenden Informations- und Auskunftsansprüchen des betroffenen Arbeitnehmers gegenüber dem Arbeitgeber. Der einem solchen Anspruch ausgesetzte Arbeitgeber hat einen oftmals nicht unerheblichen Aufwand zu erfüllen, um die Ansprüche zu erfüllen. Erfüllt er sie nicht, drohen ihm Entschädigungszahlungen.

Es stellt sich insoweit auch die Frage, ob und inwieweit solche Ansprüche disponibel (also abdingbar) sind, also z.B. in einem arbeitsgerichtlichen Vergleich, in dem das Ausscheiden des Arbeitnehmers geregelt wird, für den Arbeitgeber Rechtssicherheit auch hinsichtlich des Auskunftsanspruchs geschaffen werden kann.

Hierbei ist zu beachten, dass die Schutzrechte der Datenschutzgrundverordnung nicht verzichtbar sind, der Arbeitnehmer kann also z.B. nicht zu Beginn des Arbeitsverhältnisses oder während des Arbeitsverhältnisses auf Auskunftsansprüche und datenschutzrechtliche Vorgaben verzichten, zumindest nach aktueller Rechtslage. Allenfalls denkbar erscheint, dass der Arbeitnehmer hinsichtlich seines Auskunftsanspruchs für die Vergangenheit erklärt, dass er insoweit einen Auskunftsanspruch nicht (mehr) erhebt oder die Auskunft erledigt/erfüllt ist.

Auch zum beendeten Arbeitsverhältnis wird vertreten, dass noch eine zukünftige Datenverarbeitung denkbar ist, wenn z.B. über die Beendigung des Arbeitsverhältnisses hinaus eine Sprachregelung oder Auskunftsansprüche gegenüber dem Sozialversicherungsträger zu beachten sind. Auch insoweit kann der Arbeitnehmer nicht über seinen Mindestschutz verfügen/auf ihn verzichten.

Vertreten hierzu wird, dass die Aufnahme eines Verzichts des Arbeitnehmers auf den Auskunftsanspruch für die Vergangenheit denkbar und wirksam ist, so wie man sich ja auch darüber einigen kann, dass an sich nicht verzichtbare Urlaubsansprüche in natura genommen und gewährt sind.

Für zukünftige Auskunftsansprüche wird es einen solchen Verzicht aber kaum wirksam geben. Diskutiert wird hierzu, ob eine Erklärung des Arbeitgebers, sich auch zukünftig an die datenschutzrechtlichen Vorgaben zu halten und eine im Gegenzug abgegebene Erklärung des Arbeitnehmers, an einem weitergehenden Auskunftsanspruch kein Interesse zu haben, möglich ist. Das wird man gegebenenfalls noch in der Praxis testen müssen und abwarten, ob die Gerichte eine solche Vorgehensweise als zulässig betrachten.

Das Bundesarbeitsgericht hat aktuell einen Fall zu entscheiden, in dem ein ehemaliger Arbeitnehmer die Herausgabe des gesamten von ihm getätigten E-Mail-Verkehrs sowie zusätzlich aller jener Mails, in denen er persönlich erwähnt wird, verlangt. In II. Instanz hat das LAG Niedersachsen diesen Ansprüchen nicht stattgegeben. Die Revision des Arbeitnehmers wurde am 27.04.2021 zurückgewiesen. Die Begründung liegt noch nicht vor.

Arbeitgeber müssen sehr vorsichtig sein, wenn ein Auskunftsanspruch an sie herangetragen wird. Diesen nicht zu beantworten, führt zum einen zu einem Bußgeld, zum anderen zu einem Entschädigungsanspruch des Arbeitnehmers. Beides sollte verhindert werden.

BAG, Urteil vom 27.04.2021 – 2 AZR 342/20

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

FAMILIENRECHT bekommen

Immobilienverkauf als leichtfertige Handlung

Durch das OLG Nürnberg war in einem Beschluss vom 16.07.2020 - 10 UF 1296/19 (FamRZ 2021, 424) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach ein Unterhaltsschuldner nach Veräußerung zweier in seinem Eigentum stehender Wohnungen mangels Kapitalerträgen für die Zahlung von Unterhalt nur noch eingeschränkt leistungsfähig war. Grundsätzlich darf über das eigene Vermögen und auch die eigene Arbeitskraft frei verfügt werden. Ist allerdings die Verpflichtung zur Unterhaltsleistung gegeben bzw. bekannt, muss in Bezug auf solche Verfügungen hierauf Rücksicht genommen

werden. Verbleibt letztlich kein sachlicher Rechtfertigungsgrund für entsprechende Veränderungen mit der Folge einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit, außer dem Bestreben, die Unterhaltsbelastung zu reduzieren, bzw. wird nicht sachlich nachvollziehbar gehandelt, kann es zur Zurechnung fiktiver Einkünfte kommen.

Im Falle der Veräußerung von zwei Eigentumswohnungen ist das OLG Nürnberg zum Ergebnis gelangt, dass die Veräußerung einer Wohnung zur Deckung eines Finanzbedarfes auch zur Renovierung der verbleibenden Wohnung und deren Eigennutzung genügt hätte, sodass fiktiv der Wohnvorteil aus einer der beiden Wohnungen für die Unterhaltsberechnung herangezogen wurde. Die Entscheidung zeigt, dass Änderungen in den eigenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen, soweit dies einen bestehenden Unterhaltsanspruch berührt, familiengerichtlich überprüft werden können, mit der Möglichkeit der Zurechnung fiktiver Einkünfte. Dies gilt nicht nur für Arbeitseinkünfte sondern auch Vermögenserträge bzw. dem Vorteil des mietfreien Wohnens.

OLG Nürnberg, Beschluss vom 16.07.2020 - 10 UF 1296/19

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

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT bekommen

Umfang der Kommanditistenhaftung

Der Kläger ist Insolvenzverwalter einer Schiffsfondsgesellschaft, welche als Kommanditgesellschaft gegründet worden ist. Die Beklagte hat sich mit EUR 55.000,00 als Kommanditist an dieser beteiligt, wobei er in den Jahren 2003 - 2007 nicht durch Gewinne gedeckte Ausschüttungen von insgesamt EUR 24.750,00 erhalten hat, die der Kläger mit der Begründung zurückfordert, dass in dieser Höhe die Haftung wieder aufgelebt sei (§§ 171 Abs. 2, 174 Abs. 4 HGB). Der beklagte Kommanditist hat eingewendet, dass das von ihm Geforderte zur Tilgung der Gesellschaftsschulden nicht erforderlich ist. Demnach steht dem in Anspruch genommenen Kommanditisten der Einwand offen, dass die von seiner Außenhaftung erfassten Gesellschaftsschulden durch Zahlungen anderer Gesellschafter bereits gedeckt sind bzw. die zur Verfügung stehende Insolvenzmasse voraussichtlich zur Deckung eines noch verbleibenden Restbetrages ausreicht. Im Rechtsstreit war konkret umstritten, ob bei der Berechnung, wie hoch die Gesellschaftsschulden sind, auch die vom Insolvenzverwalter bestrittenen Forderungsanmeldungen zu berücksichtigen sind. Der Bundesgerichtshof entscheidet die Rechtsfrage dahingehend, dass auch diese bestrittenen Forderungsanmeldungen zu berücksichtigen sind, wenn eine erfolgreiche Inanspruchnahme der Masse wegen dieser Forderungen noch ernsthaft in Betracht kommt. Dabei obliegt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass eine erfolgreiche Inanspruchnahme der Masse wegen der bestrittenen Forderung noch ernsthaft in Betracht kommt dem Insolvenzverwalter. Er muss daher darlegen, aus welchen Gründen trotz seines Widerspruches noch mit einer Feststellung der Forderung zur Tabelle gerechnet werden muss und daher die Inanspruchnahme des Kommanditisten als erforderlich erscheint. Da das Berufungsgericht hierzu keine Feststellungen getroffen hat, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im Rahmen der Kommanditistenhaftung ist daher zu prüfen, ob die Inanspruchnahme des Kommanditisten tatsächlich erforderlich ist, um die Gesellschaftsverbindlichkeiten zurückzuführen. Dabei spielen auch bestrittene Forderungen des Insolvenzverwalters eine Rolle.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 09.02.2021 - II ZR 28/20

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

MIETRECHT bekommen

Bedeutung einer Vollständigkeitsklausel ("Mündliche Nebenabreden bestehen nicht")

Mit Urteil vom 03.03.2021 - XII ZR 92/19 - befasste sich der Bundesgerichtshof mit der Bedeutung einer sogenannten Vollständigkeitsklausel, wonach mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Er entscheidet, dass einer Vollständigkeitsklausel in einem Mietvertrag keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden und auch sonst nicht entnommen werden kann, dass Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürfen. Davon zu unterscheiden sei die Frage, ob bereits aus dem Umstand, dass die Parteien eine Vollständigkeitsklausel in den schriftlichen Vertrag aufgenommen haben, auf einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden kann, mit Abschluss des schriftlichen Vertrags von bestimmten mündlichen Absprachen aus dem

Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen abrücken zu wollen. Auch für eine solche Würdigung wird nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in aller Regel kein Raum sein, weil die Vertragsparteien mit einer Vollständigkeitsklausel nur eine Tatsache bestätigen, nicht aber ihrem Willen Ausdruck verleihen wollen, vorvertraglichen Absprachen schlechthin die Wirksamkeit zu nehmen.

Mietsache sind als Tagespflegeeinrichtung genutzte Räume. Der Mieter minderte die Miete unter anderem mit der Begründung, die Mietsache sei mangelhaft, weil durchgehend nur eine Einfachverglasung vorhanden sei, obgleich der Vermieter vor Vertragsschluss mündlich eine weitere Verglasung vor den Fenstern versprochen habe.

Im Mietvertrag sind folgende Regelungen enthalten:

§ 3 Zustand der Mieträume

Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen.

§ 14 Sonstiges

1. *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.*
2. *Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.*

Das Oberlandesgericht Dresden war der Auffassung, die durchgehende Einfachverglasung der Mieträume stelle keinen Mangel dar. Nach dem schriftlichen Mietvertrag sei eine Doppelverglasung nicht vereinbart. Dies lasse sich auch nicht aus der Vereinbarung herleiten, dass der Vermieter die Räume "frisch renoviert" zu übergeben habe. Dies bedeute keine umfassende Sanierung in Neubauqualität. Soweit der Mieter unter Zeugenbeweisantritt behauptet habe, der Vermieter habe vor Vertragsschluss mündlich eine weitere Verglasung vor den Fenstern versprochen, habe diese Zusage keinen Eingang in den Mietvertrag gefunden. Vielmehr hätten die Parteien in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags bestätigt, dass mündliche Nebenabreden zum Vertrag nicht bestünden. Selbst wenn es eine solche Zusage gegeben hätte, wäre sie deswegen nicht Vertragsbestandteil geworden und würde den Vermieter nicht binden.

Der Bundesgerichtshof teilt die Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Dresden nicht und hebt dessen Urteil auf. Aus komplizierten revisionsrechtlichen Gründen entscheidet der Bundesgerichtshof nicht selbst, sondern verweist die Sache an das Oberlandesgericht zurück. Der Bundesgerichtshof legt dar, dass mit der vom Oberlandesgericht Dresden gegebenen Begründung eine Minderung wegen der Einfachverglasung der gesamten Mieträume nicht verneint werden kann. Vielmehr kann sich aus § 3 S. 1 des Mietvertrags ("Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen") durchaus eine Verpflichtung des Vermieters zur Doppelverglasung ergeben. Bei § 3 S. 1 des Mietvertrags handelt es sich offenbar um eine Individualvereinbarung. Der Bundesgerichtshof stellt bei der Auslegung insbesondere auf den Zusatz "wie abgesprochen" ab und geht zutreffend davon aus, dass insoweit auf vorvertragliche Absprachen zwischen den Parteien Bezug genommen wird. Diesem Zusatz ist zumindest eine Andeutung dahingehend zu entnehmen, dass den im Rahmen der vertragsanbahnenden Verhandlungen getroffenen mündlichen Absprachen eine gewisse Relevanz für die Beurteilung der Frage zukommt, was die Parteien bei Abschluss des schriftlichen Vertrages unter "frisch renoviert" verstanden haben. Im Übrigen würde nach zutreffender Meinung des Bundesgerichtshofs selbst ein vermeintlich klarer und eindeutiger Wortlaut der Erklärung keine Grenzen für die Auslegung anhand der Gesamtumstände bilden. Zu den auslegungsrelevanten Gesamtumständen, die einen Rückschluss auf den Inhalt einer Erklärung ermöglichen, gehören insbesondere die Absprachen der Vertragsparteien im Rahmen der vertragsanbahnenden Verhandlungen. Vor diesem Hintergrund konnte das Vorbringen des Mieters, der Vermieter habe ihm vor Vertragsschluss zugesagt, dass sämtliche Fenster mit einer zusätzlichen Verglasung ausgestaltet und im Übrigen vollständig aufgearbeitet werden sollten, bei der Auslegung von § 3 S. 1 des Mietvertrags grundsätzlich nicht außer Betracht gelassen werden.

Eine andere Frage ist die, ob sich aus einem Mietvertrag ergibt, dass mit Abschluss des Mietvertrags an vorvertraglichen Absprachen nicht mehr festgehalten werden soll. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass sich eine solche Annahme nicht aus der Klausel in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags herleiten lässt, nach dem mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Denn sogenannte Vollständigkeitsklauseln ("mündliche Nebenabreden bestehen nicht", "mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen") richten sich - gleich ob sie als AGB in den Vertrag einbezogen oder individuell ausgehandelt sind - auf die Bestätigung der Tatsache, dass der schriftliche Vertrag alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Vertragsgegenstandes enthält. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist geklärt, dass solche Klauseln lediglich die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wiedergeben, jedoch dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, die Führung des Gegenbeweises offenlassen. Einer Vollständigkeitsklausel wie

in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags kann demgegenüber keine unwiderlegbare Vermutung für das Nichtbestehen mündlicher Abreden und auch sonst nicht entnommen werden, dass die Absprachen der Parteien aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen keine Geltung mehr beanspruchen dürfen. Als allgemeine Geschäftsbedingung wäre eine dies bezweckende Formularklausel mit Blick auf § 305b, 307, 309 Nr. 12 BGB ohnehin unwirksam.

Es ist eine davon zu unterscheidende Frage, ob bereits aus dem Umstand, dass die Parteien eine Vollständigkeitsklausel - sei es als Individualvereinbarung, sei es als AGB - in den schriftlichen Vertrag aufgenommen haben, auf einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden kann, mit Abschluss des schriftlichen Vertrags von bestimmten mündlichen Absprachen aus dem Stadium der vertragsanbahnenden Verhandlungen abrücken zu wollen. Auch für eine solche Würdigung wird nach Auffassung des Bundesgerichtshofs aber in aller Regel kein Raum sein, weil die Vertragsparteien mit einer Vollständigkeitsklausel nur eine Tatsache bestätigen, aber nicht ihrem Willen Ausdruck verleihen wollen, vorvertraglichen Absprachen schlechthin die Wirksamkeit zu nehmen.

Auch die einfache Schriftformklausel in § 14 Nr. 2 des Mietvertrags steht der Annahme nicht entgegen, dass vorvertragliche Zusagen des Vermieters zur Doppelverglasung beachtlich seien. Denn die Schriftformklausel in § 14 Nr. 2 des Mietvertrags dürfte nur nachträgliche Abreden erfassen, was sich daraus erschließt, dass die Parteien einerseits in § 14 Nr. 1 des Mietvertrags eine tatsächliche Vermutung dafür aufgestellt haben, dass mündliche Abreden vor oder während des Vertragsschlusses nicht getroffen worden seien und andererseits eine "Änderung oder Ergänzung des Vertrags" schon begrifflich voraussetzt, dass es zuvor bereits zu einem originären Vertragsschluss gekommen ist.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 03.03.2021 - XII ZR 92/19

- **Herabsetzung der Miete auf die Hälfte wegen staatlich angeordneter Geschäftsschließung**

Nunmehr musste sich auch das Kammergericht Berlin mit der Frage befassen, welche Auswirkungen eine staatlich angeordnete Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie auf die Miete für einen Geschäftsraum hat (Kammergericht Berlin, Urteil vom 01.04.2021 - 8 U 1099/20). Das Kammergericht entscheidet, dass bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie die Miete gemäß § 313 BGB auf die Hälfte herabzusetzen sein kann, ohne dass eine Existenzbedrohung des Mieters im Einzelfall festgestellt werden muss.

Mietsache ist eine Spielhalle, die aufgrund staatlicher Anordnung unter anderem im April und Mai 2020 geschlossen werden musste. Gegenstand der Klage sind die Mieten für diese Monate. Das Kammergericht führt zunächst aus, dass der Mietzahlungsanspruch für die Monate April und Mai 2020 nicht aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 zu verneinen ist. Gemäß Art. 240 EGBGB, § 1 Abs. 4 gilt das ohnehin nur bis zum 30.06.2020 geregelte Leistungsverweigerungsrecht nicht für Miet- und Pachtverträge. Vielmehr beschränkt § 2 des Gesetzes nur das Recht auf Kündigung. So kann der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit der Miete diese nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht. Diese Regelung ist befristet bis zum 30.06.2022, was sich indessen nur auf das Kündigungsrecht des Vermieters und nicht auf die Zahlungspflicht des Mieters bezieht. Die Zahlungspflicht bleibt unberührt.

Das Kammergericht Berlin verneint eine Minderung gemäß § 536 BGB wegen der Schließung von Spielhallen. Denn zum einen ist aufgrund einer mietvertraglichen Formularklausel dem Mieter die Geltendmachung eines Minderungsrechts mittels Abzugs von der vertraglich geregelten Miete nicht gestattet. Der Mieter wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen. Das Kammergericht bekräftigt seine ständige Rechtsprechung, die auch vom Bundesgerichtshof geteilt wird, dass eine solche Regelung bei der Gewerberaummiete nach gefestigter Rechtsprechung wirksam ist (BGH NJW-RR 1993, 519; BGH NJW 2008, 2497; Guhling/Günter, Gewerberaummiete, § 536 BGB, Rn. 424 m.w.N.).

Das Kammergericht Berlin vertritt die Auffassung, dass die Miete aber wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB anzupassen und für den hier vorliegenden Fall der vollständigen Schließung des Geschäftsbetriebs der Mieterin um 50 % zu reduzieren ist. § 313 BGB sei anwendbar und werde durch das Gewährleistungsrecht nicht verdrängt. Zwar liege kein Sachmangel vor, weil die hoheitlichen Maßnahmen wegen der Pandemie nicht an die baulichen Gegebenheiten der Mietsache anknüpfen, sondern an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr, der Infektionen begünstigt. Das Mietobjekt sei nach Beschaffenheit und Lage für den vereinbarten Zweck weiterhin geeignet. Der Mieter könne aber den Anspruch aus § 313 BGB auf Vertragsanpassung hinsichtlich der Miethöhe dem Mietzahlungsanspruch einredeweise entgegenhalten (BGH NJW 2010, 1663 Rn. 16) und dieser Anpassungsanspruch sei nicht deshalb

ausgeschlossen, weil in Art. 240 EGBGB § 2 nur ein Kündigungsmoratorium geregelt wurde (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 24.02.2021 - 5 U 1782/29, Rn. 27 m.w.N. und OLG München, Beschluss vom 17.02.2021 - 32 U 6358/29, Rn. 16 ff.). Unberührt bleibt aber die Zahlungspflicht des Mieters. Daraus folgt hingegen nicht, dass die volle vereinbarte Miete geschuldet ist.

Das Kammergericht Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vorliegt und führt aus, dass der Tatbestand der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB ein tatsächliches Element, ein hypothetisches und ein normatives Element voraussetzt (Münchener Kommentar, BGB, § 313, Rn. 56). Die Geschäftsgrundlage wird gebildet durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, beim Vertragsschluss aber zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen des einen Vertragsteils oder durch die gemeinsamen Vorstellungen beider Teile vom Vorhandensein oder künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille auf diesen Vorstellungen aufbaut (BGH NZM 2020, 322; BGH NJW 2010, 1663 Rn. 17). Zur Geschäftsgrundlage der Parteien als Vermieter und Mieter von Geschäftsräumen zur Nutzung als Spielhalle gehört danach die Vorstellung, dass es nicht zu einer Pandemie mit weitgehender Stilllegung des öffentlichen Lebens infolge pandemiebedingter Nutzungsuntersagungen und -beeinträchtigungen kommen würde, sodass das Auftreten der Pandemie mit den entsprechenden weitreichenden staatlichen Eingriffen in das wirtschaftliche und soziale Leben eine schwerwiegende Änderung der für die Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände bedeutet und damit das tatsächliche Element der Störung der Geschäftsgrundlage verwirklicht (vgl. OLG Dresden, a.a.O., Rn. 37 m.w.N.). Der Mieter konnte die Räume, die er vor Beginn der Corona-Pandemie gemietet hatte, durch hierzu ergangene staatliche Vorschriften oder Anordnungen über die Schließung überhaupt nicht in der vertraglich vorgesehenen Weise für sein Gewerbe nutzen. Das hypothetische Element ist erfüllt, wenn die vertragschließenden Parteien bzw. eine der Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung der Umstände, welche zur Geschäftsgrundlage gehören, vorhergesehen hätten. Es liegt nahe, dass die Vertragsparteien, wenn sie die Veränderung vorhergesehen hätten, den Mietvertrag mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenngleich sich im Einzelfall aus den vertraglichen Regelungen ein anderer Parteiwille ergeben kann. Es ist nach Auffassung des Kammergerichts zu vermuten, dass eine Mietabsenkung für den Zeitraum einer zweimonatigen Zwangsschließung der Spielhalle vereinbart worden wäre, wenn die Parteien die Beschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie vorhergesehen hätten (hypothetisches Element).

Kernfrage im Rahmen von § 313 Abs. 1 BGB ist aber das normative Element, nämlich ob einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Dagegen spricht zunächst, dass das Verwendungsrisiko grundsätzlich beim Mieter liegt. Denn für eine Berücksichtigung der Regelungen über die Störung der Geschäftsgrundlage ist grundsätzlich insoweit kein Raum, als es um Erwartungen und Umstände geht, die nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fallen sollen. Eine solche vertragliche Risikoverteilung schließt für die Vertragspartei - abgesehen von extremen Ausnahmefällen, in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt - regelmäßig die Möglichkeit aus, sich bei Verwirklichung des Risikos auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage zu berufen (BGHZ 223, 290 Rn. 37 unter Verweis auf BGH NJW 2000, 1714).

Allerdings gehe es hier nach Auffassung des Kammergerichts nicht um ein "normales" Risiko der Gebrauchstauglichkeit bzw. der Verwendung des Mietobjekts, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben aufgrund einer Pandemie, die als Systemkrise eine Störung der großen Geschäftsgrundlage ist. Das mit der Störung der großen Geschäftsgrundlage verbundene Risiko kann regelmäßig keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden. Der aufgrund der Pandemie staatlich angeordnete Lockdown stellt einen derart tiefgreifenden, unvorhersehbaren, außerhalb der Verantwortungssphäre beider Vertragsparteien liegenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit dar, dass - unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls - die Nachteile solidarisch von beiden Vertragsparteien zu tragen sind und die Miete bei vollständiger Betriebsuntersagung zur Hälfte zu reduzieren ist (so auch OLG Dresden, a.a.O., Rn. 44; LG München I, Urteil vom 05.10.2020 - 34 O 6013/20 juris Rn. 37). Die Beschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie stellen nach Auffassung des Kammergerichts einen extremen Ausnahmefall im Sinne der zitierten BGH-Rechtsprechung dar, was auch aus älteren Entscheidungen des Bundesgerichtshofs folge. So ist ein Wegfall der Geschäftsgrundlage für einen Mietvertrag über ein Schuhgeschäft auf dem Gelände eines ehemaligen Energiekombinats wegen eines beabsichtigten Kraftwerkneubaus bejaht worden (BGH

ZMR 1996, 309 Rn. 30 f.) und für einen Pachtvertrag wegen abgeschnittenen Milchbezugs aus der Sowjetischen Besatzungszone immerhin in Betracht gezogen und offen gelassen worden (BGH NJW 1958, 785). Eine Halbierung der Mietbelastung bei völliger Betriebsuntersagung stehe auch im Einklang dazu, dass einem Reiseveranstalter nach Kündigung wegen höherer Gewalt, nämlich dem Tschernobyl-Unglück, gegenüber dem Reisenden ein hälftiger Anspruch auf Hotel-Stornokosten zugesprochen wurde (BGH NJW 1990, 572).

Das Kammergerichts vertritt die Auffassung und führt aus, es sei für einen Anspruch aus § 313 BGB nicht unabdingbar, dass eine konkrete Existenzbedrohung für den Mieter anhand seiner betriebswirtschaftlichen Daten positiv festgestellt werde, sondern es sind die "unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen" im Sinne der BGH-Rechtsprechung zu vermuten, wenn eine angeordnete Schließung einen Monat oder länger dauert. Staatliche Hilfen seien zwar grundsätzlich mit zu berücksichtigen. Im vorliegenden Falle hatte der Mieter aber die zunächst gezahlte Corona-Hilfe in Höhe von Eur 15.000,00 an die Investitionsbank Berlin zurückbezahlt. Soweit für die Monate April und Mai 2002 Kurzarbeitergeld an den Mieter gezahlt worden ist, hat dieser unbestritten vorgetragen, dass dieses an die Mitarbeiter ausgezahlt worden ist und die Arbeitgeberanteile abgeführt worden sind. Die Zahlung von Kurzarbeitergeld allein ändere auch nichts an der Unzumutbarkeit der Mietbelastung.

Kammergerichts Berlin, Urteil vom 01.04.2021 - 8 U 1099/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Kein Schadensersatz für den Helfer

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 12.01.2021 - VI ZR 662/20 (DAR 2021, 194 ff.) über folgenden Sachverhalt zu entscheiden: Ein Rollstuhlfahrer hatte sein Fahrzeug, welches behindertengerecht (mit Handsteuerung) umgebaut war, auf einem öffentlichen Parkplatz abgestellt. Da später rechts und links Fahrzeuge geparkt wurden, war ein Einsteigen aufgrund des Rollstuhls, des insoweit fehlenden Abstands zum anderen Fahrzeug, nicht möglich. Es hatte ein anderer Autofahrer sein Fahrzeug in der Parkreihe dahinter abgestellt, sich angeboten, das Fahrzeug des auf den Rollstuhl angewiesenen Fahrers auszuparken. Nach einer Einweisung in die Handhabung ist der andere Fahrzeugführer aufgrund Unachtsamkeit, Probleme mit der Handsteuerung, zu weit nach hinten gefahren und gegen das eigene Fahrzeug gestoßen. Es hat nunmehr der helfende Fahrzeugeigentümer gegen den Haftpflichtversicherer des genutzten Fahrzeugs Schadenersatz wegen der entstandenen Schäden geltend gemacht.

In erster Instanz, beim Amtsgericht, wurde der hälftige Ersatzanspruch zugesprochen, im Berufungsverfahren wurde die Klage abgewiesen, dies ist durch den Bundesgerichtshof in der zugelassenen Revision, dem Urteil vom 12.01.2021, bestätigt worden. Zwar wurde auch durch den Bundesgerichtshof bestätigt, dass grundsätzlich ein Ersatzanspruch für den Fahrzeugschaden des helfenden Fahrzeugführers gemäß § 7 StVG in Betracht kommt. Vorliegend wurde jedoch der Ausschlusstatbestand nach § 8 Nr. 2 StVG bestätigt. Insoweit wurde festgestellt, in Übereinstimmung mit der Berufungsinstanz, dass der Kläger unmittelbar bei Betrieb des schädigenden Kraftfahrzeugs tätig geworden ist, dieser war Fahrer des Fahrzeuges zum Unfallzeitpunkt. Weiter wurde darauf verwiesen, dass nicht lediglich Personenschäden vom Ausschluss erfasst werden sondern auch Sachschäden, auch unabhängig davon, ob sich die beschädigte Sache innerhalb oder außerhalb des geführten Fahrzeuges befindet. Insoweit wurde weiter festgestellt, dass der Fahrer und Geschädigte sein eigenes Fahrzeug willentlich in den Gefahrenbereich gebracht hat, vor Beginn des Ausparkvorganges, welcher zum Schaden führte.

Eine deliktische Haftung wurde verneint, da Fehler bei der Einweisung in die Handhabung des Fahrzeugs (Handsteuerung) nicht festgestellt werden konnten. Ein Anspruch aufgrund Aufwendungsersatz, im Rahmen eines Auftragsverhältnisses, wurde mangels Geschäftswillen (hier lediglich Gefälligkeitsverhältnis) abgelehnt. Im Ergebnis wurde ein Ersatzanspruch deshalb insgesamt verneint.

BGH, Urteil vom 12.01.2021 - VI ZR 662/20

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

WOHNRAUMMIETRECHT
bekommen

- **Ordentliche Kündigung aufgrund Betriebsbedarfs**

  Der Kläger hat den Beklagten auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung nebst Garage und Stellplatz in einem Pfarrhof in Anspruch genommen. Während das Amtsgericht die Klage abgewiesen hat, hat das Berufungsgericht der Räumungs- und Herausgabeklage stattgegeben. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters hatte Erfolg. Die Sache wurde zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. In der Kündigung wurde geltend gemacht, dass die Bedarfsperson (der Zeuge T.) nicht nur klassische Haushaltstätigkeiten für das Pfarrhaus erledige, sondern auch den Pfortendienst durchführe, Telefonate entgegennehme und auch sonst anfallende Aufgaben wie z.B. Botengänge zur Kirche/Sakristei übernehme und deshalb eine Unterbringung in der Nähe des Pfarrhauses erforderlich ist. Der Mieter hat bestritten, dass es einen Betriebsbedarf im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB gibt, da insbesondere der Zeuge T. in Vollzeit in einem Werk in L. arbeitet und selbst, wenn er als Pfarrhaushälter eingesetzt werden sollte, diese Aufgaben jedenfalls nicht jederzeit kurzfristig ausüben müsse. Der Bundesgerichtshof hat für das neue Berufungsverfahren darauf hingewiesen, dass er ein berechtigtes Interesse für die Kündigung im Sinne eines Betriebsbedarfs gemäß § 573 Abs. 1 BGB nur dann als gegeben ansieht, wenn die Nutzung der Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist. Die geltend gemachten Tätigkeiten rechtfertigen aber eine Unterbringung in der Nähe des Pfarrhauses nicht. Auch ein Betriebsbedarf kann daher einen Grund für die Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses darstellen. Die Voraussetzungen hierfür sind allerdings streng. Die Nutzung der Wohnung muss für den betrieblichen Ablauf nämlich von wesentlicher Bedeutung sein. Dass die Aufgabe nur leichter bewältigt werden kann, wenn die Wohnung genutzt wird, reicht allein nicht aus.

  Bundesgerichtshof, Beschluss vom 23.02.2021 - VIII ZR 213/20