SRF-Newsletter 8/2021

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

ARBEITSRECHT bekommen

Geschäftsführer sind keine Arbeitnehmer im Sinne des Kündigungsschutzgesetzes

Das Bundesarbeitsgericht hat am 27.04.2021 über die Frage, ob Geschäftsführer bei der Ermittlung der Arbeitnehmeranzahl zu berücksichtigen sind, soweit es sich um Fremdgeschäftsführer handelt, entschieden. Hintergrund dieser Entscheidung war, dass vom Europäischen Gerichtshof Grundsätze entwickelt wurden, wonach der sogenannte Fremdgeschäftsführer, also derjenige Geschäftsführer, der nicht am Gesellschaftskapital beteiligt ist, unionsrechtlich als Arbeitnehmer angesehen werden kann.

Das Bundesarbeitsgericht hat dies für die Frage der Anwendbarkeit des Kündigungsschutzgesetzes indes verneint. Das allgemeine Kündigungsschutzrecht ist nicht nach europäischen Vorgaben gefasst und auszulegen, es bleibt also beim nationalen Arbeitnehmerbegriff, wie er sich aus § 611a Abs. 1 BGB ergibt und danach sei auf die Weisungsgebundenheit als Arbeitnehmer abzustellen. Diese ist bei den beiden Fremdgeschäftsführern im konkreten Einzelfall vom Kläger, der sich darauf berufen hatte, dass es (mit den beiden Fremdgeschäftsführern) mehr als 10 Arbeitnehmer im Betrieb gebe und das Kündigungsschutzgesetz Anwendung finde, weder dargelegt noch bewiesen worden.

Fremdgeschäftsführer können in die Ermittlung der Arbeitnehmeranzahl dann einzubeziehen sein, wenn sie faktisch aufgrund Weisungsgebundenheit als Arbeitnehmer einzustufen sind. Dabei handelt es sich aber um extreme Ausnahmefälle, ansonsten gilt der - altbekannte - Grundsatz, dass Geschäftsführer bei der Ermittlung der Arbeitnehmerzahl für die Anwendbarkeit des Kündigungsschutzgesetzes nicht zu berücksichtigen sind.

BAG, Urteil vom 27.04.2021-2 AZR 540/20

Schadensersatz bei unterbliebener Zielvereinbarung?

Ein Arbeitnehmer hat seinen Arbeitgeber auf Schadensersatz verklagt, da dieser mit ihm nicht wie im Arbeitsvertrag vorgesehen für die Jahre 2016 und 2017 eine Zielvereinbarung abgeschlossen habe. Der Arbeitgeber hat geltend gemacht, dass die schlechte wirtschaftliche Entwicklung einer solchen Vereinbarung entgegengestanden habe.

Der Arbeitnehmer setzt sich in letzter Instanz durch, das Bundesarbeitsgericht spricht dem Arbeitnehmer den geltend gemachten Schadensersatz im Wesentlichen zu, zieht aber einen Anteil von 10 % wegen Mitverschuldens des Arbeitnehmers ab. Dies begründet das Bundesarbeitsgericht damit, dass es nicht die alleinige Verpflichtung des Arbeitgebers sei, Verhandlungen über eine Zielvereinbarung einzuleiten.

In Höhe von 90 % gibt das Bundesarbeitsgericht der Klage indes statt, der Arbeitsvertrag sei so auszulegen, dass die Ziele zwischen den Parteien zu verhandeln seien und nicht einseitig von der Arbeitgeberin festgesetzt werden können, die Verpflichtung zum Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung habe die Beklagte verletzt. Spätestens mit Ablauf der Zeitperiode, für die das Ziel zu vereinbaren war, wird die Leistung unmöglich und der Arbeitnehmer kann Schadensersatz verlangen.

Den Schaden berechnet das Bundesarbeitsgericht auf der Basis einer Schätzung nach § 287 ZPO. Der geschädigte Arbeitnehmer müsse nur die Umstände darlegen und beweisen, aus denen sich nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge die Wahrscheinlichkeit des Erreichens einer Prämie ergebe. Für den Fall einer nicht abgeschlossenen Zielvereinbarung sei auf den zugesagten Bonus (bis zu 25 % des Bruttogehalts) abzustellen. Zwar müsse eine Zielvereinbarung nicht stets die in Aussicht gestellte Bonuszahlung in vollem Umfang auslösen. Grundsätzlich sei aber davon auszugehen, dass ein Arbeitnehmer vereinbarte Ziele auch erreichen, wenn nicht besondere (vom Arbeitgeber darzulegende) Umstände diese Annahme ausschließen. Der Arbeitgeber hat im Verfahren entsprechende Umstände nicht dargelegt, sodass davon auszugehen sei, dass der Arbeitnehmer die entsprechenden Ziele erreicht hätte. Die schlechte wirtschaftliche Lage könne nicht berücksichtigt werden, da es ja nicht zu einer Vereinbarung gekommen sei und deswegen ungewiss sei, ob die wirtschaftliche Lage der Arbeitgeberin im Rahmen dieser Vereinbarung eine Rolle gespielt hätte und welche dies gewesen wäre.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 17.12.2020 – 8 AZR 149/20

Neues zur Ausschlussklausel

Das Bundesarbeitsgericht hat in einer Entscheidung vom 26.11.2020 sich erneut mit der Wirk-

samkeit/Unwirksamkeit von Ausschlussklauseln zu befassen gehabt. Im zu entscheidenden Fall war wie folgt formuliert:

„Verfallsfristen: Alle Ansprüche, die sich aus dem Arbeitsverhältnis ergeben, sind binnen einer Ausschlussfrist von 2 Monaten nach Fälligkeit schriftlich geltend zu machen und im Falle der Ablehnung durch die Gegenpartei binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat einzuklagen."

Der Arbeitnehmer klagt - nach dieser Klausel zu spät - Ansprüche ein, die Beklagte beruft sie auf die Ausschlussfrist und hat keinen Erfolg.

Das Bundesarbeitsgericht hat in Abkehr zu seiner Entscheidung vom 20.06.2013 die Klausel auch deswegen als unwirksam betrachtet, da damit Ansprüche auch wegen vorsätzlicher Pflichtverletzungen, die zu Schäden der jeweils anderen Vertragspartei führten, umfasst gewesen seien.

Neu an der Entscheidung ist, dass der Senat des Bundesarbeitsgerichts die gesetzliche Verbotsregelung der §§ 202 i.V.m. 276 Abs. 3 BGB, als "absolut" versteht, also auch der Verwender der unwirksamen Ausschlussklausel (d. h. im Regelfall der Arbeitgeber) sich darauf berufen kann, dass sie unwirksam ist und Ansprüche wegen Vorsatzes nicht von der Klausel umfasst sind. Üblicherweise ist es so, dass sich der Verwender einer, wie sich im gerichtlichen Verfahren herausstellt, unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingung gerade nicht auf die Unwirksamkeit berufen kann.

Neben der Unzulässigkeit des Haftungsausschlusses bzw. einer Ausschlussfrist für die Haftung wegen Vorsatzes gibt es auch weitere Beschränkungen, auf die an dieser Stelle nochmals hingewiesen werden soll. Auch Schäden wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie Ansprüche die kraft Gesetzes zwingend zu gewähren sind, z.B. aus dem Arbeitnehmerentsendegesetz, Mindestlohngesetz, Betriebsverfassungsgesetz oder Tarifvertragsgesetz dürfen nicht einer Ausschlussfrist unterfallen.

Arbeitgeber, die entsprechende Fristen in ihren Arbeitsverträgen enthalten haben, sollten also sorgfältig prüfen, ob ihre Ausschlussfristen den aktuellen Vorgaben der Rechtsprechung entsprechen.

Bundesarbeitsgericht, Entscheidung vom 26.11.2020 - 8 AZR 58/20

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

BAURECHT bekommen

- **Achtung bei Verbraucherverträgen, die nicht im Handwerksbetrieb abgeschlossen werden**

Von vielen Handwerkern unbeachtet, gibt es ein großes Risiko in Verträgen mit Verbrauchern.

Nach § 312g Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 312k Abs. 1 S. 2 und § 355 Abs. 3 S. 1 BGB steht Verbrauchern, die z.B. in ihrer Wohnung einen Bauvertrag schließen, ein Widerrufsrecht auszuüben innerhalb von 14 Tagen nach vollständiger Belehrung über das Widerrufsrecht zu. Belehrt der Unternehmer den Verbraucher nicht hinreichend über das Widerrufsrecht, kann dieses bis zu 12 Monate und 14 Tagen nach Vertragsschluss ausgeübt werden, § 356 Abs. 3 BGB. Für die Frage des Widerrufsrechts irrelevant ist, ob der Handwerker auf Einladung des Verbrauchers in dessen Wohnung kam oder nicht.

Im Falle des Widerrufs durch den Verbraucher muss dieser noch nicht einmal Wertersatz leisten, wenn er nicht ordnungsgemäß über die Wertersatzpflicht belehrt wurde (und das ist regelmäßig der Fall, da er nicht einmal über das Widerrufsrecht belehrt wird). Eine Rückgewähr der verbauten Baumaterialien wird in aller Regel an deren Wertlosigkeit nach Rückbau scheitern, weiterhin müsste ja dann insbesondere im Fall einer Sanierung das ausgebaute Baumaterial wieder eingebaut werden, um den Zustand vor Vertragsschluss herzustellen, was regelmäßig ebenfalls nicht möglich ist.

Handwerker sollten also davon absehen, in den Wohnungen von Verbrauchern Verträge abzuschließen. Ebenfalls riskant sind sogenannte Fernabsatzverträge, also Verträge, die nur über ein für den Fernabsatz eingerichtetes System abgeschlossen werden (z.B. weil man auf der eigenen Homepage als Unternehmer die Möglichkeit Angebote anzufordern vorgesehen hat, diese Angebote elektronisch verschickt werden und die Kunden dann auch elektronisch annehmen). Auch hier entsteht ein Widerrufsrecht für Verbraucher.

Für Kunden/Verbraucher bietet diese Option insbesondere bei unliebsam gewordenen Verträgen natürlich einen erheblichen Gestaltungsspielraum.

Zu beachten ist, dass bei sogenannten Verbraucherbauverträgen (also Verträge mit Verbrauchern über den Neubau eines Hauses oder

den erheblichen Umbau eines Gebäudes) es eigene Regelungen zum Widerruf gibt und im Falle eines Widerrufs eines solchen Vertrages Wertersatz zu leisten ist. Hier ist das Risiko für den Unternehmer kleiner, die Chance für den Bauherrn ebenso.

Oberlandesgericht München, Beschluss vom 25.03.2021 - 28 U 7186/20

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Der (Pflicht-) Umgang mit minderjährigen Kindern**

Durch das Oberlandesgericht Frankfurt am Main war mit Beschluss vom 11.11.2020 - 3 UF 156/20 (NJW 2021, 2297 ff.) in II. Instanz über einen Umgangsantrag der betreuenden Kindesmutter gegen den Kindesvater, welcher den Umgang abgelehnt hat, zu entscheiden. Die Trennung war Anfang des Jahres 2017 erfolgt, aus der Ehe sind drei Kinder hervorgegangen, welche bei der Kindesmutter wohnhaft geblieben sind. Durch den Kindesvater wurde geltend gemacht, er habe ein außerordentlich hohes Arbeitspensum zu bewältigen, sei unter anderem für die Neuordnung des Privatkundengeschäfts seines Arbeitgebers (X-Bank) verantwortlich, weiter habe er aus neuer Beziehung ein weiteres Kind im Säuglingsalter, was zusätzlich Erholungsphasen einschränke, deshalb sei nicht nur zeitlich sondern auch zur Erhaltung der eigenen Gesundheit eine weitere Beanspruchung durch Umgangstermine nicht realisierbar.

Durch das Amtsgericht Königstein wurde in I. Instanz mit Beschluss vom 29.6.2020 ein Umgang angeordnet, jeden ersten Sonntag im Monat von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr sowie die letzte Woche in den Sommerferien 2020, in den Folgejahren wechselnd jeweils die hälftigen Sommerferien. Die insoweit erhobene Beschwerde des Kindesvaters blieb erfolglos, die erstinstanzliche Entscheidung wurde bestätigt. Insoweit wurde betont, dass aus Art. 6 Abs. 2 S. 1 GG nicht nur Elternrechte sondern auch Pflichten resultieren, dies schließe die Wahrnehmung des persönlichen Kontaktes ein. Wesentlich für die Entscheidung war, dass trotz der Ablehnung von Seiten des Kindesvaters alle drei Kinder den dringenden Wunsch zum regelmäßigen Umgang durchgängig geäußert haben, dies insbesondere auch während des gesamten Verfahrens in beiden Instanzen durchgängig, beispielsweise gegenüber dem Verfahrensbeistand. Letztlich wurde gefordert, dass im Sinne des dringenden Wunsches der Kinder zum regelmäßigen Umgang die eigenen Prioritäten entsprechend angepasst werden müssten. Grundlage für die Entscheidung war der durchgängig und eindeutig geäußerte Wunsch der Kinder. Da allgemein in Verfahren wegen einer streitigen Umgangsregelung das Kindeswohl oberstes Prinzip ist, lässt sich die Entscheidung im Zweifel nicht verallgemeinern, zeigt jedoch die unter Umständen bestehenden Möglichkeiten. Dabei bleibt eine etwaig zwangsweise Umsetzung, bei weiterer Ablehnung durch den Kindesvater trotz der gerichtlichen Entscheidung, jedoch offen, hierzu müsste entsprechend ein Antrag auf Ordnungsmittel aktiv gestellt werden und ein schuldhafter Verstoß gegen die Anordnung im Beschluss ist Voraussetzung.

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 11.11.2020 - 3 UF 156/20

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

MIETRECHT bekommen

- **Landgericht München II zum Corona-Virus**

Das Landgericht München II hat sich mit Urteil vom 28.01.2021 - 1 O 2773/20 mit einer weiteren Sachverhaltsvariation zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie befasst. Mietsache sind Gewerberäume, die laut Mietvertrag vermietet wurden zum Betrieb eines Backwarengeschäfts mit Backofen verbunden mit einem Kaffeeausschank. Corona bedingt musste das in den Mieträumen betriebene Café geschlossen werden, das Backwarengeschäft blieb geöffnet. Obgleich ab 25.05.2020 auch das Café - wenn auch in reduziertem Umfang - wieder betrieben werden konnte, zahlte die Mieterin auch die Miete für Juni 2020 nicht. Die Mieterin trägt vor, der Schwerpunkt ihres Geschäfts liege im Gastronomiebetrieb. Der Umsatz sei in der Phase des Lockdowns vom 18.03.2020 bis zum 26.04.2020 teilweise über 80 % eingebrochen. Auch nach der Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie habe man nicht mehr an die Umsätze vor der Pandemie anschließen können.

Das Landgericht München II ist der Auffassung, dass die Mieterin die streitgegenständlichen Mieten in voller Höhe zahlen müsse. Das Landgericht München II referiert, dass die Rechtsprechung überwiegend davon ausgehe, dass Betriebsschließungen aufgrund behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie keinen Mangel der Mietsache im Sinne von §

536 Abs. 1 BGB darstellen. Allein das Landgericht München I bejahe in seinem Urteil vom 20.09.2020 - 3 O 4495/20 - einen Mietmangel und vertritt eine Mindermeinung, die nicht unumstritten ist. Vorliegend scheide jedoch eine Mietminderung schon deshalb aus, weil der Betrieb eines Backwarengeschäfts, zu dem die Mietsache vereinbarungsgemäß überlassen wurde, nicht von einer behördlichen Betriebsuntersagung betroffen war. Im Mietvertrag wurde eindeutig geregelt, dass die Mieträume zum Betrieb eines Backwarengeschäftes mit Backofen, verbunden mit einem Kaffeeausschank vermietet werden. Zwar wird in den Mieträumen auch ein "Café" betrieben, das ändere jedoch nichts daran, dass die zwischen den Parteien mietvertraglich vereinbarte Nutzung eine andere ist. Es wurde nicht vereinbart, dass die Mietsache zum Zwecke eines Gastronomiebetriebes überlassen wurde. Nun war aber der im Mietvertrag genannte Vertragszweck, nämlich der Betrieb eines Backwarengeschäfts mit Kaffeeausschank während der streitgegenständlichen Zeit nicht eingeschränkt, sodass ein Mietmangel schon aus diesem Grunde ausscheidet. Darüber hinaus kommt nach Auffassung des Landgerichts München II auch kein Recht auf Reduzierung der Miete nach § 313 Abs. 1 BGB unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Der Anwendungsbereich des § 313 Abs. 1 BGB kann grundsätzlich eröffnet sein, wenn Gewerberäume aufgrund behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie zu Betriebseinschränkungen führen. Die Frage, ob eine Vertragsanpassung aufgrund der Störung der Geschäftsgrundlage auch dann verlangt werden kann, wenn Kunden aus Angst vor Ansteckung fernbleiben oder sie nur noch eingeschränkt in die Öffentlichkeit oder in ein Geschäft dürfen, und es dadurch zu (existenzbedrohenden) Umsatzeinbußen des Betriebs des Mieters kommt (sogenannte mittelbare Betroffenheit), wird kontrovers diskutiert (dagegen BeckOGK/Martens, 01.01.2021, BGB § 313 Rn. 227; Streyl, NZM 2020, 817, 824; dafür Häublein/Müller, NZM 2020, 481). Das Landgericht München II meint, die Vermutung des Artikels 240 § 7 EGBGB (*"Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, das sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat."*) auf Fälle der mittelbaren Betroffenheit nicht anwendbar ist. Erforderlich sei eine Einschränkung des Betriebs durch hoheitliches Handeln. Diese Voraussetzung sei aber vorliegend nicht gegeben. Folglich seien die Grundsätze des § 313 Abs. 1 BGB über die Störung der Geschäftsgrundlage nicht anwendbar. Der Mieter sei von den Folgen der Pandemie nur mittelbar betroffen worden. Einschränkungen, die den Besuch eines Backwarengeschäfts durch die Bevölkerung regelten, bestanden nicht. Die von der Mieterin vorgetragenen Folgen der Pandemie begründen kein Recht auf Vertragsanpassung, da sie auf einem freiwilligen Entschluss der potentiellen Kunden beruhen.

Darüber hinaus vertritt das Landgericht München II die diskussionswürdige Auffassung, im Falle einer Untervermietung sei es ohnehin sehr fraglich, ob es rechtlich möglich sei, den Ausfall der Untermiete an den Vermieter weiterzugeben. Es sei zweifelhaft, ob diese Sachverhalte als Störung der Geschäftsgrundlage qualifiziert werden können, da der Vermieter nur eingeschränkten Einfluss auf die Auswahl des Untermieters habe.

Landgericht München II, Urteil vom 28.01.2021 - 1 O 2773/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Haftung beim Unfall mit Kindern**

Das Oberlandesgericht Celle hatte in II. Instanz mit Urteil vom 19.05.2021 - 14 U 129/20 (NJW 2021, 2124, ff.) über die Ersatzansprüche einer zum Unfallzeitpunkt elfjährigen Schülerin aufgrund Zusammenstoß mit einem Pkw auf der Fahrbahn, bei Fahrbahnüberquerung, zu entscheiden. In erster Instanz war eine Haftungsquote von 75 % zu 25 % zugunsten der Schülerin zugesprochen worden, auf deren Berufung hin wurde die volle Haftung des Autofahrers bzw. dessen Versicherung festgestellt.

Wesentlicher Teil der Feststellungen, bereits aufgrund der Beweisaufnahme in I. Instanz, war, dass der Autofahrer die zulässige Höchstgeschwindigkeit überschritten hatte, zumindest 55 km/h gefahren ist und bei Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit den Unfall hätte räumlich vermeiden können. Weiter war jedoch wesentlicher Teil der rechtlichen Erörterung durch das OLG Celle, aufgrund welcher konkreten Situation die Erkenntnis- und Handlungsmöglichkeit eines an sich schuldfähigen Kindes zu bewerten ist. Bei Kindern bis zehn Jahre kommt eine Mithaftung nicht in Betracht. Von erheblicher Bedeutung war für den vorlie-

genden Fall, dass die verletzte Schülerin Teil einer Gruppe von insgesamt vier Schülern gewesen ist, welche die Fahrbahn überquert haben, um zur Schule zu gelangen. Im Umkreis von 500 Meter zur Unfallstelle befinden sich nach den Feststellungen im Urteil drei Schulen, zum Unfallzeitpunkt herrschte Dunkelheit, die Fahrbahn war regennass. Jedenfalls ein Teil der kleineren Gruppe war aus größerer Entfernung, zumindest 40 Meter, für den Autofahrer erkennbar, die verletzte Schülerin wurde als letzte der Gruppe, welche die Fahrbahn überquert hat, kurz vor Erreichung der anderen Seite, erfasst.

Einerseits wurde das Verschulden des Autofahrens, aufgrund der überhöhten Geschwindigkeit und der nicht angepassten Reaktion aufgrund der konkreten Umstände (sichtbare Schülergruppe, welche die Fahrbahn überquert hat) bewertet. Zwar wurde berücksichtigt, dass der motorisierte Verkehr auf der Fahrbahn grundsätzlich vor Fußgängern Vorrang hat. Sehr hoch bewertet wurde jedoch, dass die Schülerin Entfernung und Geschwindigkeit des heranfahrenden Fahrzeuges falsch eingeschätzt hat und nach Auffassung des OLG Celle die Gruppendynamik überwog, deshalb wurde kein Mitverschuldenseinwand bzw. kein Verschulden in der konkreten Situation gesehen. Letztlich weist das Urteil darauf hin, dass die jeweils konkrete Situation, hinsichtlich der Berücksichtigung eines etwaigen Mitverschuldens eines Kindes bei Unfall im Straßenverkehr, genau bewertet werden muss.

Zugleich wurde zum Schmerzensgeld darauf hingewiesen, dass bei Verletzung eines Kindes gegenüber Erwachsenen eine Erhöhung angemessen ist, da eine deutlich längere Belastung der weiteren Lebensführung/Lebensgestaltung aufgrund der unfallbedingten Verletzungen zu erdulden ist.

OLG Celle, Urteil vom 19.05.2021 - 14 U 129/20

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

WEG-RECHT bekommen

Zu Unterlassungsansprüchen des Eigentümers nach der WEG-Reform

Am 01.12.2020 ist das reformierte Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Der neue § 9a Abs. 2 WEG bestimmt jetzt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausübt sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu klären, ob ein Wohnungseigentümer trotzdem weiterhin Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG selbst geltend machen kann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

Die Tochter des Klägers und der Beklagte sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Dem Kläger ist der Nießbrauch eingeräumt. Laut Teilungserklärung besteht das Grundstück aus einem Mehrfamilienhaus und einem Einzelhaus. Dabei darf das Einzelhaus eine Höhe von 56,40 m nicht überschreiten. Der Kläger ist der Ansicht, dass das Einzelhaus in Geschosszahl und Gebäudehöhe den Vorgaben der Teilungserklärung und des Aufteilungsplans widerspricht und den Ausblick aus der Wohnung seiner Tochter auf die Elbe verbaut, weshalb er in sogenannter Prozessstandschaft für seine Tochter Schadensersatz in Höhe einer Verkehrsminderung von EUR 55.000,00 begehrt. Der Kläger scheitert in allen drei Instanzen.

Der Bundesgerichtshof hält die Klage bereits für unzulässig, wobei nicht einmal zu entscheiden war, ob der Vater befugt gewesen ist, die Ansprüche seiner Tochter geltend zu machen. Denn auch der Tochter standen keine Ansprüche zu, da nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die vom Kläger verfolgten Rechte ausüben konnte. Bereits nach dem alten Recht hatte nur der Verband der Wohnungseigentümer das Recht, Schadensersatz statt Beseitigung der Beeinträchtigung zu verlangen. Denn nicht ein einzelner Wohnungseigentümer sondern nur der Verband konnte die Entscheidung treffen, sich mit einer Entschädigung zu begnügen statt Beseitigung zu verlangen. Ansonsten würde der Störer divergierenden Ansprüchen ausgesetzt, wenn ein Wohnungseigentümer eine Entschädigung und ein anderer die Beseitigung verlangen könnte.

Auch aus der Beeinträchtigung des Sondereigentums kann die Klägerseite keine Ansprüche auf Zahlung ableiten. Zwar kann ein Wohnungseigentümer Unterlassung oder Beseitigung von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums geltend machen, auch wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist, da § 9a Abs. 2 WEG nur die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums allein auf die Gemeinschaft übergeleitet. Gegenstand der Klage ist aber nicht aus einer solchen Beeinträchtigung des Sondereigentums hergeleiteter Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch, sondern ein Zahlungsanspruch, der darauf gestützt wird, dass das in der Teilungsklärung vorgesehene Einzelhaus zu hoch errichtet worden sei. Auch in diesem Fall bedarf es einer Koordinierung durch

eine gemeinschaftliche Willensbildung und damit den Verband. Denn der Störer darf nicht unterschiedlichen Anspruchszielen einerseits des Verbandes und andererseits einzelner Wohnungseigentümer ausgesetzt werden. Daher besteht nur eine Ausübungsbefugnis des Verbandes, weshalb die Ansprüche von dem Eigentümer allein nicht geltend gemacht werden konnten. Die Klage war deshalb unzulässig. Wenn Wohnungseigentümer Ansprüche erheben ist stets eine sorgfältige Prüfung veranlasst, ob diese überhaupt befugt sind, die Ansprüche geltend zu machen. Nur wenn man diese Frage bejaht, ist die Klage zulässig.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.06.2021 – V ZR 41/19

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