SRF-Newsletter 12/2021

Diesen letzten Newsletter im Jahr 2021 nehmen wir zum Anlass, uns bei unseren Mandanten für die gute Zusammenarbeit und den Lesern für Ihr reges Interesse an den von uns aufbereiteten zahlreichen rechtlichen Themen zu bedanken. Auch 2022 wollen wir ein guter und verlässlicher Partner in Sachen Recht bleiben und wünschen Ihnen und Ihren Familien auf diesem Weg ruhige und besinnliche Weihnachtsfeiertage sowie ein friedvolles und gutes Neues Jahr 2022.

Hierzu wollen wir auch einen konkreten Beitrag leisten, weshalb wir bewusst auf den Versand von Grußkarten zum Jahresende verzichten und dem "Aktionsbündnis Katastrophenhilfe: Nothilfe Hochwasser in Deutschland." eine Spende haben zukommen lassen, um die von der Hochwasser-Katastrophe im Juli diesen Jahres betroffenen Menschen zu unterstützen.

Ihre SRF Rechtsanwälte

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

ARBEITSRECHT bekommen

Mindestlohn für ausländische Betreuungskraft

Das Bundesarbeitsgericht hat im Juni einen in Zeiten knapper (und teurer) Pflegeressourcen hoch bedeutsamen Fall entschieden. Geklagt hatte eine bulgarische Staatsangehörige, die aufgrund eines in bulgarischer Sprache gehaltenen Arbeitsvertrags als Pflegerin mit einer Arbeitszeit von 30 Stunden wöchentlich beschäftigt wurde, Samstag und Sonntag sollten arbeitsfrei sein. Das Unternehmen entsandte die Klägerin nach Berlin, wo sie von Mai bis August 2015 sowie von Oktober bis Dezember 2015 gegen eine Nettovergütung von 950,00 EUR/Monat im Haushalt einer über 90-jährigen zu betreuenden Personen arbeitete und dort auch wohnte. Die Arbeitgeberin ihrerseits hatte sich gegenüber der zu versorgenden 90-jährigen Person verpflichtet Haushaltstätigkeiten durchzuführen, für eine Grundversorgung (Hilfe bei der Hygiene/Ankleiden) zu sorgen und soziale Aufgaben zu erbringen.

Die Klägerin machte geltend, sie habe quasi rund um die Uhr gearbeitet, an 7 Tagen pro Woche habe sie die zu betreuende Person gegen 6:30 Uhr geweckt und sei dann bis zur Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr tätig geworden. Auch während der Nachtruhe habe sie ihre Tür geöffnet lassen müssen, damit sie die zu pflegende Person hört, wenn sie nach ihr verlangt.

Sie klagt auf die Bezahlung des Mindestlohns für 24 Stunden je Arbeitstag. Das Landesarbeitsgericht Berlin Brandenburg hat der Klage i.H.v. 21 Stunden pro Kalendertag stattgegeben. Das Bundesarbeitsgericht hat das Urteil aufgehoben und an das Landesarbeitsgericht zurückgewiesen. Es führt aus, dass deutsches Arbeitsrecht und damit auch das Mindestlohngesetz auf das in Bulgarien geschlossene Arbeitsverhältnis Anwendung findet. Es führt weiter aus, dass auch die Bereitschaftarbeit als Arbeitszeit, die mit dem Mindestlohn zu vergüten sei, gelte. Der Gesetzgeber habe im Mindestlohngesetz nichts dazu ausgeführt, dass Bereitschaftszeiten anders zu vergüten sein könnten, sodass der Mindestlohn geschuldet werde.

Das Bundesarbeitsgericht hat allerdings gemeint, dass noch aufzuklären sei, welche bewegliche Arbeitszeit zwischen den Parteien gewollt war.

BAG, Urteil vom 24.06.2021 - 5 AZR 505/20

Urlaubsanspruch bei Kurzarbeit Null?

Das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg hat einen in Zeiten der Pandemie häufig vorkommenden Fall entschieden und wurde vom Bundesarbeitsgericht am 30.11.2021 bestätigt:

Ein Arbeitgeber hatte ab 02.04.2020 bis 31.01.2021 aufgrund von Betriebsvereinbarungen Kurzarbeit eingeführt. Es gab konkrete, unterzeichnete Kurzarbeitspläne, die Bestandteil der Betriebsvereinbarung waren und die geregelt haben, welche Abteilung in welchem Umfang von Kurzarbeit betroffen sein wird, welche Arbeitnehmer betroffen sein werden und wie die verringerte Wochenarbeitszeit verteilt wird.

Die Pläne waren dabei so gestaltet, dass „Kurzarbeit-Null"-Tage zusammenhängend gewährt wurden. Änderungen erfolgen im Einvernehmen mit den Mitarbeitern.

Der klagende Arbeitnehmer hatte im Jahr 2020 an insgesamt 79 Arbeitstagen wegen Kurzarbeit Null nicht gearbeitet. Die beklagte Arbeitgeberin hat ihm deswegen 23 anstatt 30 Urlaubstage zugebilligt und nur diese gewährt. Der Kläger klagt auf weitere 7 Urlaubstage.

Das Landesarbeitsgericht hat entschieden, dass sich der Jahresurlaubsanspruch proportional zur Kurzarbeit Null verringere. Die Kürzungen treten von Gesetzes wegen ein. Dies gelte zumindest bei einvernehmlich eingeführter Kurzarbeit. Dies sei im vorliegenden Fall wegen

der vorhandenen Betriebsvereinbarungen gegeben. Dies hat aber auch das Landesarbeitsgericht Düsseldorf so gesehen.

Das Bundesarbeitsgericht hat am 30.11.2021 sowohl die Entscheidung des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg wie eine Parallelentscheidung des Landesarbeitsgerichts Düsseldorf bestätigt:

„Der kurzarbeitsbedingte Ausfall ganzer Arbeitstage rechtfertigt eine unterjährige Neuberechnung des Urlaubsanspruchs. Aufgrund einzelvertraglich vereinbarter Kurzarbeit ausgefallene Arbeitstage sind weder nach nationalem Recht noch nach Unionsrecht Zeiten mit Arbeitspflicht gleichzustellen."

Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 03.05.2021 - 9 Sa 1/21

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 30.11.2021 - 9 AZR 234/21

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

ERBRECHT bekommen

Zum Anspruch des Pflichtteilberechtigten auf Wertermittlung

Um seinen Pflichtteilsanspruch beziffern zu können, kann der Pflichtteilsberechtigte gemäß § 2314 BGB vom Erben Auskunft über den Bestand des Nachlasses verlangen. Gegenstand des Auskunftsanspruchs ist auch ein Anspruch auf Wertermittlung. D. h. der Pflichtteilsberechtigte kann vom Erben verlangen, dass dieser den Wert von Nachlassgegenständen ermitteln lässt. In einem aktuellen Fall, der dem BGH (Urteil vom 29.09.2021 - IV ZR 328/20) zur Entscheidung vorlag, war dieser Wertermittlungsanspruch streitig, da eine Immobilie, an der der Erblasser zu 1/2 beteiligt war nach dessen Tod bereits veräußert wurde. Nach Auffassung des Erben sollte der Verkaufserlös als Wert bei der Berechnung der Pflichtteilsansprüche berücksichtigt werden.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass unabhängig vom Verkauf der Immobilie ein Anspruch auf Wertermittlung besteht. Dies rechtfertige sich daraus, dass dem Pflichtteilsberechtigten andernfalls der Nachweis verwehrt bzw. zumindest erschwert würde, dass der Veräußerungserlös nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entspricht. Dies gilt jedenfalls dann, wenn zumindest Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der erzielte Verkaufserlös nicht dem tatsächlichen Wert entspricht. Dies war vorliegend der Fall, da bereits verschiedene Gutachten mit unterschiedlichen Wertangaben eingeholt wurden.

Ob der BGH einen Anspruch auf Wertermittlung generell auch bei einem Verkauf der Nachlassimmobilie annimmt, ist offen, jedenfalls wenn der Pflichtteilsberechtigte Umstände vortragen kann, aus denen sich ergibt, dass Zweifel daran bestehen, dass der Verkaufserlös dem tatsächlichen Wert entspricht, kann der Pflichtteilberechtigte in jedem Fall Wertermittlung durch Einholung eines Gutachtens verlangen. Allerdings hat der BGH in seinem Urteil nochmals klargestellt, dass insoweit kein Anspruch auf ein Gutachten durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen besteht, die Qualifikation des Sachverständigen ist nämlich jedenfalls für den Anspruch nach § 2314 BGB nicht maßgeblich. Der Pflichtteilsberechtigte muss sich daher auch mit dem Gutachten eines nicht öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zufriedengeben.

BGH, Urteil vom 29.09.2021 - IV ZR 328/20

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

FAMILIENRECHT bekommen

Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich

Grundsätzlich sind Vereinbarungen zum Versorgungsausgleich - Teilung von Anwartschaften auf eine Altersvorsorge aus der Ehezeit anlässlich der Ehescheidung - möglich. Neben der Formbedürftigkeit durch notarielle Beurkundung oder gerichtliche Protokollierung erfolgt jedoch eine Inhalts- und Ausübungskontrolle gemäß § 8 Abs. 1 Versorgungsausgleichsgesetz. In diesem Zusammenhang hatte das Oberlandesgericht Koblenz mit einem Beschluss vom 24.08.2020 - 13 UF 698/19 (FamRZ 2021, 1702) über folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Es haben die Ehegatten nach Berechnung des saldierten Ausgleichsanspruchs der Ehefrau formwirksam vereinbart, dass durch den Ehemann durch eine Beitragszahlung über 28 Jahre ein privater Versorgungsvertrag zugunsten der Ehefrau aufgebaut wird, dessen Wert der Ausgleichsverpflichtung entspricht. Im Rahmen der Inhalts- sowie Ausübungskontrolle wurde dieser Vereinbarung die Wirksamkeit versagt. Grund hierfür war, dass der Ausgleich zugunsten der Ehefrau (trotz entsprechenden Hinweises seitens des Senats in II. Instanz) im

Rahmen der Vereinbarung nicht gegen ein Insolvenzrisiko abgesichert sowie dinglich gesichert wurde. Jedenfalls bei höheren Ausgleichsbeträgen (im konkreten Fall ein Ausgleichswert von insgesamt EUR 56.450,00) muss deshalb im Falle entsprechender Vereinbarungen auch an eine notwendige Absicherung gedacht werden.

OLG Koblenz, Beschluss vom 24.08.2020 - 13 UF 698/19

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

IT-RECHT bekommen

- **Online-Shop muss Verbrauchern die Möglichkeit zum Speichern seiner AGB verschaffen**

Nach einer aktuellen Entscheidung des OLG Frankfurt vom 11.11.2021 (6 U 81/21) reicht es möglicherweise nicht, wenn ein Online-Shop die AGB nur im Internet zum Abruf bereitstellt. Denn nach § 312i Abs. 1 Nr. 4 BGB muss der Unternehmer dem Verbraucher die Möglichkeit verschaffen, die Vertragsbestimmungen einschließlich der AGB bei Vertragsschluss abzurufen und in wiedergabefähiger Form zu speichern. In dem beim OLG Frankfurt entschiedenen Fall waren die AGB zwar als Link verfügbar, einen Druck-/oder Speicher-Button oder eine sonstige Möglichkeit, die AGB in wiedergabefähiger Form zu speichern, gab es jedoch nicht. Das OLG hat den Anbieter zur Unterlassung verurteilt, da die Speicherfunktion des Browsers nicht ausreichend sei, nachdem es sich dabei nicht um eine vom Verkäufer verschaffte Speichermöglichkeit handle. Auch die Übersendung der AGB nach der Bestellung per E-Mail ist nicht ausreichend, da die Verpflichtung nach dem Gesetz vor Vertragsschluss besteht.

Es ist offen, ob sich die Auffassung des OLG Frankfurt durchsetzt. Um vor Abmahnungen geschützt zu sein, ist es Shopbetreibern aber in jedem Fall zu empfehlen, entsprechend der in Entscheidung gestellten Anforderungen die AGB so zur Verfügung zu stellen, dass der Kunde sie auch speichern kann.

Urteil des OLG Frankfurt vom 11.11.2021 - 6 U 81/21

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

MIETRECHT bekommen

- **Neues zur Betriebspflicht**

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 06.10.2021 - XII ZR 11/20 - seine Rechtsprechung zur Frage präzisiert, wann eine formularvertraglich vereinbarte Betriebspflicht wirksam oder unwirksam ist.

Abzugrenzen ist die neue Entscheidung von dem Urteil vom 26.02.2020 - XII ZR 51/19, das von vielen so verstanden wurde, dass eine formularmäßig vereinbarte Betriebspflicht immer dann unwirksam ist, wenn diese mit Klauseln zur Sortimentsbindung und zum Ausschluss des Konkurrenzschutzes kombiniert wird. In dem Urteil vom 26.02.2020 ging es um ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum in Berlin zum Betrieb eines hochwertigen Fast Food Restaurants im Bereich Kartoffelspeisen. Im Mietvertrag wurde kumulativ eine Betriebs- und Offenhaltungspflicht mit Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes vereinbart. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der formularmäßige Ausschluss des Konkurrenzschutzes in einem Einkaufszentrum bei gleichzeitiger Festlegung einer Betriebspflicht mit Sortimentsbindung den Mieter unangemessen benachteiligt und unwirksam ist. Rechtsfolge sei die Fortsetzung des Vertrages unter Außerachtlassung der unwirksamen Klauseln.

Dem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.10.2021 - XII ZR 11/20 - lag ein Mietvertrag über ein Ladenlokal in einem Einkaufszentrum in Berlin zum Betrieb "eines hochwertigen Fan-World Einzelhandelsgeschäfts für den Verkauf von Fan-, Lizenz- und Geschenkartikeln und Accessoires" zugrunde. Die Vertragschließenden hatten eine entsprechende Sortimentsbindung des Mieters und den Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes für den Mieter vereinbart und diesem eine Betriebspflicht auferlegt.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass die Regelung zur Betriebspflicht wirksam sei. Er stellt klar, dass sein Urteil vom 06.10.2021 eine enge Sortimentsbindung voraussetzt. Fehlt es hingegen hieran, weil keine hinreichend konkrete Sortimentsbindung vereinbart wurde, könne die Betriebspflicht hingegen auch formularmäßig wirksam vereinbart werden.

Eine Unwirksamkeit der Klauseln zum Ausschluss des Konkurrenzschutzes, der Sortimentsbindung und der Betriebspflicht setze voraus, dass der Mietvertrag eine strenge Sortimentsbindung enthält, die dem Mieter eine substantielle Veränderung des eigenen Angebots verbietet. Der Bundesgerichtshof verweist insoweit auf seine Entscheidung vom 03.03.2021 - XII ZR 131/08 -, in der er darlegte, dass eine Betriebspflicht auch im Zusammenspiel mit fehlendem Konkurrenzschutz keine unangemessene Benachteiligung darstellt, wenn sie mit keiner hinreichend konkreten Sortimentsbindung verbunden ist. Eine solche hat der Bundesgerichtshof für die vereinbarte Nutzung "zur ausschließlichen Nutzung als: T.-Discount einschließlich der dazugehörenden Rand- und Nebensortimente" verneint. So verhalte es sich nach Auffassung des Bundesgerichtshofs im zu entscheidenden Fall. Die vereinbarte Nutzung als "Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf von Fan-, Lizenz- und Geschenkartikel und Accessoires" eröffnet ein breites Sortiment an z.B. (bedruckten) Kleidungsstücken, Haushaltswaren, Schmuck und Kleinigkeiten, kunstgewerblichen Gegenständen, Artikeln zur Wohnungsgestaltung, Scherzartikeln und Souvenirs sowie etwa Handtaschen, Halstüchern und Gürteln, aus dem der Mieter sein Angebot zusammenstellen und damit einer sich bietenden Konkurrenzsituation ausweichen kann. Auch wenn sich aus der Bezeichnung auf eine vage abgrenzbare Sortimentsbeschränkung schließen ließe, so hätte diese Beschränkung eine diffuse und umfänglich kaum begrenzbare Reichweite. Im Umfang einer derart äußerst vage getroffenen Zweck- und Sortimentsbestimmung sei es dem Vermieter nicht zumutbar, dem Mieter Sortiments- und Konkurrenzschutz zu gewähren, und benachteiligen die Klauseln den Mieter nicht unangemessen. Ein - als Kehrseite der Sortimentsbindung vereinbarter - Sortiments- und Konkurrenzschutz würde folglich für den Vermieter ein Risiko bergen, das die Vermietbarkeit der übrigen Ladengeschäfte im Einkaufszentrum nachhaltig beeinträchtigen würde. Im Ergebnis sei deshalb für den vorliegenden Fall die Kombination der Betriebspflicht mit der nur vage abgrenzbaren Sortimentsbindung und dem Ausschluss jedes Sortiments- und Konkurrenzschutzes unter dem Aspekt des § 307 Abs.1 S. 1 BGB nicht zu beanstanden.

Die Entscheidung wirft viele neue Fragen auf. Der Bundesgerichtshof nennt nämlich keine Kriterien, wann eine hinreichend konkrete Sortimentsbindung bzw. enge Sortimentsbindung (beide Formulierungen werden vom Bundesgerichtshof verwendet) vorliegt. Rechtssicherheit für die Praxis ist deshalb nicht gewonnen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.10.2021 - XII ZR 11/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Die Tücken der Reparatur nach dem Unfall

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass ein Geschädigter aus einem Verkehrsunfall hinsichtlich seines beschädigten Kraftfahrzeugs aufgrund des Integritätsinteresses, im Falle der eigenen Weiternutzung, in gewissen Grenzen wirtschaftlich unvernünftig handeln darf. Die Grenze steht insoweit mit 130 % des Wiederbeschaffungswertes unter Berücksichtigung einer Wertminderung fest.

Dem Bundesgerichtshof lag nunmehr gemäß einem Urteil vom 16.11.2021 - VI ZR 100/20 ein Sachverhalt zur Entscheidung vor, wonach ein durch den Geschädigten beauftragtes Gutachten zu Reparaturkosten in Höhe von brutto EUR 7.148,84 bei einem Wiederbeschaffungswert von brutto EUR 4.500,00 sowie Restwert von EUR 1.210,00 gelangt ist. Der Versicherer des Schädigers hat für den Restwert ein höheres Angebot von EUR 1.420,00 ermittelt und eine Ersatzleistung auf Totalschadenbasis von EUR 3.080,00 erbracht. Der Geschädigte hat das Fahrzeug gleichwohl reparieren lassen, dies zu einem Bruttorechnungsbetrag von EUR 5.695,49 und damit innerhalb der „130-Prozent-Grenze", das Fahrzeug wurde auch durch den Kläger noch weiter selbst genutzt, jedoch im Laufe des Verfahrens veräußert.

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass ein Geschädigter hinsichtlich seines Ersatzanspruches nicht durch ein (auch selbst) beauftragtes Gutachten eingeschränkt ist. Gelingt es dem Geschädigten, wie hier, auch unter Verwendung von gebrauchten Ersatzteilen jedoch unter Berücksichtigung einer Wertminderung, mit der tatsächlich vollständigen Reparatur nach Maßgabe des von ihm beauftragten Gutachtens die „130-Prozent-Grenze" einzuhalten, wird der Ersatzanspruch durch den tatsächlichen Reparaturaufwand bestimmt. Allerdings ergaben sich aus der Veräußerung des Fahrzeugs im Laufe des Verfahrens deshalb Einwände gegen die Durchsetzung des Ersatzanspruches, da der gerichtlich beauftragte Sachverständige das Fahrzeug nicht mehr besichtigen konnte, weshalb der Nachweis der vollständigen fachgerechten Reparatur nach Vorgabe des Schadensgutachtens nicht gesichert ist; die Entscheidung des Berufungsgerichts wurde aufge-

hoben und die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen. Aus der eingeschränkten Möglichkeit zur sachverständigen Untersuchung verbleibt jedoch trotz der dem Geschädigten günstigen grundsätzlichen Auffassung das Risiko der Klageabweisung.

In der aktuellen Situation auf dem Neuwagen- und Gebraucht-Fahrzeug-Markt kann es grundsätzlich interessant sein, die Möglichkeiten zur tatsächlichen Reparatur voll auszunutzen, dann ist jedoch auch Vorsicht hinsichtlich einer anschließenden Veräußerung geboten, solange nicht die abschließende Regulierung erfolgt ist.

BGH, Urteil vom 16.11.2021 - VI ZR 100/20

- **Wohnungseigentümer kann manchmal selbst klagen**

Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist nunmehr ein Jahr alt, nachdem es am 01.12.2020 in Kraft getreten ist. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums können nach der Novelle nur von der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden.

Im konkreten Fall stand der Klägerin ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen zu. Im Sommer 2018 errichtete der beklagte Eigentümer ohne Zustimmung der Klägerin auf einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche eine Betonmauer, brachte darauf einen Holzzaun an und baute ein Tor ein. Die Klägerin verlangt Beseitigung dieser Anlage. Der Bundesgerichtshof hat bereits am 11.06.2021 (V ZR 41/19) entschieden, dass die auf Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums bestehenden Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche weiterhin vom Eigentümer selbst geltend gemacht werden können, selbst wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. Das gilt entsprechend bei Abwehr einer Störung eines dinglich wirkenden Sondernutzungsrechtes. Denn in diesem Fall handelt es sich nicht um Rechte, die allein aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgen.

Die Voraussetzungen einer Störung nach § 1004 BGB lagen aber vorliegend nicht vor, da durch die Errichtung der Mauer- und Toranlage lediglich das Rangieren mit Fahrzeugen auf dem Stellplatz, nicht aber der Zugang zum Stellplatz selbst erschwert wird. Demnach war das Sondernutzungsrecht selbst nicht beeinträchtigt.

Der Bundesgerichtshof hatte demnach noch die Frage zu klären, ob die Klägerin trotzdem bezüglich der Beseitigungsansprüche aus dem gemeinschaftlichen Eigentum prozessführungsbefugt gewesen ist, nachdem wie dargelegt diese Rechte ab dem 01.12.2020 nur von der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden können. Da die Klägerin die Klage vor dem 01.12.2020 erhoben hat, bleibt deren Prozessführungsbefugnis bestehen und zwar bis beim Gericht eine schriftliche Äußerung eines vertretungsberechtigten Organs der Wohnungseigentümergemeinschaft eingeht, in welcher ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft zur Kenntnis gebracht wird. Da es eine solche Äußerung nicht gegeben hat, war die Klägerin prozessführungsbefugt und konnte die Ansprüche weiterverfolgen, obwohl sie nur die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend machte.

Demnach ist für den Erfolg einer Unterlassungs- und Beseitigungsklage stets zu prüfen, ob das Sondereigentum/Sondernutzungsrecht betroffen ist oder nur das Gemeinschaftseigentum. Im letzteren Fall ist nur die Wohnungseigentümergemeinschaft Anspruchsinhaber. Nur in Übergangsfällen, bei welchen die Klagen vor dem 01.12.2020 erhoben worden sind, kann unter Umständen der Wohnungseigentümer die Ansprüche weiter durchsetzen. Die zuletzt genannten Fallkonstellationen werden sich aber alsbald durch Zeitablauf erledigen.

BGH, Urteil vom 01.10.2021 - V ZR 48/21

- **Durch die Schonfristzahlung wird nur die fristlose Kündigung unwirksam**

Kommt es zu einem Zahlungsverzug, wird regelmäßig vom Vermieter eine fristlose außerordentliche und hilfsweise fristgemäße ordentliche Kündigung ausgesprochen. Der Mieter hat gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB die Möglichkeit innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches insbesondere durch Zahlung der offenen Mieten die Kündigung unwirksam werden zu lassen. Diese Wirkung erstreckt sich aber nur auf

die fristlose Kündigung, was der Bundesgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung bereits seit dem Jahr 2005 entschieden hat. Das Landgericht Berlin hat diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in seinem Urteil kritisiert und entschieden, dass auch die ordentliche fristgerechte Kündigung unwirksam wird. Der Bundesgerichtshof hält an seiner Rechtsauffassung im Urteil vom 13.10.2021 weiter fest und bekräftigt seine seit 2005 bestehende Rechtsprechung. Er hebt das Urteil des Landgerichtes Berlin auf und verweist den Rechtsstreit an eine andere Kammer des Landgerichtes Berlin zurück, damit dort noch fehlende Feststellungen getroffen werden. Zur Begründung führt der Bundesgerichtshof insbesondere an, dass die beschränkte Wirkung des Nachholrechtes des Mieters dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers entspricht und der Richter gemäß den Vorgaben im Grundgesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) an Gesetz und Recht gebunden ist und diese nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern kann. Auch hat das Landgericht Berlin die anerkannten Grundsätze der Gesetzesauslegung missachtet, so der BGH. Demnach bleibt es bei der Rechtsfolge, dass selbst bei etwaigen Zahlungen das Mietverhältnis trotzdem durch eine ordentliche fristgerechte Kündigung beendet werden kann.

BGH, Urteil vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20

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