SRF-Newsletter 7/2022

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

ARBEITSRECHT bekommen

Weitere Verschärfung der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Rückzahlungsvereinbarungen bei vom Arbeitgeber getragenen Fortbildungskosten

Das Bundesarbeitsgericht hat in einer Entscheidung vom 01.03.2022 die Klage eines Arbeitgebers auf Rückzahlung von für eine Fortbildung der Arbeitnehmerin verauslagten Beträgen abgewiesen und dabei die Anforderungen an eine wirksame Vereinbarung zur Regelung der Rückzahlungsverpflichtung weiter erhöht. Es bleibt dabei, dass solche Vereinbarungen einer gerichtlichen Überprüfung nur selten standhalten, auch da sich die Rechtsprechung, wie im vorliegenden Falle, immer wieder neue Anforderungen einfallen lässt.

In der der Entscheidung zugrunde liegenden Vereinbarung war, entsprechend den bisherigen Grundsätzen der Rechtsprechung bezüglich des Beendigungsgrunds danach unterschieden worden, ob der Arbeitnehmer aufgrund einer eigenen ordentlichen, nicht vom Arbeitgeber zu vertretenden oder einer eigenen außerordentlichen nicht vom Arbeitgeber zu vertretenen Kündigung oder aufgrund einer vom Arbeitgeber erklärten verhaltensbedingten ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung vor Ablauf der Bindungsfrist ausscheidet. Hintergrund war, dass der Arbeitnehmer nur dann nach der bisherigen Rechtsprechung zur Rückzahlung verpflichtet werden durfte, wenn er aus freien Stücken (oder wegen eines schwerwiegenden Fehlverhaltens) aus dem Arbeitsverhältnis ausschied, nicht aber wenn er z.B. aufgrund einer betriebsbedingten Kündigung seinen Arbeitsplatz während der Bindungsfrist verlor.

Das Bundesarbeitsgericht führt aus, dass die Regelung, wonach die Rückzahlungspflicht bei Eigenkündigungen des Arbeitnehmers immer dann besteht, wenn diese nicht auf einem vom Arbeitgeber zu vertretenen Grund beruhe, den Arbeitnehmer unangemessen benachteilige. Dies begründet das Bundesarbeitsgericht damit, dass nach dieser Regelung der Arbeitnehmer auch dann die Fortbildungskosten zurückzahlen müsse, wenn er unverschuldet und ohne Verursachungsbeitrag des Arbeitgebers aus Gründen in seiner Person dauerhaft nicht mehr in der Lage ist, die erworbene Qualifikation im Rahmen der vertraglich geschuldeten Arbeitsleistung zu nutzen. Das Risiko, dass die Investitionen in den Arbeitnehmer sich aufgrund von diesem unverschuldeter, dauerhafter Leistungsunfähigkeit nicht amortisiert, sei dem unternehmerischen Risiko des Arbeitgebers zuzurechnen und nicht auf den Arbeitnehmer zu übertragen.

Das Bundesarbeitsgericht betont ausdrücklich, dass es für die Wirksamkeit der Rückzahlungsklausel unerheblich ist, ob der Arbeitnehmer im vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall durch solche personenbedingte Gründe zur Eigenkündigung veranlasst wurde. Die gesetzlichen Vorschriften der §§ 305 ff. BGB missbilligen bereits das Stellen einer unangemessenen Formularklausel, nicht erst deren unangemessene Anwendung im konkreten Einzelfall.

Mit dieser Entscheidung dürften zahlreiche, auf der Basis der bisherigen Rechtsprechung erstellte Rückzahlungsvereinbarungen unwirksam sein. Arbeitgeber, die solche Vereinbarungen regelmäßig abschließen, müssen diese an die neuen Gegebenheiten anpassen.

Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 01.03.2022 - 9 AZR 260/21

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

ERBRECHT bekommen

Ist mit der Zuwendung von „Bargeld“ in einem Testament nur physisches Geld oder auch Anlagevermögen gemeint?

Wie wichtig es ist, in einem Testament möglichst präzise zu formulieren, zeigt eine aktuelle Entscheidung des OLG München (Beschluss vom 05.04.2022 – 33 U 1473/21). In diesem Fall hat die Erblasserin Anlagevermögen in Höhe von ca. 100 Millionen Euro hinterlassen und nur in sehr geringem Umfang physisches Bargeld. In ihrem Testament hatte sie ihr Vermögen (darunter auch einige Immobilien) im Einzelnen aufgeteilt, wobei unter anderem das "vorhandene Bargeld in 19 Teile" aufgeteilt wurde. Einer der 19 Vermächtnisnehmer war der Auffassung, dass unter Bargeld auch das Anlagevermögen fällt und hat dementsprechend die Erbin auf Erfüllung des Vermächtnisses und Zahlung von 1/19 des Anlagevermögens in Anspruch genommen.

Die Klage des Vermächtnisnehmers blieb beim Landgericht München erfolglos und die dagegen eingelegte Berufung hat das OLG München durch Beschluss zurückgewiesen. Aus Sicht des Gerichts ist jedenfalls im vorliegenden Fall unter Bargeld nicht auch das Anlagevermögen gemeint. Zwar sei es durchaus möglich, eine entsprechende Formulierung auch dahingehend auszulegen, dass dies auch leicht verfügbares Bankguthaben erfasst. Dies sei aber weder zwingend noch gebe es eine Regel, nachdem von dem Begriff Bargeld auch das auf Bankkonten liegende Geld umfasst wird. Im vorliegenden Fall führe die Auslegung vielmehr zu dem Ergebnis, dass das Anlagevermögen jedenfalls nicht gemeint ist. Das OLG begründet dies zum einen mit der Systematik des Testaments, aus der sich im vorliegenden Fall ergebe, dass die Erblasserin ihre Verfügung in für sie absteigender Bedeutung vorgenommen hat. Denn die Erbeinsetzung stünde an der Spitze des Testaments, gefolgt von weiteren Verfügungen zunächst über Immobilien, dann über das Bargeld und schließlich über Schmuck. Dass das Bargeld gegen Ende des Testaments erwähnt wird, stelle ein Indiz dafür dar, dass die Erblasserin dem weniger Bedeutung zumaß und damit nur das physisch vorhandene Bargeld gemeint sein könne. Auch der Wortlaut "Bargeld" spräche dafür, dass Bankkonten nicht erfasst sind, da das dort vorhandene Geld eben "unbar" ist.

Den Streit hätte die Erblasserin leicht vermeiden können, indem sie klargestellt hätte, was sie mit dem vorhandenen Bargeld meint, insbesondere ob davon auch Anlagevermögen, Bankguthaben o.Ä. erfasst sein soll. Eine eindeutige Formulierung, am besten nach rechtlicher Beratung, hätte viel Ärger und Kosten erspart.

OLG München, Beschluss vom 05.04.2022 – 33 U 1473/21

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

FAMILIENRECHT bekommen

Gemeinschaftskonto mit Einschränkungen

Es war durch das Oberlandesgericht Brandenburg in einem Beschluss vom 26.08.2021 – 9 UF 5/21 über einen häufig anzutreffenden Sachverhalt zu entscheiden. Nach dem mitgeteilten Sachverhalt hatten die Eheleute 1977 geheiratet, der konkrete Trennungszeitpunkt blieb streitig, geltend gemacht waren Juli 2014 oder Mitte 2015. Die Eheleute haben über zwei gemeinschaftliche Konten (jeweils „Oder-Konto“) verfügt, mit beiderseitiger Verfügungsbefugnis. Zunächst hat der Ehemann von einem Konto EUR 33.000 abgehoben, im Anschluss die Ehefrau von diesem Konto im Wesentlichen das restliche Guthaben von ca. EUR 10.000,00. Sodann hat die Ehefrau von dem zweiten Konto einen Betrag von EUR 116.000,00 abgehoben, die Verfügungen sind jeweils im Jahr 2014 erfolgt, die Konten waren damit im Wesentlichen „geleert“.

Durch den Ehemann wurde ein Rückzahlungsanspruch geltend gemacht und dieser in erster Instanz in Höhe von EUR 46.750,00 zugesprochen. Hiergegen hat die Ehefrau, im Wesentlichen erfolglos, Beschwerde eingelegt. Durch das OLG Brandenburg wurde darauf verwiesen, dass in Bezug auf ein Gemeinschaftskonto (Oder-Konto) § 430 BGB Anwendung findet, im Innenverhältnis im Zweifel die hälftige Berechtigung besteht. Anders als durch die Ehefrau geltend gemacht, wurde durch das OLG Brandenburg weiter ausgeführt, dass auch bei Verfügungen vor der Trennung, welche ausschließlich eigennützig erfolgt sind, der Anspruch auf Ausgleich zwischen den Kontoinhabern nicht ausgeschlossen ist. Zwar wurde betont, dass in Bezug auf ein Gemeinschaftskonto bei Verfügungen eines Ehegatten vor der Trennung regelmäßig stillschweigend auf einen Ausgleich zwischen Ehegatten verzichtet wird. Dies gilt jedoch nach den weiteren Ausführungen im Beschluss nicht, soweit die Verfügung einen „Missbrauch des der Kontoerrichtung zugrunde liegenden Vertrauensverhältnisses darstellt“.

Da ein möglicher Ausgleich im Rahmen eines Zugewinnausgleichsverfahrens an anderen Umständen scheitern könnte oder zumindest erheblich zeit- und kostenaufwändiger ist, kann es von Interesse sein, einen solchen Ausgleichsanspruch gesondert zu verfolgen.

OLG Brandenburg, Beschluss vom 26.08.2021 – 9 UF 5/21

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

IT-RECHT bekommen

Herstellergarantie im Online-Versandhandel

Der EuGH hat mit Urteil vom 05.05.2022 – C-179/21 zumindest teilweise Klarheit über die Frage, ob Online-Händler über Herstellergarantien informieren müssen, geschaffen. Gegenstand des Rechtsstreits über mehrere Instanzen war die Frage, ob die bloße Verlinkung von

Herstellerangaben, in denen eine Garantie erwähnt wird auf der Internetseite eines Online-Händlers ausreichend ist oder hierin ein Verstoß gegen die Informationspflichten liegt. Denn der Unternehmer ist bei Fernabsatzverträgen grundsätzlich nach § 312d Abs. 1 BGB in Verbindung mit Art. 246a § 1 Abs. 1 Nr. 9 EGBGB verpflichtet, gegebenenfalls über das Bestehen und die Bedingungen von Garantien zu informieren.

Das Verfahren war zunächst beim Landgericht Bochum anhängig und dann beim OLG Hamm, bis es schließlich vom BGH ausgesetzt und dem EuGH, der über die Auslegung europäischer Richtlinien zu entscheiden hatte, vorgelegt wurde. Denn die Informationspflicht beruht auf Art. 6 Abs. 2 der Richtlinie 1999/44/EG. Der EuGH hat nunmehr entschieden, dass es keine generelle Informationspflicht beim bloßen Bestehen einer Herstellergarantie gibt. Denn eine unbedingte Informationspflicht, die den Verkäufer zwingen würde, die Informationen über Herstellergarantien mit erheblichem Aufwand zu sammeln und zu aktualisieren, obwohl die Herstellergarantie nicht grundsätzlich Gegenstand seines Vertrags mit dem Verbraucher ist, sei unverhältnismäßig. Dementsprechend besteht keine Pflicht für Online-Händler, aktiv zu forschen, ob Herstellergarantien bestehen und diese dann in den Angeboten zu erwähnen.

Weiter hat der EuGH allerdings entschieden, dass eine Informationspflicht dann besteht, wenn der Verbraucher ein berechtigtes Interesse daran hat, Informationen über die Garantie zu erhalten, um seine Entscheidung über den Vertragsschluss treffen zu können. Dies liegt aus Sicht des Gerichts dann vor, wenn der Händler die Herstellergarantie zu einem zentralen oder entscheidenden Merkmal seines Angebots macht. In diesem Fall seien die Informationspflichten für den Händler keine unverhältnismäßige Belastung, da er selbst einen Wettbewerbsvorteil durch die Erwähnung der Herstellergarantie ziehen will. Händler, die aktiv mit der Garantie des Herstellers werben, müssen dementsprechend die Informationspflichten erfüllen und dabei insbesondere die Pflichtangaben des neuen § 479 Abs. 1 BGB beachten.

Unklarheiten bleiben aber für Fälle, in denen die Garantie nicht aktiv beworben aber im Angebot erwähnt wird. Denn der EuGH führt in der Entscheidung aus, dass dann, wenn der Händler die Herstellergarantie nur beiläufig oder in belangloser oder vernachlässigbarer Weise erwähnt, wiederum keine Informationspflicht gilt. Die Grenzen zwischen einem beiläufigen Erwähnen der Garantie und einer aktiven Werbung sind fließend, wobei der EuGH dies leider nicht näher definiert und dies vielmehr den nationalen Gerichten überlässt. So bleibt abzuwarten, wie der BGH den Streitfall, in dem die Herstellergarantie im Angebot zwar erwähnt, aber nicht aktiv beworben wird, entscheiden wird.

Zumindest bis zur Entscheidung des BGH über die offene Frage kann Händlern, die die Herstellergarantie in ihren Angeboten erwähnen nur geraten werden, sicherzustellen, dass die erforderlichen Pflichtangaben bereitgehalten werden. Soweit dies nicht möglich ist, z.B. weil keine Kenntnis von den genauen Bedingungen der Garantie des Herstellers vorliegen, sollte davon abgesehen werden, die Garantie im Angebot überhaupt zu erwähnen.

EuGH, Urteil vom 05.05.2022 – C-179/21

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

MIETRECHT bekommen

- **Fristlose Kündigung wegen eines Zahlungsrückstandes während der Pandemie**

Das Kammergericht Berlin befasste sich mit Urteil vom 25.04.2022 (8 U 158/21) mit einer fristlosen Kündigung wegen während des zweiten Lockdowns nicht bezahlter Mieten. In der Mietsache wurde ein Restaurant betrieben, das ab 02.11.2020 aufgrund hoheitlicher Anordnung geschlossen werden musste. Der Mietvertrag sah vor, dass die Miete bis zum letzten Tag des vorangegangenen Monats zu zahlen war und dass der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter mit zwei vollen Monatsmieten in Verzug ist. Als der Mieter die Mieten für November und Dezember 2020 nicht zahlte erklärte der Vermieter am 01.12.2020 die fristlose Kündigung. Das Kammergericht entscheidet, dass sich der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung am 01.12.2020 nicht mit zwei vollen Monatsmieten in Verzug befand, sondern allenfalls mit einem Teil der Mieten für November 2020 und Dezember 2020. Zumindest die Miete für Dezember 2020 war zum Zeitpunkt der Kündigung teilweise zu stunden. Zu welchem Prozentsatz eine Stundung der Miete gerechtfertigt ist sei unerheblich, weil auch die Stundung eines geringen Teils der Miete einen Verzug mit zwei vollen Monatsmieten ausschließt.

Das Kammergericht legt dar, dass im Falle einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblichen Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht kommt (BGH, Urteil vom 12.01.2022

– XII ZR 8/21). Auch eine nach Zugang der fristlosen Kündigung erhobene Einrede, es liege eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, entfalte Rückwirkung auf den Zeitpunkt der behördlich angeordneten Geschäftsschließung.

Zur Frage, wie ein Mietvertrag bei einer Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund der Pandemie anzupassen ist, führt das Kammergericht aus, dass insoweit ein weiter Ermessensspielraum bestehe. Der Mietvertrag müsse so angepasst werden, dass diejenige Partei, die bei unverändertem Vertrag ein ihr nicht zugewiesenes Risiko trüge, von eben diesem Risiko befreit wird. Der Eingriff in den Vertrag darf daher nicht weitergehen, als zur Risikobefreiung erforderlich. Die Vertragsanpassung dürfe vor allem nicht dazu führen, dass nunmehr der andere Teil (also der Vermieter) die Folgen des sich realisiert habenden Risikos trägt. Das Kammergericht meint, zum Zeitpunkt der Kündigung vom 01.12.2020 sei eine Anpassung der Miethöhe nicht in Betracht gekommen. Zu diesem Zeitpunkt konnte der Mieter nämlich weder die von ihm durch die Pandemie bedingte Schließung erlittenen Nachteile noch etwaige Vorteile durch staatliche Unterstützungsleistungen absehen. Im konkreten Fall hatte der Mieter am 07.12.2020 die sogenannte Novemberhilfe und am 25.01.2021 die sogenannte Dezemberhilfe beantragt, die ihm erst am 09.02.2021 bzw. 08.03.2021 bewilligt wurden. Ob eine Miethöhenanpassung vorzunehmen ist, ließ sich nach Meinung des Kammergerichts zu dem Zeitpunkt der Kündigung vom 01.12.2020 daher noch nicht beurteilen. Indes komme nicht nur die Herabsetzung in Betracht, sondern auch eine temporäre Beschränkung der Zahlungspflicht, mithin eine Stundung der Mieten. So sei der Mieter wohl schon aufgrund der am 29.10.2020 verordneten Geschäftsschließung ab 02.11.2020 hinsichtlich der Miete für November 2020, jedenfalls aber angesichts der am 29.11.2020 verordneten Verlängerung des Lockdown hinsichtlich der Miete für Dezember 2020 bis auf weiteres berechtigt, unter Hinweis auf seine erheblichen pandemiebedingten Umsatzeinbußen die Stundung eines angemessenen Teils der Miete zu fordern. In den Fällen, in denen wie hier das Geschäftslokal geschlossen werden musste und daher nur wenige oder gar keine Umsätze erzielt wurden, ist eine Stundung eines Teils der Miete als Ausdruck einer pandemiebedingten Risikoteilung interessengerecht. Dem stehe auch nicht entgegen, dass der Mieter erst nach der Kündigung eine Stundung der Mieten verlangt hat. Zwar ist die Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB nur auf Einrede hin zu berücksichtigen (BGH NJW 2010, 1663 Rn. 16). Die im entschiedenen Fall erst mit anwaltlichem Schreiben vom 21.01.2021 verlangte Herabsetzung der Miete führt nach Auffassung des Kammergerichts jedoch rückwirkend zu einer Vertragsanpassung ab 02.11.2020. Die Einrede nach § 313 Abs. 1 BGB hat ihre Grundlage im Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und entfalte jedenfalls im vorliegenden Fall Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Störung der Geschäftsgrundlage ab 02.11.2020 mit der Folge, dass sich der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung vom 01.12.2020 nicht mit den vollständigen Mieten für die Monate November und Dezember 2020 in Verzug befand.

Das Kammergerichts führt weiter aus, dass der Mieter im entschiedenen Fall auch materiell eine Anpassung der Miete für November 2020 und Dezember 2020 beanspruchen kann. Im Regelfall sollte sich die Anpassung bei Dauerschuldverhältnissen zwar allein auf die künftigen, noch nicht ausgetauschten Leistungen beziehen. Nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH schließt aber bereits der Wegfall der Geschäftsgrundlage und nicht erst das Anpassungsverlangen den Verzug aus mit der Folge der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (BGH, Urteil vom 25.11.2020 – VIII ZR 252/80). Auch ist ausnahmsweise der Vertrag rückwirkend anzupassen bzw. kann aufgehoben werden, wenn z.B. gemeinsame Vorstellungen im Sinne von § 313 Abs. 2 BGB von Anfang an falsch waren (vgl. BGH NJW 2004, 3115, 3116). Nach diesen Grundsätzen sei vorliegend die Vertragsanpassung ab der Störung der Geschäftsgrundlage durch die behördliche Schließungsanordnung mit Wirkung ab 02.11.2020 vorzunehmen. Denn die Anpassung nach § 313 Abs. 1 BGB wird durch die Äquivalenzstörung gerechtfertigt (vgl. BGH NJW 2013, 1530 Rn. 26) und gibt damit den Zeitraum der Anpassung vor.

Das Kammergerichts befasst sich auch mit der Frage, wie das gesetzliche Recht zur fristlosen Kündigung in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a BGB zu verstehen ist, wenn die vertraglich vereinbarte Miete pandemiebedingt wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage nicht in voller Höhe geschuldet ist. Gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3a) BGB kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Bezugsgröße für den kündigungsrelevanten Rückstand könnte demnach entweder die geminderte Miete oder die vertraglich vereinbarte Miete sein. Das Kammergericht entscheidet, dass maßgeblich nicht die geminderte, sondern die vertraglich vereinbarte Miete ist.

Kammergericht, Urteil vom 25.04.2022 – 8 U 158/21

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Darf dem Schadengutachten getraut werden?**

  Bei Beschädigung eines Kraftfahrzeuges besteht zur Ermittlung des entstandenen Schadens grundsätzlich die Berechtigung zur Beauftragung eines eigenen Schadensgutachtens. Die diesbezüglichen Kosten sind nach der Haftungsquote durch den Schädiger bzw. dessen Versicherer zu bezahlen. Bei Beschädigung eines Kraftfahrzeuges ist der Inhalt eines Gutachtens dahingehend geklärt, dass die voraussichtlich erforderlichen Reparaturkosten zur vollständigen Wiederherstellung, der sogenannte Wiederbeschaffungswert und ein Restwert, dieser durch drei verbindliche Angebote auf dem regionalen Markt, zu ermitteln sind. Weitere Bestandteile können die Ermittlung eines Minderwertes bei vollständiger Reparatur sowie die Höhe von Mietwagenkosten/Nutzungsausfallentschädigung sein.

  Durch das Oberlandesgericht Koblenz war in der Berufungsinstanz über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach sich aus dem durch den Geschädigten beauftragten Gutachten ein wirtschaftlicher Totalschaden ergeben hat. Der Geschädigte hat über seinen Anwalt das Gutachten an die gegnerische Versicherung weitergeleitet, mit Hinweis darauf, dass ohne Rückäußerung innerhalb einer angemessenen Frist das Fahrzeug nach Maßgabe des Gutachtens, mit dem dort ermittelten Restwert, veräußert wird. Eine Reaktion der Versicherung ist innerhalb der angemessenen Frist nicht erfolgt. Im Nachhinein hat die Versicherung des Schädigers geringere Reparaturkosten ermittelt, sodass bei Richtigkeit dieser Beträge kein wirtschaftlicher Totalschaden mehr vorlag, auf dieser Grundlage hat die Versicherung abgerechnet. Der Geschädigte hatte zu diesem Zeitpunkt sein Fahrzeug jedoch bereits verkauft, nunmehr wurde die Differenz gegenüber der Abrechnung nach Gutachten, als Totalschaden, gerichtlich geltend gemacht. Mit einem Hinweisbeschluss vom 1. Februar 2022 – 12 U 2148/21 hat das OLG Koblenz darauf hingewiesen, dass nach dem Sachverhalt kein Verstoß des Geschädigten gegen die Verpflichtung zur Schadensgeringhaltung vorliegt, dieser vielmehr auf das aus seiner Sicht korrekte Gutachten vertraut werden durfte, sodass die weiter geforderte Zahlung von ca. EUR 3.000,00 zu erbringen ist. Offen gelassen wurde, ob es zum selben Ergebnis gekommen wäre, soweit der Versicherung des Schädigers nicht das Gutachten vor der Veräußerung, mit entsprechender Fristsetzung, übersandt worden wäre. Dabei wurde betont, dass eine Verpflichtung zur entsprechenden Vorlage grundsätzlich nicht besteht.

  Die Entscheidung zeigt, dass im Regelfall auf ein Schadensgutachten, durch den Geschädigten beauftragt, vertraut werden darf, selbst wenn dieses sich als fehlerhaft erweisen sollte.

  OLG Koblenz, Hinweisbeschluss vom 01.02.2022 – 12 U 2148/21

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Mietkosten für Rauchwarnmelder keine sonstigen Betriebskosten**

  Der Bundesgerichtshof verneint die Umlagefähigkeit von Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern in Wohnraummietverhältnissen. Diese Kosten sind keine sonstigen Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung. Die vorbenannte Regelung ist als Auffangtatbestand konzipiert und erfasst Aufwendungen des Vermieters, die der allgemeinen Definition in § 1 Betriebskostenverordnung entsprechen. Zu diesen Kosten zählt die Miete für die Rauchwarnmelder nicht. Denn Kosten für die Miete von Rauchwarnmelder fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich dazu entschließt die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zu Eigentum zu erwerben. Die Finanzierungs- und Kapitalkosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln (BR-Drucks. 568/03, S. 29) sind genauso wie Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten keine Betriebskosten, so der BGH. Das gilt auch für die Miete von Rauchwarnmeldern, da ansonsten der Vermieter die ihm zugewiesene Tragung von Anschaffungskosten umgehen könnte. Dagegen spricht auch nicht, dass der Betriebskostenkatalog des § 2 Nr. 1-16 vereinzelt die Kosten der Anmietung bestimmter Geräte bzw. das Nutzungsentgelt aufführt. Denn hierbei handelt es sich um Umlagetatbestände, die der Verordnungsgeber ausdrücklich zugelassen hat, obwohl sie die allgemeingültigen Abgrenzungskriterien für Betriebskosten für sich genommen nicht erfüllen. Auch eine analoge Anwendung der in der Betriebskostenverordnung genannten Regelungen zu Kosten der Anmietung oder

zum Nutzungsentgelt schließt der Bundesgerichtshof aus, da es an einer planwidrigen Regelungslücke mangelt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.05.2022 - VIII ZR 379/20

- **Zur Überlassungs- und Erhaltungspflicht des Vermieters**

Eine Mieterin verlangt vom beklagten Vermieter die Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses und obsiegt vor dem BGH.

Die Mieterin mietete eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden mit einer Gartenfläche. Das Gebäude verfügte über einen Außenwasseranschluss, der im Jahr 2018 entfernt worden ist. Zum Außenwasseranschluss enthält der Mietvertrag keine Regelungen. Die Klägerin verlangt die Wiederherstellung dieses Anschlusses. Der Bundesgerichtshof meint, dass der Anspruch der Mieterin besteht. Der Anspruch folgt aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Denn die nach § 535 Abs. 1 S. 1 BGB durch den Mietvertrag entstehende Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren gestaltet § 535 Abs. 1 S. 2 erstens dahingehend aus, dass der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen hat (Überlassungspflicht) und zweitens während der Mietzeit diesen Zustand auch zu erhalten hat (Erhaltungspflicht). Auch Verschlechterungen der Mietsache sind demnach zu beseitigen und der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand wieder herzustellen. Der Mieter hat einen entsprechenden Erfüllungsanspruch, wenn der Vermieter der Verpflichtung nicht nachkommt, so der BGH.

Der Bundesgerichtshof sieht die Bereitstellung des Außenwasseranschlusses zur Bewässerung der Gartenfläche als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand gehörend an. Er legt den Vertrag ergänzend dahingehend aus, nachdem der Mietvertrag hierzu keine Regelungen vorsah.

Der Vermieter ist über die gesamte Vertragslaufzeit verpflichtet, die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung endet damit nicht mit der Überlassung der Mietsache. Wenn bauliche Veränderungen vom Vermieter vorgenommen werden, sieht er sich möglicherweise Ansprüchen der Mieter ausgesetzt, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 22.02.2022 - VIII ZR 38/20