SRF-Newsletter 11/2022

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

ARBEITSRECHT bekommen

Verfall von Urlaubsansprüchen bei Langzeiterkrankten weiter eingeschränkt

Der Europäische Gerichtshof hatte auf zwei Vorlagen des Bundesarbeitsgerichts darüber zu entscheiden, ob Urlaub eines über mehrere Jahre hinweg erkrankten Arbeitnehmers verfallen kann oder nicht. Die Antwort des Europäischen Gerichtshofs hierauf ist zweigeteilt:

In Jahren, in denen der Arbeitnehmer vollzeitig erkrankt ist, also während der gesamten 12 Monate, verfällt der Urlaubsanspruch spätestens 15 Monate nach Ablauf des Urlaubsjahres, unabhängig davon, ob der Arbeitgeber den Arbeitnehmer aufgefordert hat, seinen Urlaub zu nehmen oder nicht (weil der Arbeitnehmer aufgrund der vollständigen und das ganze Jahr dauernden Arbeitsunfähigkeit ja ohnehin nicht in der Lage gewesen wäre, seinen Urlaub zu nehmen).

Hat der Arbeitnehmer in dem Jahr, in dem er erkrankte aber teilweise gearbeitet, bestand in diesem Zeitraum die Möglichkeit, den Urlaub zu nehmen und der gleichwohl nicht genommene Urlaub verfällt nicht, es sei denn der Arbeitgeber hat, bevor der Arbeitnehmer erkrankt ist, diesen über seinen Urlaubsanspruch informiert und aufgefordert, den Urlaub zu nehmen sowie klargestellt, dass der Urlaub verfällt, wenn er ihn nicht nimmt.

Der Europäische Gerichtshof hat in einer weiteren Entscheidung ausgesprochen, dass eine Verjährung des Urlaubsanspruchs nicht in Betracht kommt, wenn der Arbeitgeber den Arbeitnehmer nicht in die Lage versetzt hat, den Urlaub zu nehmen. Das kann in Fällen langjähriger Erkrankungen zu sehr seltsamen Ergebnissen führen:

Ist ein Mitarbeiter im Juni 2018 erkrankt und seitdem durchgehend arbeitsunfähig bis zum Ende des Arbeitsverhältnisses Ende September 2022, so sind die Urlaubsansprüche, die er noch aus den Jahren bis 2018 hat, weiterhin bestehend (und nicht verjährt), die Urlaubsansprüche 2019 und 2020 sind verfallen, den Urlaub 2021 und 2022 kann er wie den Urlaub bis 2018 wiederum vollständig abgegolten verlangen.

Die Rechtsprechung betrifft nur den gesetzlichen Mindesturlaub nicht darüber hinausgehenden freiwilligen, zusätzlich gewährten Urlaub. Insoweit macht eine Trennung der Urlaubsregelungen in den Arbeitsverträgen Sinn.

EuGH, Urteile vom 22.09.2022 - C-518/20, C-727/20 und C-120/21

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

ERBRECHT bekommen

Zur Zulässigkeit der Bestimmung der Person des Nacherben durch den Vorerben

Gemäß § 2065 Abs. 2 BGB obliegt die Bestimmung der Person des Erben dem Erblasser. D. h. der Erblasser kann es nicht einem Dritten überlassen, wer als Erbe eingesetzt wird. Das Kammergericht Berlin hatte sich mit Beschluss vom 26.08.2022 (1 W 262/22) mit der Frage zu befassen, ob dies auch dann gilt, wenn der Erblasser in seinem Testament bestimmt, dass Nacherbe die Person sein soll, die der Vorerbe zu seinem Erben einsetzt. Im konkreten Fall lautete die Klausel auszugsweise wie folgt:

"2. Soweit mein Enkel [der Beteiligte zu 3] Erbe wird, ist er nur von den gesetzlichen Beschränkungen befreiter Vorerbe. Nacherbe auf seinen Tod sind seine gewillkürten eigenen Erben, ersatzweise meine Tochter [die Beteiligte zu 2]."

Im Streitfall ging es um die Frage, ob das Grundbuchamt auf Basis des Testaments das Grundbuch zugunsten des Erben umschreiben muss. Das Grundbuchamt vertrat nämlich den Standpunkt, dass das Testament hinsichtlich der Regelung zur Nacherbfolge gegen die Vorschrift des § 2065 Abs. 2 BGB verstoße. Dem ist das Kammergericht nunmehr mit dem zitierten Beschluss entgegengetreten und hat ausgeführt, dass es zwar richtig sei, dass der Erblasser ein Testament nur persönlich errichten kann und er selbst über die Person des Bedachten bestimmen muss. Dies sei vorliegend aber erfolgt. Zwar hänge die Bestimmung des Erben vorliegend nicht nur von einer Handlung des Erblassers ab. Allerdings bestimmt der im Testament benannte Vorerbe (der Enkel/Beteiligte zu 3) bei der Errichtung eines Testaments letztlich nur seine eigenen Erben. Auf deren Stellung als Nacherben der Erblasserin haben des-

sen Verfügungen daher nur mittelbaren Einfluss. In diesem Fall sei daher die Erbeinsetzung wirksam und das Grundbuch wie beantragt zu berichtigen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Auffassung des Kammergerichts zwar auch von anderen Obergerichten vertreten wird (z.B. OLG München und OLG Stuttgart), aber nicht unumstritten ist. Denn andere Obergerichte (z.B. das OLG Frankfurt) vertreten eine andere Auffassung und halten eine entsprechende Erbeinsetzung wegen eines Verstoßes gegen § 2065 Abs. 2 BGB für unwirksam. Eine Klärung der Rechtsfrage durch den BGH liegt leider noch nicht vor. Will der Erblasser sichergehen, dass seine letztwillige Verfügung auch Wirksamkeit entfaltet, sollte daher von einer entsprechenden Regelung trotz der Entscheidung des Kammergerichts abgesehen werden.

KG Berlin, Beschluss vom 26.08.2022 - 1 B 262/22

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Grundstücksübertragung auf Minderjährige und Genehmigungspflichten**

Bei Rechtsgeschäften mit Minderjährigen sind unterschiedliche Beschränkungen zu beachten. Es hatte sich das Oberlandesgericht Zweibrücken in einem Beschluss vom 11.08.2022 - 3 W 51/22 mit einem Sachverhalt zu befassen, nach welchem durch die Antragstellerin als bisherige Alleineigentümerin eine Eigentumswohnung auf ein minderjähriges Kind übertragen wurde. Im Übertragungsvertrag hatte sich die Übergeberin das lebenslange Nießbrauchsrecht sowie einen Rückübertragungsanspruch bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (Veräußerung ohne Zustimmung der Übergebenden, ein Insolvenzverfahren, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Wohnung oder das Versterben der Begünstigten vor der Übergeberin) vorbehalten. Wegen des bedingten Rückübertragungsanspruchs sollte eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen werden. Durch das Grundbuchamt wurde eine Eintragung abgelehnt mit dem Hinweis darauf, dass für die übernommene Rückauflassungsvormerkung die Genehmigungspflicht durch das Familiengericht gemäß § 1821 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BGB bestehen würde. Das Familiengericht sah unter Hinweis auf Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Notwendigkeit für eine familiengerichtliche Genehmigung, das Grundbuchamt hat gleichwohl die Eintragung abgelehnt, sodass die Sache dem Oberlandesgericht Zweibrücken zur Entscheidung vorgelegt wurde.

In der Entscheidung durch das Oberlandesgericht Zweibrücken wurde, unter Hinweis auf eine Entscheidung des BGH, NJW 2021, 1673, keine Notwendigkeit für eine familiengerichtliche Genehmigung hinsichtlich der übernommenen Verpflichtungen (Nießbrauchsrecht und Rückauflassungsvormerkung) gesehen. Unter Hinweis auf die Entscheidung des BGH wurden diese Verpflichtungen bei „der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtung" als „Teil des Erwerbsvorgangs" gesehen und ausgeführt, dass durch die gesetzlich bestehende Genehmigungsbedürftigkeit im Falle einer Belastung von Grundstücken ein bereits vorhandener Grundstücksbestand geschützt werden soll, nicht jedoch vor einer Übertragung mit entsprechenden Belastungen. Soweit das Grundbuchamt darauf verwiesen hat, dass nach einer Entscheidung des OLG München (NJW-RR 2020, 1079) die Genehmigungsbedürftigkeit dann nicht bestehen soll, wenn der bedingte Anspruch auf Rückübertragung dahingehend beschränkt ist, dass nur im Umfang einer noch vorhandenen Bereicherung eine Herausgabe zu erfolgen hat, ergab sich hieraus nach Auffassung des OLG Zweibrücken kein Grund, ohne eine entsprechende Beschränkung, von der Genehmigungsbedürftigkeit auszugehen. Die Gründe für eine Rückübertragung wurden dabei im Einzelnen im Hinblick auf die Übernahme einer unbilligen Belastung überprüft, ein Schutzbedürfnis des minderjährigen Kindes als beschenkte Person wurde insoweit jedoch nicht gesehen.

Die Beschränkungen zugunsten der übergebenden Person (Nießbrauchsrecht und bedingter Rückforderungsvorbehalt) sind in entsprechenden Verträgen üblich, die Entscheidung durch das OLG Zweibrücken erleichtert eine entsprechende Vereinbarung, soweit Minderjährige als beschenkte Person beteiligt sind.

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11.08.2022 - 3 W 51/22

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

MIETRECHT
bekommen

Mietreduzierung bei pandemiebedingter Schließung von Einzelhandelsgeschäften

Wir haben in unserem Newsletter mehrere Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vorgestellt, in denen er abstrakte Rechtsgrundsätze aufstellte und darlegte, welche Kriterien zur Beantwortung der Frage maßgeblich sind, ob pandemiebedingte Schließungen von Einzelhandelsgeschäften und pandemiebedingte Beeinträchtigungen eine Mietreduzierung unter dem Gesichtspunkt der Störung der Geschäftsgrundlage rechtfertigen. Spannend ist aber, wie die Instanzrechtsprechung diese abstrakten "Segelanleitungen“ auf die konkreten Fälle anwendet. Wie man dies machen kann zeigt das Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 22.06.2022, 12 U 116/21.

Die Parteien waren verbunden durch einen Gewerberaummietvertrag vom April 2012. Die monatliche Miete beläuft sich auf EUR 17.300,00 zuzüglich Betriebskosten von EUR 1.900,00 zuzüglich Umsatzsteuer, insgesamt EUR 22.848,00. Die gemieteten Geschäftsräume waren aufgrund einer Verordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein ab dem 19.03.2020, also im sogenannten Lockdown I, zwangsweise geschlossen. Ab 20.04.2020 durften Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² unter Auflagen wieder öffnen. Geschäfte wie das der Beklagten mit einer Größe von 1.100 m² durften wieder öffnen, wenn sie ihre Verkaufsfläche auf max. 800 m² reduzierten. Die Geschäftsräume der Beklagten waren vom 19.03.2020 bis einschließlich 03.05.2020 gänzlich geschlossen. Am 04.05.2020 fand eine Teileröffnung auf einer Fläche von 800 m² statt und am 11.05.2020 die vollständige Wiedereröffnung. Ab dem 16.12.2020 erfolgte die erneute Schließung des Einzelhandels mit Beginn des Lockdowns II. Dieser dauert in Schleswig-Holstein für den Einzelhandel bis einschließlich 07.03.2021. Die Mieten für die Monate April und Mai 2020 sowie März 2021 zahlte die Beklagte nicht. Für Februar 2021 zahlte sie nur die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten (brutto).

Das OLG Schleswig führt aus, dass eine pauschale Reduzierung auf die Hälfte der Miete nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage nicht in Betracht kommt. Auch könne ein Mieter nicht stets eine Anpassung der Miete für den Zeitraum der Schließung verlangen. Ob ihm ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag zumutbar ist, bedarf vielmehr einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Der Mieter muss darlegen und beweisen, dass ihm ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist. Er muss nachweisen, welche Nachteile ihm entstanden sind und welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen hat, um drohende Verluste auszugleichen. Öffnet der Mieter das Geschäft nicht wieder, obwohl dies möglich wäre, geht dies voll zu seinen Lasten.

Im Einzelnen führt das Oberlandesgericht zu den Monatsmieten Folgendes aus:

Monat April 2022

Der Vermieter verlangte für den Monat April 2020 die vollständige, nicht gezahlte Miete in Höhe von EUR 22.848,00. Das Oberlandesgericht geht von einer Reduzierung der Miete um 15 % wegen pandemiebedingter Unzumutbarkeit aus und spricht dem Vermieter einen Betrag von EUR 19.420,80 zu.

Bei der Abwägung, ob und in welchem Umfang eine Mietreduzierung wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt, ist auf die Nachteile beim Mieter und auf das Interesse des Vermieters abzustellen. Heranzuziehen sind im Einzelnen folgende Kriterien:

Nachteile beim Mieter:

- Bezogen auf das konkrete Mietobjekt: Betriebsschließungen, Begrenzungen der Geschäftsfläche, Begrenzungen der Personenzahl im Verhältnis zur Fläche, Beschränkung des Zugangs auf Personen mit einem bestimmten Impfstatus, nicht aber Umstände, die nicht auf die behördliche Anordnung zurückgehen: Unternehmerisch vorgenommene Verkürzung der Ladenöffnungszeiten, allgemeine Kaufzurückhaltung z.B. wegen Maskenpflicht, Abstand halten
- Konkreter, erheblicher Umsatzrückgang, nicht erforderlich: Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters
- Möglichkeit des Mieters, die Verluste zu mindern
- Kompensationsleistungen Dritter: Staatliche Leistungen (ohne Darlehen) und einstandspflichtige Betriebsversicherung

Dabei muss der Mieter darlegen und beweisen, dass ihm ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist. Er muss nachweisen, welche Nachteile ihm entstanden sind und welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen hat, um drohende Verluste auszugleichen.

Hiervon ausgehend waren im konkreten Fall für den Monat April 2022 folgende Kriterien maßgeblich:

- Schließung/Beschränkung der Flächen

Das Geschäft der Mieterin war zu Beginn des Monats April 2020 aufgrund des Lockdown I geschlossen. Erzwungen war diese Schließung jedoch nur bis einschließlich 19.04.2020. Ab dem 20.04.2020 durfte der Einzelhandel in Schleswig-Holstein eingeschränkt wieder öffnen, wenn auch unter strengen Auflagen mit Verkaufsflächen bis zu 800 m² mit entsprechendem Hygiene- und Sicherheitskonzept. Im Übrigen hatten die geltenden Regelungen zur Kontaktbeschränkung – Aufenthalt im öffentlichen Raum nur allein, höchstens mit einer Begleitperson, sowie Reduzierung des Aufenthalts außerhalb des Wohnbereichs auf ein absolut notwendiges Minimum – weiterhin Gültigkeit. Die Mieterin nutzte diese Öffnungsmöglichkeiten nicht, sondern öffnete ihr Ladengeschäft erst im Mai 2020 wieder.

- Umsatzrückgang

Aufgrund der vollständigen Schließung im Monat April 2020 hatte die Mieterin einen Umsatzrückgang von 100 %.

- Mögliche Kompensation durch online-Handel/click & collect

Es war logistisch nicht möglich, die in den einzelnen Filialen vorhanden Waren in den online-Handel zu integrieren. Der online-Handel war nicht filialbezogen und stellte weniger als 10 % des Gesamtumsatzes dar. Eine Kompensation der Umsatzeinbußen durch den online-Handel war nicht möglich gewesen, weil die Kunden den stationären Handel bevorzugten. Die Möglichkeit des click & collect war erst später entwickelt worden.

- Mögliche Kompensation durch weggefallene Wareneinkäufe/verlorenen Wareneinsatz

Die Mieterin hat auch keine Vorteile durch weggefallene Wareneinkäufe, da in der Modebranche langfristige vertragliche Bindungen bestehen. Im Gegenteil, der Wareneinsatz ging verloren. In der kurzlebigen Modebranche kann die aktuelle Kollektion nicht in der nächsten Saison verkauft werden.

- Staatliche Leistungen – Kurzarbeitergeld

Die Mieterin hatte nur im Monat April 2020 Kurzarbeitergeld erhalten. Das Kurzarbeitergeld war vollständig an die Mitarbeiter ausgezahlt worden. Es habe zu keiner Kompensation der Umsatzeinbußen geführt. Weitere staatliche Leistungen hatte die Mieterin nicht erhalten.

- Betriebsschließungsversicherung

Die bestehende Betriebsschließungsversicherung deckte den Pandemiefall nicht ab. Dies entspricht dem Stand der Rechtsprechung, BGH, Urteil vom 26.01.2022 – IV ZR 144/21.

- Interessen des Vermieters

Vermieter war eine GbR bestehend aus Vater und Sohn. Die Mieterin ist ein europaweit agierender Konzern, der auch "Ankermieter“ ist. Der Vermieter benötigt die Mieteinnahmen zur Abdeckung der kreditbedingten Finanzierungen.

Das Oberlandesgericht kommt für die Miete April 2022 zur Bewertung, dass die Miete für April 2020 um 15 % zu reduzieren ist. Hinsichtlich der Schließungszeit ist nicht der gesamte Monat zu berücksichtigen, da die Mieterin bereits ab dem 20.04.2020 von Gesetzes wegen wieder öffnen durfte und auch die Einschränkung im Hinblick auf eine Verkaufsfläche von nur 800 m² i.V.m. der beschränkten Personenzahl sich kaum auf die Geschäftstätigkeit ausgewirkt hätte. Da die Verkaufsfläche ohnehin nur 947 m² betrug hätte die Mieterin ihr gesamtes Warensortiment uneingeschränkt präsentieren können. In die Wertung stellte das Gericht auch ein, dass der Umsatz der Mieterin unabhängig von Corona Jahr für Jahr zurückging, wobei das Gericht spekulierte, dies beruhe darauf, dass der stationäre Einzelhandel seit Jahren sowohl mit dem immer stärker werdenden Onlinehandel als auch mit den noch billigeren Discountern zu kämpfen habe. Eine gewisse Kompensation der Umsatzeinbußen trat zudem durch das erhaltene Kurzarbeitergeld ein. Auch wenn die Mieterin dieses Geld an ihre Mitarbeiter ausgezahlt hat, hat sie dadurch doch gleichzeitig eigene Gehaltszahlungen in erheblichem Umfang gespart.

Zugunsten des Vermieters wurde berücksichtigt, dass es sich um eine mittelständische GbR zweier natürlicher Personen, bei der Mieterin hingegen um einen Ankermieter handelt. Insgesamt sah das Gericht bei einer Pandemie bedingten, staatlichen Schließung von 11 von 30 Tagen unter teilweiser Kompensation der Personalkosten eine Mietreduzierung i.H.v. 15 % der Gesamtmiete als gerechtfertigt an.

Monat Mai 2020

Für den Monat Mai 2020 kommt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig keine Mietreduzierung in Betracht, denn das Geschäft hätte bereits am 20.04.2020 wieder auf einer Teilfläche von 800 m² eröffnet werden dürfen. Die verzögerte Eröffnung des Geschäfts beruhte allein auf einer unternehmerischen Entscheidung der Mieterin, die keinen Einfluss auf die Verpflichtung zur Mietzahlung hat.

Monat Februar 2021

Für Februar 2021 geht das Gericht von einer Reduzierung der Miete um 30 % aus. Der Monat lag vollständig im sogenannten Lockdown II.

Allerdings konnte die Mieterin Umsätze durch click & collect erwirtschaften. Dabei waren die Umsätze sehr deutlich niedriger als im Vorjahr, sie betrugen nur etwa 28 % des Vorjahresumsatzes. Kompensationen durch Kurzarbeitergeld, Onlinehandel, ersparte Wareneinkäufe, späteren Verkauf der liegen gebliebenen Ware oder Versicherungsleistungen sind nicht erfolgt.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des generellen Umsatzrückgangs im Einzelhandel kommt das Gericht zu einer Mietreduzierung von 30 %.

Monat März 2021

Für den Monat März 2021 kommt eine Reduzierung der Miete nicht in Betracht, denn der Lockdown II endete für das Ladengeschäft der Mieterin nach wenigen Tagen des März 2021.

OLG Schleswig, Urteil vom 22.06.2022, 12 U 116/21

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Geringer Blechschaden und (trotzdem) Schmerzensgeld**

Im Falle von Unfallschäden, der Kollision von Kraftfahrzeugen, neigen Versicherer dazu, bei geringen Geschwindigkeiten geltend gemachte Ersatzansprüche wegen einer unfallbedingten Verletzung abzulehnen. In diesem Zusammenhang muss auch ein Urteil des BGH vom 26.07.2022 - VI ZR 58/21 (r+s 2022, 588) gesehen werden. Der Entscheidung lag ein Auffahrunfall im innerstädtischen Bereich, mit geringer Geschwindigkeit zugrunde. Die Klägerin hat eine HWS-Distorsion 2. Grades, Kopf- und Nackenschmerzen sowie Übelkeit mit einer Krankschreibung von ca. einer Woche sowie der Verschreibung von Schmerzmitteln geltend gemacht und ein Schmerzensgeld von EUR 750,00 gefordert. In I. Instanz und durch das Berufungsgericht wurde die Klage abgewiesen. Auf die Revision hin wurde das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen.

Es wurde zunächst durch den Bundesgerichtshof ausgeführt, dass ein Handeln des Schädigers ohne festgestellte Rechtsgutsverletzung, vorliegend einer Schädigung der Gesundheit der Klägerin, nicht die Grundlage für den Ersatzanspruch sein kann. Soweit allerdings das Berufungsgericht zugrunde gelegt hat, dass die festgestellten Kopf- und Nackenschmerzen sowie die Übelkeit als Unfallfolgen keine sogenannte Primärverletzung seien, wurde dies durch den Bundesgerichtshof anders beurteilt im Sinne einer psychisch vermittelten Verletzung. Die Klägerin war insoweit besonders anfällig, aufgrund eines früheren Unfalltods einer nahen Freundin sowie einer Tätigkeit als Ersthelferin seitens der Klägerin, wobei zwei Personen verstorben sind. Die durch das vorliegende Unfallereignis ausgelöste körperliche Reaktion im Sinne der festgestellten Kopf- und Nackenschmerzen sowie der Übelkeit war weder „eine Bagatellverletzung" noch kann dies dem allgemeinen Lebensrisiko zugerechnet werden. Da Feststellungen des Berufungsgerichts zur Kausalität aufgrund der fehlerhaften Bewertung der festgestellten körperlichen Beeinträchtigungen nicht getroffen worden waren, wurde die Entscheidung des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

Die Entscheidung macht deutlich, dass sich Versicherer, jedoch auch Gerichte die Entscheidung in Bezug auf geltend gemachte Ansprüche aufgrund unfallbedingter Verletzungen oftmals zu leicht machen, fehlerhaft Ansprüche ablehnen.

Urteil, BGH vom 26.07.2022 - VI ZR 58/21

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

WEG-RECHT bekommen

- **Heizkostenabrechnung und ordnungsgemäße Verwaltung**

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft wurde der Wärmeverbrauch der Einheiten zum Teil durch Wärmemengenzähler und zum Teil durch Heizkostenverteiler ermittelt. Wärmemengenzähler erfassen den Wärmeverbrauch mengenmäßig, während Heizkostenverteiler nicht den Wärmeverbrauch messen, sondern nur den anteiligen Verbrauch im Verhältnis zum Gesamtverbrauch festlegen. In der WEG gibt es keine Vorrichtung zur Vorerfassung des anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweils gleich ausgestatteten Einheiten. In der Eigentümerversammlung vom 18.12.2017 wurde ein Beschluss über die Genehmigung der Heizkostenabrechnung 2016 gefasst, die der Kläger mit der Begründung anficht, dass die Verteilung der Heizkosten in den Einzelabrechnungen unrichtig gewesen ist und daher der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Während die beiden ersten Instanzen der Ansicht des Klägers gefolgt sind, beurteilt der Bundesgerichtshof den Sachverhalt anders.

Zwar entspricht allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung sind aber vorliegend trotzdem eingehalten worden. Dies gilt, obwohl vorliegend entgegen § 5 Abs. 2 HeizkV unterlassen wurde, den Verbrauch der Anteile der Gruppen von Nutzern vorzuerfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen (nämlich einerseits Wärmemengenzähler und andererseits Heizkostenverteiler) gemessen wird. Denn im Wohnungseigentumsrecht kann es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, eine Abrechnung im Wege einer Differenzberechnung unter Berücksichtigung der zu ermittelnden Verbrauchsdaten vorzunehmen, bei welcher demnach der Anteil einer Nutzungsgruppe am Gesamtverbrauch erfasst und der Anteil der anderen Nutzergruppe durch Abzug des gemessenen Anteils am Gesamtverbrauch errechnet wird. Denn die Heizkostenverordnung hat das Ziel, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinsparefekte zu erzielen. Bei der Verteilung der Heizkosten hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diesen Zweck der Heizkostenverordnung auch dann zu beachten, wenn ein Verstoß gegen § 5 Abs. 2 HeizkV vorliegt. Diesem Zweck würde eine rein wohnflächenbezogene Kostenverteilung oder eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen nicht entsprechen, da sie die beabsichtigten Anreize zur sparsamen Energieverwendung nicht umsetzen kann.

Auch wenn Verstöße gegen die Heizkostenverordnung vorliegen, heißt das nicht automatisch, dass die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verletzt sind, die zur Anfechtung eines entsprechenden Beschlusses berechtigen würden. Vielmehr ist dem Zweck der Heizkostenverordnung Genüge zu tun und soweit wie möglich die durch die Heizkostenverordnung beabsichtigten Anreize zur sparsamen Energieverwendung umzusetzen, was durch die Differenzberechnung erreicht wird.

Das Urteil betrifft ausschließlich das Wohnungseigentumsrecht und die Handhabung der Eigentümer, falls nicht mehr heilbare Verstöße gegen die Heizkostenverordnung vorliegen. Es ist demnach scharf zwischen Verstößen gegen die Heizkostenverordnung einerseits und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung andererseits, demnach dem Umgang der Eigentümer mit diesen Verstößen zu unterscheiden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.09.2022 - V ZR 214/21

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Wirksamkeit einer Mieterhöhungsvereinbarung**

Wenn die Mieter einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zustimmen, kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miete zustande. Das ist auch der Rechtsgrund für die darauf erbrachten Zahlungen. Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf diese Mieterhöhungsvereinbarung während des laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung, wie der BGH entschieden hat.

Die Wohnung der Mieter befindet sich laut der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. § 556d BGB ordnet an, dass in solchen Gebieten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen kann. Die Mieter machten geltend, dass die neue Miete, der sie zugestimmt haben, über dieser Grenze liegt und verlangen Rückzahlung. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Klageabweisung der Vorinstanzen und wies die Revision zurück. Denn die Regelungen nach §§ 556d ff. BGB gelten nicht bei einer nachträglichen (d. h. nach Mietbeginn erfolgten) einvernehmlich vereinbarten Mieterhöhung, die vorliegend hier anzunehmen ist. Auch eine analoge Anwendung der Regelungen scheidet aus, da es an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28.09.2022 - VIII ZR 300/21