SRF-Newsletter 08/2023

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

BAURECHT bekommen

Circa-Termine begründen keinen Verzug!

Immer wieder ist festzustellen, dass die am Bauvorhaben Beteiligten nur unzureichende Vorstellungen darüber haben, wann Leistungen erbracht werden/verlangt werden können und müssen, wann eine Partei in Verzug gerät und wie es mit der Terminslage insgesamt aussieht.

1. Die größte Wissenslücken dürfte sich bezüglich der Leistungszeit ergeben, wenn gar nichts vereinbart ist. Das Gesetz regelt hierzu nämlich in § 271 BGB, dass falls eine Leistungszeit nicht bestimmt ist, der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, der Schuldner sie sofort bewirken kann.

   Bei Bauvorhaben bedeutet dies, dass wenn die Parteien sich über die Ausführungszeit gar keine Gedanken machen und im Vertrag hierzu nichts regeln, der Bauherr z.B. direkt nach Unterzeichnung die Leistungsaufnahme verlangen kann und wenn sie nicht erfolgt, durch eine Mahnung den Unternehmer in Verzug setzen kann. Bei VOB/B-Verträgen gilt, dass der Auftragnehmer innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen hat, § 5 Abs. 2 VOB/B.

2. Vereinbaren die Parteien eine konkrete Ausführungsfrist, so ist der Auftragnehmer verpflichtet am Tag des vereinbarten Beginns mit der Baumaßnahme zu beginnen und pünktlich zu beenden, der Auftraggeber muss andererseits am Fristbeginn die Baustelle in einem ausführungsbereiten Zustand für den Auftragnehmer vorhalten, läuft also das Risiko, dass wenn Vorleistungen z.B. nicht erbracht sind, der Auftragnehmer (berechtigterweise) Behinderung und Verzögerung anzeigt, was bekanntlich zu ganz erheblichen Mehrkosten führen kann.

3. Der Bundesgerichtshof hatte sich nun mit einer Konstellation zu befassen, in der der Auftragnehmer zur Lieferung und Montage von 300 Fenstern nach dem Vertrag verpflichtet war. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen gab der Auftragnehmer einen Terminplan bekannt, nachdem der Montagebeginn ca. 6 Wochen nach schriftlicher Freigabe der Werkplanung erfolgen sollte, die gesamte Montagedauer mit ca. 8 Wochen veranschlagt war. Im weiteren Fortgang gab es keine Einigung mehr auf einen konkreten Terminplan, obwohl der Auftraggeber versucht hat, einseitig Terminpläne vorzugeben. Der Auftragnehmer hat diesen jeweils widersprochen und eigene Terminpläne mit Circa-Angaben versandt. Tatsächlich dauert die Ausführung 5 Monate lang, der Auftraggeber macht Schadensersatzansprüche wegen Verzugs geltend und bezahlt die Schlussrechnung nicht.

   Er wird in vollem Umfang verurteilt, da Circa-Angaben nicht ausreichen, um eine kalendermäßig bestimmbare Leistungszeit, die ohne Mahnung Voraussetzung für den Verzug wäre, herbeizuführen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Circa-Angaben insbesondere dann keinerlei Festlegung eines Verzugsbeginns ermöglichen, wenn der Auftraggeber Mitwirkungshandlungen erbringen muss, damit die Circa-Fristen überhaupt zu laufen beginnen.

   OLG Hamm, Beschluss vom 07.09.2021 - 21 U 10/20

   Bundesgerichtshof, Beschluss vom 29.03.2023 – VII ZR 880/21

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

FAMILIENRECHT bekommen

Halbteilungsgrundsatz vs Geringfügigkeit in der gesetzlichen Rentenversicherung

Durch das Oberlandesgericht Hamm war in einem Beschluss vom 23. Februar 2023 - 13 UF 144/22 (NJW 2023, 1742) über die Beschwerde der gesetzlichen Rentenversicherung gegen eine Entscheidung zum Versorgungsausgleich I. Instanz zu entscheiden. Grundlage für die Beschwerde durch den Versorgungsträger war, dass in Bezug auf die Ehefrau Kindererziehungszeiten in einer ersten Auskunft nicht berücksichtigt wurden, dies durch die Beschwerde korrigiert werden sollte. Allerdings hat sich durch die geänderte Auskunft ergeben, dass zwischen den in der Ehezeit erlangten Ansprüchen in der gesetzlichen Rentenversicherung lediglich eine Wertdifferenz von EUR 1.712,99 besteht, damit deutlich unter der Geringfügigkeitsschwelle, zum damaligen Zeitpunkt EUR 3.948,00.

Zunächst wurde durch das OLG Hamm die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bezüglich einer Geringfügigkeit in der gesetzlichen Rentenversicherung, bezüglich des Wertunterschiedes und die insoweit angenommene hohe Bedeutung des Halbteilungsgrundsatzes wiedergegeben. Es wurde zwar darauf hingewiesen, dass der Bundesgerichtshof Wertdifferenzen von EUR 15,71 und EUR 179,33 (BGH NJW-RR 2016, 1476; NJW-RR 2016, 1478) als geringfügig angesehen hat, eine Differenz von EUR 1.855,17 (NJW-RR 2017,129) dagegen nicht, bezogen auf die gesetzliche Rentenversicherung.

Das OLG Hamm hat im Beschluss vom 23. Februar 2023 jedoch die Position eingenommen, dass durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Bereich des Versorgungsausgleichs (BVerfG NJW 2020, 2173) der Halbteilungsgrundsatz an Bedeutung in Bezug auf die Abwägung der unterschiedlichen Interessen verloren hat, dies auch für eine Wertdifferenz in der gesetzlichen Versicherung gelten muss. Es wurde deshalb im Beschwerdeverfahren keine Teilung hinsichtlich der beiden Ansprüche in der gesetzlichen Rentenversicherung vorgenommen. Eine zugelassene Rechtsbeschwerde wurde nicht eingelegt.

OLG Hamm, Beschluss vom 23.02.2023

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

MIETRECHT bekommen

- **Minderung aufgrund öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen**

Mit Urteil vom 16.03.2023 (8 U 76/21) befasste sich das Kammergericht Berlin mit der Frage der Minderungsbefugnis eines gewerblichen Mieters aufgrund öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen.

In der Mietsache befand sich vor Abschluss des Mietvertrages zwischen den Parteien ein Bio-Lebensmittelmarkt. Aufgrund des Mietvertrages sollte die Mietsache genutzt werden "als Ladengeschäft mit Verkaufsraum, Kiosk“. Ein oberhalb einer Durchfahrt gelegener Raum wurde zur Nutzung als Büro vermietet. Der Mieter verpflichtete sich, die erforderlichen Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Nachdem der Mieter einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung eines Bio-Lebensmittelmarktes in einen Kiosk beantragte ging am 04.04.2019 ein Anhörungsschreiben der zuständigen Behörde beim Mieter ein, in dem ausgeführt wird, der Raum über der Durchfahrt besitze nicht die erforderliche lichte Raumhöhe von 2,50 m zur Nutzung als Büro und darüber hinaus sei das Vorhaben wegen Verstößen gegen denkmalrechtliche und baurechtliche Vorschriften nicht genehmigungsfähig. Das Kammergericht entscheidet, dass die Miete ab 04.04.2019 wegen eines Sachmangels auf 50 % reduziert ist. Der Senat führt aus, dass öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehen, grundsätzlich einen Sachmangel im Sinne von § 536 BGB darstellen, wenn sie mit der Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben (BGH NJW-RR 2014, 264, Tz. 20). Werden Mieträume zu einem konkreten Betriebszweck überlassen, müssen sich deshalb die Räume in einem Zustand befinden, der die Aufnahme des Betriebs in rechtlicher Hinsicht uneingeschränkt zulässt (so Guhling/Günter, Gewerberaummiete, 2. Aufl., § 536 BGB Rn. 175 ff. m.w.N.). Der Vermieter schuldet nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB mangels abweichender Vereinbarungen die Überlassung in einem genehmigungsfähigen Zustand und hat etwaige Baumaßnahmen, welche zu dessen Erreichung erforderlich sind, auf eigene Kosten zu veranlassen. Allerdings berechtigen öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen nach ständiger Rechtsprechung des BGH nicht zur Minderung, wenn der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch mangels Einschreiten der zuständigen Behörde nicht tatsächlich eingeschränkt ist (BGH NJW-RR 2014, 264 Rn. 20). Deshalb war die Mietsache vor Zugang des Schreibens der zuständigen Baubehörde vom 02.04.2019 nicht mangelhaft. Bis zum Zugang des Schreibens vom 02.04.2019 schuldete der Mieter somit eine ungekürzte Miete. Ab dem 04.04.2019 reduzierte sich die Miete auf die Hälfte. Der Mangel der Mietsache, nämlich die fehlende Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, beruhte nämlich gleichermaßen auf der vom Vermieter zu vertretenden unzulässigen Nutzung des Büroraumes (der nicht die erforderliche lichte Höhe aufwies) sowie auf dem vom Mieter geplanten und beantragten, gegen denkmalrechtliche Vorschriften verstoßenden Teilabriss bzw. Durchbruch von Trennwänden. Zwar schuldet ein Vermieter grundsätzlich die Überlassung der Mieträume in einem genehmigungsfähigen Zustand und er hat etwaige Baumaßnahmen, welche zu dessen Erreichung erforderlich sind, auf eigene Kosten zu veranlassen. Dies gilt aber nur, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Vorliegend hatten die Mietvertragsparteien jedoch abweichende vertragliche Vereinbarungen getroffen. Der Mieter hatte sich zur Ausführung

von bestimmten Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Mieträume für seinen Mietzweck verpflichtet. Da somit die fehlende Genehmigungsfähigkeit von Umbaumaßnahmen des Mieters für die Eröffnung eines Ladengeschäfts sowohl auf vom Vermieter als auch vom Mieter zu vertretenden Umständen beruhte war die Miete nur um 50 % gemindert.

Da ein Sachmangel der Mietsache (fehlende Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens) auch wegen der öffentlich-rechtlichen Unzulässigkeit der Büronutzung gegeben war, war der Mieter ferner berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen (§ 543 Abs. 1 BGB).

Kammergericht, Urteil vom 16.03.2023, 8 U 76/21

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Neues vom E-Scooter unter Alkoholeinfluss**

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gilt für Kraftfahrzeugführer ab einer Blutalkoholkonzentration von 1,1 Promille die unwiderlegliche Vermutung, dass die absolute Fahruntüchtigkeit besteht (mit der regelmäßigen Folge des Entzugs der Fahrerlaubnis nebst Sperrfrist). Für die neue Fahrzeugklasse der Elektrokleinstfahrzeuge und vergleichbarer mit Elektromotor ausgestatteter Beförderungsmittel wird infrage gestellt, dass ebenso die Grenze für die absolute Fahruntüchtigkeit anzuwenden ist.

Durch den Bundesgerichtshof wurde nunmehr in einem Beschluss vom 13. April 2023 - 4 StR 439/22 (zfs 2023, 407) für E-Scooter, welche eine Höchstgeschwindigkeit von 25 km/h erreichen, bestätigt, dass es sich um Kraftfahrzeuge handelt und ohne jede Einschränkung der Grenzwerte zur absoluten Fahruntüchtigkeit von 1,1 Promille anzuwenden ist, sodass auch in dem zu entscheidenden Fall die Verurteilung wegen fahrlässiger Trunkenheitsfahrt, § 316 StGB, bestätigt wurde.

Für E-Scooter, welche nicht weniger als 6 km/h und nicht mehr als 20 km/h erreichen, Elektrokleinstfahrzeuge, wurde offengelassen, ob auch insoweit der Grenzwerte zur absoluten Fahruntüchtigkeit von 1,1 Promille anzuwenden ist. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass es „einhellige obergerichtliche Rechtsprechung" sei, dass auch für Elektrokleinstfahrzeuge der Grenzwert von 1,1 Promille zur absoluten Fahruntüchtigkeit Anwendung findet.

BGH, Beschluss vom 13. April 2023 - 4 StR 439/22

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Fiktive Schadensbemessung im Mietrecht weiter möglich**

Der Vermieter kann seinen Schaden weiter auf Grundlage der sogenannten "fiktiven" Kosten berechnen. Der Vermieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache vom Mieter Schadensersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, unterlassener Rückbauten und wegen Schäden der Mietsache verlangt und dabei die sogenannten fiktiven (Mangelbeseitigungs-)Kosten zugrunde gelegt. Der Bundesgerichtshof entscheidet (entgegen der Ansicht der Vorinstanzen), dass der Vermieter die Schäden anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten - und demnach "fiktiven" - Kosten bemessen kann.

An dieser Rechtsansicht hält der VIII. – für das Wohnraummietrecht zuständige - Senat auch weiter fest, nachdem der für das Werkvertragsrecht zuständige VII. Senat des Bundesgerichtshofes eine andere Ansicht vertritt. Die Erwägungen des VII. Zivilsenats beruhen allein auf Besonderheiten des Werkvertragsrecht und sind auf andere Vertragstypen nicht übertragbar, so der VIII. Zivilsenat. Der Gefahr einer Überkompensation bei fiktiver Abrechnung im Mietrecht wird dadurch begegnet, dass der Geschädigte nur die zur Erfüllung der Leistungspflicht erforderlichen Kosten beanspruchen darf und auch der Grundsatz von Treu und Glauben zu beachten ist. Demnach kann der Schaden weiterauf der Grundlage der voraussichtlichen Kosten bemessen werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.04.2023 - VIII ZR 280/21

- **Vorsicht bei Untervermietung**

Der Beklagte hat eine Wohnung vermietet, die er selbst von einem Dritten angemietet hat. Mit diesem Dritten hat er einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen, in welchem er sich verpflichtete, diesem Dritten (seinem Vermieter) die Räume zurückzugeben. Aus diesem Grund wurde der Untermieter in einer Notunterkunft

untergebracht und die Kosten von der Klägerin, die eine Einrichtung zur einheitlichen Durchführung der Grundsicherung für Arbeitssuchende (§ 44 b Abs. 1 SGB II) ist, getragen, die aus abgetretenem Recht nunmehr Schadensersatz vom Beklagten fordert.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass der Beklagte als Untervermieter gemäß §§ 536a Abs. 1, 536 Abs. 3 BGB dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, nachdem der Entzug des Mietgebrauchs einen Mietmangel darstellt. Der Bundesgerichtshof bestätigt auch einen erforderlichen Zurechnungszusammenhang zwischen den Unterkunftskosten und der Pflichtverletzung des Beklagten. Daran ändert auch nichts, dass der Untermieter infolge seiner Notunterbringung nicht mehr die Rechte und Pflichten eines Mieters hatte. Auch fehlte es dem Mieter nicht an einem Schaden, nachdem aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit nicht er, sondern die Klägerin die Unterkunftskosten gezahlt hat. Denn auch die Belastung mit einer Verbindlichkeit ist ein zu ersetzender Schaden. Das gilt auch dann, wenn der Untermieter weder Vermögen noch Einkommen hat und nicht leistungsfähig ist, so der BGH. Nach dem in § 843 Abs. 4 BGB zum Ausdruck gekommenen allgemeinen Rechtsgedanken wird der Schädiger nämlich nicht deshalb von seiner Schadensersatzpflicht frei, weil dritte Personen oder die Gemeinschaft dafür Sorge tragen, dass sich die Beeinträchtigung für den Betroffenen nicht nachhaltig auswirkt. Nachdem das Berufungsgericht die Klage noch abgewiesen hat und demnach keine Feststellungen zur Schadenshöhe getroffen hat, wurde der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Untermietverhältnisse können sich als haftungsträchtig erweisen, wenn das Hauptmietverhältnis endet, ohne dass die Möglichkeit besteht, auch das Untermietverhältnis zu beenden. Es besteht dann die Gefahr von Schadensersatzpflichten, da der Untervermieter nicht mehr in der Lage ist, seinem Untermieter den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewähren. Es ist daher unbedingt für einen Gleichlauf der Mietverhältnisse Sorge zu tragen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.06.2023 - VIII ZR 303/21

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