# SRF-Newsletter 11/2023

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

## BAURECHT bekommen

### Was bedeutet „schlüsselfertig“?

Der Begriff der „Schlüsselfertigkeit“ spielt insbesondere im Verbraucherbauvertrag aber auch im Bauträgervertrag eine Rolle, wenn sich der Unternehmer zur Errichtung einer schlüsselfertigen Wohnanlage/Wohnung/Immobilie verpflichtet.

In einer vom Oberlandesgericht Braunschweig entschiedenen Konstellation schuldete der Auftragnehmer die schlüsselfertige Errichtung einer Wohnanlage, nach der Baubeschreibung gehörten die Bodenbeläge in den Wohnräumen und Fluren aber nicht zum vom Auftragnehmer geschuldeten Leistungsumfang. Als dieser nach Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen die Abnahme verlangt, wendet der Auftraggeber ein, diese sei nicht geschuldet, da die Wohnräume und Flure keinen Bodenbelag hätten und damit nicht schlüsselfertig seien.

Der Begriff der „Schlüsselfertigkeit“ ist im konkreten Sachzusammenhang auszulegen und bedeutet grundsätzlich die Beschreibung einer Pauschalierung des nach dem Vertrag und der Baubeschreibung tatsächlich geschuldeten Leistungsinhalts. Diese gehen dem allgemeinen Verständnis des Begriffs „schlüsselfertig“ vor.

Rechtlich ist insoweit zu beachten, dass der Begriff der „Schlüsselfertigkeit“ durchaus eine funktionale Leistungsbeschreibung darstellen kann, dann ist grundsätzlich auch geschuldet, was notwendig ist, um mit Einzug und/oder Möblierung zu beginnen. Dieses grundsätzliche Verständnis kann aber durch konkrete Definitionen in der Baubeschreibung verändert werden. Ist in der Baubeschreibung eine Teilleistung detaillierter beschrieben, geht diese spezielle Regelung der allgemeinen Regelung „schlüsselfertig“ vor.

OLG Braunschweig, Urteil vom 16.01.2020 – 8 U 2/17

BGH, Beschluss vom 02.11.2022 – VII ZR 22/20

### Widerruf beim Verbraucherbauvertrag

Wir haben in den letzten Monaten immer wieder auf die Widerrufsrechte für Verbraucher im Rahmen von sogenannten Fernabsatzgeschäften und Geschäften, die außerhalb von geschlossenen Geschäftsräumen abgeschlossen werden, hingewiesen. Hierauf sei in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen, der Widerruf birgt in diesen Konstellationen ein besonders hohes Risiko für die Unternehmer, da der Verbraucher keinen Wertersatz leisten muss und eine Rückgabe der verbauten Materialien entweder oft nicht möglich ist oder gar nicht geschuldet wird, da der Unternehmer seinerseits den ursprünglich vorhandenen Zustand nicht herstellen kann (z.B. wenn er Dachziegel ausgetauscht hat).

Neben diesen allgemeinen Widerrufsrechten gibt es für den Verbraucherbauvertrag (in der Regel: Vertrag über die Erstellung eines kompletten Hauses) ein Widerrufsrecht, bei dessen Ausübung der Verbraucher tatsächlich Wertersatz schuldet, früher § 357d BGB, jetzt § 357e BGB.

Bei der Berechnung des Wertersatzanspruches ist allerdings zu beachten, dass häufig ja eine pauschale Gesamtpreisvereinbarung vorliegen wird. In diesem Fall ist wie im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vorzugehen, die für die Gesamtleistung vereinbarte Vergütung muss also auf die erbrachten und die nicht erbrachten Leistungen aufgeteilt werden und dies muss schlüssig und nachprüfbar geschehen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.10.2023 – 22 U 135/23

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

## ERBRECHT bekommen

### Zum Beginn der Ausschlagungsfrist

Nach dem Tod haben Erben gemäß § 1944 Abs. 1 BGB 6 Wochen Zeit, das Erbe auszuschlagen, ansonsten gilt die Erbschaft als angenommen. Die Ausschlagungsfrist beginnt nach § 1944 Abs. 2 BGB mit Kenntnis des Erben von dem Anfall und dem Grund der Berufung, bei der gesetzlichen Erbfolge also mit der Kenntnis vom Tod. Gibt es eine Verfügung von Todes wegen (Testament oder Erbvertrag) beginnt die Frist nicht vor Bekanntgabe der Verfügung von Todes wegen zu laufen (§ 1944 Abs. 2 S. 2 BGB). Das OLG Düsseldorf hat mit Beschluss vom 17.07.2023 – 3 Wx 91/23 – klargestellt,

dass dies auch dann gilt, wenn der Erbe bereits zuvor auf andere Weise von der letztwilligen Verfügung Kenntnis erlangt hat.

In dem zur Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatten die beiden Ehegatten jeweils eine Tochter aus vorheriger Beziehung in die Ehe mitgebracht. Durch Ehegattentestament haben sie sich gegenseitig für den ersten Todesfall zu Alleinerben und zu den Schlusserben des Überlebenden die beiden Töchter zu gleichen Teilen eingesetzt. Das Testament wurde erst 2 Jahre nach dem Tod der zuerst verstorbenen Ehefrau an das Nachlassgericht übermittelt, dies verbunden mit einer notariellen Ausschlagungserklärung des überlebenden Ehegatten und einem Erbscheinsantrag der beiden Töchter. Das Amtsgericht hat die Erteilung des Erbscheins verweigert mit dem Argument, die Ausschlagungsfrist sei abgelaufen.

Die dagegen gerichtete Beschwerde der Töchter war erfolgreich. Das OLG Düsseldorf führt aus, dass die Ausschlagungsfrist bei einer gewillkürten Erbfolge erst mit der Bekanntgabe der Verfügung von Todes wegen beginnt. Vor Zugang des Schreibens des Nachlassgerichts mit der Eröffnung des Testaments an den Witwer konnte deshalb die für ihn geltende Ausschlagungsfrist nicht beginnen. Auch wenn der Witwer dementsprechend von dem von ihm selbst miterrichteten Testament Kenntnis hatte, konnte er die Ausschlagung noch erklären, was nach § 1946 Alt. 2 BGB auch vor Eröffnung des Testaments möglich ist. Da die Ausschlagung wirksam war, war den Töchtern der beantragte Erbschein zu erteilen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.07.2023 – 3 Wx 91/23

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Versorgungsausgleich und Grundrenten-Entgeltpunkte**

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Beschluss vom 28. Juni 2023 – XII ZB 81/23 (NJW 2023, 3243) erneut über die Grundlagen zur Teilung sogenannter Grundrenten-Entgeltpunkte für langjährig Versicherte im Rahmen des Versorgungsausgleichs, anlässlich einer Ehescheidung, zu entscheiden. Nach dem mitgeteilten Sachverhalt bestanden auf Seiten der Ehefrau, in der Ehezeit begründet, Ansprüche aufgrund Grundrenten-Entgeltpunkte für langjährig Versicherte, ein Zuschlag von 5,8481 Entgeltpunkten. Beim Amtsgericht und Oberlandesgericht wurde aufgrund der konkreten Umstände eine Teilung abgelehnt, der Bundesgerichtshof hat diese mit 2,9241 Entgeltpunkte und einem Kapitalwert von EUR 22.054,98 durchgeführt.

In erster Instanz wurde eine Teilung des Zuschlags auf Seiten der Ehefrau nicht vorgenommen, ohne weitere Begründung, der Versorgungsträger, gesetzliche Rentenversicherung auf Seiten des Ehemannes, hat hiergegen Beschwerde eingelegt. Das Beschwerdegericht hat eine Teilung mit dem Hinweis auf eine Unwirtschaftlichkeit abgelehnt. Von Seiten des Bundesgerichtshofs ist die Teilung vorgenommen worden. Zunächst wurde, wie bereits in der Beschwerdeinstanz, auf Grundlage vorangehender Entscheidungen bekräftigt, dass es sich beim Zuschlag für langjährige Versicherte (Grundrenten-Entgeltpunkte) um eine eigenständige Versorgung handelt, welche weder mit der Grundversorgung zusammengerechnet werden darf noch dieser gegenübergestellt werden kann, zur Feststellung einer Geringfügigkeit.

Soweit gegen eine Teilung im konkreten Fall eingewandt wurde, dass aufgrund eigener berücksichtigungsfähiger Einkünfte des Ehemannes dieser keinen Vorteil aus der Teilung erlangt, ist von Seiten des Bundesgerichtshofs darauf verwiesen worden, dass die Höhe anzurechnender zu versteuernder Einkünfte Schwankungen unterworfen ist, sodass bereits nicht beurteilt werden kann, ob eine Anrechnung auf Dauer durchzuführen ist. Mit dieser Begründung war nicht festzustellen, dass der Berechtigte hinsichtlich der internen Teilung (dauerhaft) keinen Vorteil aus der Übertragung aufgrund der Grundrenten-Entgeltpunkte erlangt. Es ist deshalb im Zweifel von der Teilung des Zuschlags für langjährige Versicherte anlässlich des Versorgungsausgleichs auszugehen.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 28. Juni 2023 – XII ZB 81/23

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

MIETRECHT bekommen

- **Beginn der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB mit Kenntnis des Vermieters von dem Schlüsseleinwurf**

Mit Urteil vom 01.09.2023 – 30 U 195/22 – befasste sich das Oberlandesgericht Hamm mit

der kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB bezüglich der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache. Wie die Entscheidung nochmals eindrücklich zeigt, handelt es sich bei der gesetzlichen Verjährungsfrist um eine außerordentlich gefährliche Bestimmung, denn der Lauf der Verjährungsfrist beginnt häufig früher, als viele Vermieter das meinen.

Mietgegenstand ist eine Halle mit Lagerbüro. Nach der mietvertraglichen Regelung wäre der Mieter berechtigt gewesen, unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum 04.06. des jeweiligen Jahres zu kündigen. Gleichwohl kündigt der Mieter mit Schreiben vom 10.03.2020 zum 17.06.2020. Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung erst zum 04.06.2021 endet. Der Mieter nutzte die Mietsache bis zum 31.12.2020. An diesem Tag warf er die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Vermieters ein, was dieser mit Schreiben vom 07.01.2021 zurückwies. Der Vermieter macht geltend, ihm stünde wegen Schäden an der Mietsache ein Schadensersatzanspruch zu. Unter Verrechnung mit einem Kautionsguthaben des Mieters in Höhe von EUR 5.695,08 hat der Vermieter Instandsetzungskosten von EUR 32.075,52 errechnet. Diesen Anspruch macht er mit Mahnantrag vom 26.08.2021 geltend. Die Klage wird mit der Begründung abgewiesen, dass mit Ablauf des 08.06.2021 Verjährung eingetreten ist. Einschlägig ist die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Vorschrift soll zwischen den Parteien des Mietvertrags eine rasche Auseinandersetzung gewährleisten und eine beschleunigte Klarstellung der Ansprüche wegen des Zustandes der überlassenen Mietsache bei Rückgabe erreichen. Ihr Anwendungsbereich ist deshalb weit auszulegen. Der Lauf der Verjährungsfrist der Schadensersatzansprüche des Vermieters hat spätestens am 08.01.2021 begonnen. Die Verjährungsfrist beginnt gemäß § 548 Abs. 1 S. 2 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Rückerhalt im Sinne des § 548 Abs. 1 S. 2 BGB ist nicht identisch mit Rückgabe im Sinne von § 546 BGB. Rückerhalt setzt grundsätzlich die unmittelbare Sachherrschaft (§ 854 BGB) des Vermieters und eine Besitzveränderung zu seinen Gunsten voraus. Entscheidend ist, dass der Vermieter die Mietsache auf Veränderungen und Verschlechterungen ungestört untersuchen kann und der Mieter mit Kenntnis des Vermieters den Besitz vollständig und unzweifelhaft aufgibt (BGH, Urteil vom 27.02.2019 – XII ZR 63/18 –, Rn. 11 mwN). Das gilt auch, wenn das Mietverhältnis erst nach Rückerhalt endet (BGH, Urteil vom 15.03.2006 – VIII ZR 123/05 –, Rn. 9); die Beendigung des Mietverhältnisses ist nicht Voraussetzung des Verjährungsbeginns (BGH, Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 8/11 –, Rn. 14 mwN). In der streitgegenständlichen Sache hat der Mieter die Schlüssel am 31.12.2020 in den Hausbriefkasten des Vermieters eingeworfen und das Mietobjekt auch verlassen. Darin ist eine vollständige Besitzaufgabe zu sehen. Der Vermieter hat von der Besitzaufgabe Kenntnis erlangt, als er die Schlüssel am 07.01.2021 in seinem Hausbriefkasten vorfand. Da der Mieter das Mietobjekt zu diesem Zeitpunkt bereits verlassen hatte, war für den Vermieter die vollständige Besitzaufgabe auch nicht zweifelhaft. Dem Rückerhalt im Sinne des § 548 Abs. 1 S. 2 BGB stand im vorliegenden Falle auch nicht entgegen, dass der Vermieter zu einer Rücknahme der Mietsache nicht bereit war. Der Mieter konnte sich auch nicht mit Erfolg auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.10.2011 (VIII ZR 8/11, NJW 2012, 144) berufen. Zwar hat der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung ausgeführt, dass ein Vermieter ein Mietobjekt nicht auf Zuruf zurückzunehmen verpflichtet sei und den Besitz an der Mietsache auch nicht dadurch erhalte, dass die Schlüssel in den Briefkasten des Mietobjekts eingeworfen würden. Der maßgebliche Unterschied des vom Oberlandesgericht Hamm zu entscheidenden Falles zu dem, der vom Bundesgerichtshof zu entscheiden war, lag darin, dass der Vermieter im Fall des OLG Hamm tatsächlich den Besitz an dem Mietobjekt zurückerhalten und dann im Übrigen auch behalten hat, da die Schlüssel in seinen Briefkasten und nicht lediglich in den des Mietobjekts eingeworfen wurden. Die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB ist aus diesen Gründen spätestens am 08.01.2021 in Lauf gesetzt worden. Folglich endete die Verjährungsfrist mit Ablauf des 08.06.2021. Der erst danach gestellte Mahnbescheidsantrag des Vermieters war zu spät.

OLG Hamm, Urteil vom 01.09.2023 - 30 U 195/22

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

VERKEHRSRECHT bekommen

## Der (lohnende) Dashcam-Einsatz

Durch das Landgericht Aachen war in einem Urteil vom 6. Juli 2023 – 12 O 398/22 (DAR 2023, 629) über die Haftung im Zusammenhang mit einem Unfall im innerstädtischen Bereich zu entscheiden. Grundlage war eine seitliche Berührung zweier Fahrzeuge, welche auf parallel nebeneinander führenden Fahrspuren durch

eine Kurve gefahren sind. Jeder der Unfallbeteiligten hat geltend gemacht, der Unfallgegner habe den eigenen Fahrstreifen verlassen. Im Fahrzeug des Klägers befand sich ein Beifahrer, welcher jedoch keine verlässlichen Angaben zur eigenen Fahrweise des Fahrzeugführers machen konnte. Der Beklagte befand sich allein in seinem Fahrzeug, wurde zusammen mit der Haftpflichtversicherung für seinen Pkw auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Im Beklagten-Fahrzeug befand sich eine Dashcam, deren Aufzeichnung des Unfalls in Augenschein genommen wurde. Aus der Aufzeichnung der Dashcam hat sich eindeutig ergeben, dass der Unfall allein durch den Kläger, durch einen verkehrsordnungswidrigen Fahrstreifenwechsel verschuldet wurde, weshalb die Klage abgewiesen worden ist.

Das Landgericht Aachen hat sich mit der Verwertbarkeit der Aufzeichnung auch unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten befasst, ist jedoch in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 15. Mai 2018, DAR 2018, 498) zum Ergebnis gelangt, dass das berechtigte Interesse an der Abwehr unbegründeter Ansprüche bzw. Durchsetzung berechtigter Interessen sowie der materiellen Wahrheitsfindung den Vorrang genießt.

Landgericht Aachen, Urteil vom 6. Juli 2023 – 12 O 398/22

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

## Vorsicht bei Strafanzeige

Eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner kann einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wissentlich unwahre oder leichtfertige falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige, wie der Bundesgerichtshof am 08.08.2023 beschlossen hat. Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Dort wohnte auch der geschäftsführende Gesellschafter der Klägerin. Zwischen den Parteien kam es zu Streitigkeiten über das Vorliegen von seitens der Beklagten geltend gemachten Mängeln und Beschädigungen der Wohnung. Der geschäftsführende Gesellschafter der Klägerin kritisierte das Verhalten der Beklagten zuletzt mit E-Mail vom 08.02.2021. Am 09.02.2021 wurden innerhalb eines kurzen Zeitraums auf den Namen der Beklagten von einem unbekannten Täter Bestellungen getätigt, Kreditanfragen und Anmeldungen bei Internetportalen vorgenommen, wobei die Daten der Beklagten wie ihre E-Mail-Adresse, Anschrift und Telefonnummer sowie ihre Bankverbindung unbefugt genutzt worden sind.

Die Beklagte erstattete daraufhin Strafanzeige und äußerte die Vermutung, dass der geschäftsführende Gesellschafter der Klägerin der Täter sein könne. Das Ermittlungsverfahren wurde am 01.09.2021 eingestellt, da der Täter nicht ermittelt werden konnte. Bereits mit Schreiben vom 01.07.2021 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen der Verdächtigung ihres geschäftsführenden Gesellschafters fristlos, hilfsweise ordentlich. Nachdem die Beklagte nicht räumte, hat die Klägerin Räumungsklage erhoben. Die Klage hatte keinen Erfolg.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Einschätzung des Berufungsgerichtes, dass keine Pflichtverletzung des Mietvertrages vorliegt, rechtsfehlerfrei. Denn es ist mit dem Rechtsstaatsprinzip nicht vereinbar, wenn die berechtigte Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte im Rahmen eines Strafverfahrens zu zivilrechtlichen Nachteilen führen würden. Eine Strafanzeige mit einer im Kern zutreffenden Sachverhaltsschilderung bietet daher keinen Grund für eine fristlose oder fristgerechte Kündigung. Ob die Erstattung einer Strafanzeige einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellt, ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. So kann eine grundlos falsche Strafanzeige gegen einen Vertragspartner einen zur Kündigung berechtigenden Umstand darstellen, genauso wie unwahre oder leichtfertige falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige. Vorliegend führt die einzelfallbezogene Würdigung zu einer Ablehnung der Pflichtverletzung. Denn die Taten sind vorliegend tatsächlich gegen die Beklagte begangen worden. Auch die Benennung des Verdachts gegen den geschäftsführenden Gesellschafter der Klägerin war hier zumindest nicht abwegig. Denn die Streitigkeiten zwischen den Parteien haben vor den Taten bereits die Ebene der Sachlichkeit überschritten. Die Mitteilung eines sich der Beklagten aufdrängenden Tatverdachtes gegen den geschäftsführenden Gesellschafter der Klägerin gehörte zu den bei einer Strafanzeige üblichen und zu erwartenden Angaben. Nachdem der Täter aufgrund der Anonymität über das Internet für die Beklagte nicht bekannt war und nicht ermittelbar war, dieser jedoch für die Bestellungen und Anmeldungen auf den Namen der Beklagten nicht allgemein zugänglichen Daten von ihr verwendete, lag es für die Beklagte nahe, diese im eigenen Umfeld zu vermuten, insbesondere dort, wo aktuelle Konflikte vorlagen. Die Benennung des

geschäftsführenden Gesellschafters der Klägerin als Tatverdächtigen war damit objektiv nachvollziehbar und nicht leichtfertig.

Wer eine Strafanzeige stellt, sollte sorgfältig prüfen, ob und welche Konsequenzen auf der mietvertraglichen Ebene drohen. Grundlos falsche Strafanzeigen können genauso einen Grund zur Kündigung darstellen, ebenso wie wissentlich unwahre oder leichtfertige falsche Angaben. Dennoch gibt es keine verallgemeinerungsfähige Betrachtung. Dies verbietet sich aufgrund der Vielgestaltigkeit der Geschehensabläufe und der auf beiden Seiten zu berücksichtigenden Belange. Es kommt stets auf eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls an.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 08.08.2023 - VIII ZR 234/22

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