SRF-Newsletter 02/2024

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

BAURECHT bekommen

10-jährige Verjährungsfrist für Vergütungsforderung des Bauträgers

Eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 07.12.2023, Az. VII ZR 231/22 gibt Anlass auf Folgendes hinzuweisen:

Die Verjährung für Vergütungsforderungen beträgt allgemein 3 Jahre, beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist. Dies wurde bislang überwiegend auch für Vergütungsforderungen des Bauträgers, der neben der Errichtung von Wohnungseigentum auch die teilweise Übertragung von Grundeigentum schuldet, so angenommen.

Dies hat der Bundesgerichtshof nun dahingehend entschieden, dass die Verjährungsfrist 10 Jahre beträgt, beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Dies gilt für all diejenigen Fälle, in denen sich der Verkäufer eines Grundstückanteils zur Errichtung einer Eigentumswohnung verpflichtet.

Die Entscheidung betrifft also nicht Vergütungsansprüche, wenn auf fremdem Grundstück gebaut wird. Bei diesen verbleibt es bei der Verjährung nach 3 Jahren. Diese Entscheidung kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn Bauträger – warum auch immer – Forderungen nicht innerhalb von 3 Jahren weiterverfolgt haben und dann davon ausgegangen sind, dass die Forderungen nun verjährt sind. Hier gibt es gegebenenfalls Anlass zur Neubewertung.

Erwerber von Wohneigentum müssen also nun etwas länger rechnen, für noch offene Forderungen des Bauträgers in Anspruch genommen zu werden, Bauträger können eventuell bereits als uneinbringlich ausgebuchte Forderungen möglicherweise nochmals reaktivieren.

BGH, Urteil vom 07.12.2023 – VII ZR 231/22

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

FAMILIENRECHT bekommen

Trennung innerhalb der Ehewohnung

Es ist das dauerhafte Getrenntleben von Eheleuten Voraussetzung für verschiedene Ansprüche. Insbesondere setzt ein Antrag auf Ehescheidung voraus, dass ein dauerhaftes Getrenntleben seit zumindest einem Jahr besteht, soweit keine Härtegründe vorliegen, was üblicherweise nicht der Fall ist. Dabei muss für die dauerhafte Trennung kein Auszug (räumliche Trennung) erfolgen, die Trennung kann auch innerhalb der zuletzt gemeinsam genutzten Immobilie (Ehewohnung) erfolgen.

Durch das OLG Koblenz war in einem Beschluss vom 9. Juni 2023 – 7 UF 172/23 darüber zu entscheiden, ob zum Zeitpunkt der Entscheidung in erster Instanz, durch welche der Scheidungsantrag der Ehefrau abgewiesen wurde, ein dauerhaftes Getrenntleben seit einem Jahr bestanden hat oder nicht. Der Termin zur Anhörung/Schluss der mündlichen Verhandlung hat am 27. Februar 2023 stattgefunden, der Antrag auf Ehescheidung namens der Ehefrau wurde dem Ehemann am 12. Februar 2022 zugestellt. Der Ehemann hatte geltend gemacht, ein dauerhaftes Getrenntleben innerhalb der Ehewohnung bestehe frühestens seit Ende April 2022.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts bestand aus Sicht des OLG Koblenz bereits am 27. Februar 2023 das dauerhafte Getrenntleben innerhalb der Ehewohnung seit zumindest einem Jahr. Es wurde zwar auch durch das OLG Koblenz betont, dass das „Höchstmaß einer Trennung in allen Lebensbereichen herbeigeführt“ werden muss sowie weiter, dass „der Trennungswille nach objektiven Kriterien nach außen deutlich werden muss.“ Mit Hinweis auf anderweitige Entscheidungen wurde jedoch eingeschränkt, dass lediglich die gemeinsame Nutzung von Funktionsräumen, welche nur einmal vorhanden sind (Küche, Toilette, Bad, Waschküche), ein Getrenntleben nicht ausschließt (so auch OLG München FamRZ 2001, 1457) und auf die Anwesenheit gemeinsamer minderjähriger Kinder, beispielsweise in Form einzelner gemeinsamer Mahlzeiten beider Elternteile mit den Kindern, Rücksicht genommen werden kann, ohne dass dies einer dauerhaften Trennung entgegensteht.

In Bezug auf die „Erkennbarkeit des Trennungswillen nach außen hin“ wurde von Seiten des OLG Koblenz auf die Zustellung des Scheidungsantrages, mehr als ein Jahr vor dem Verhandlungstermin in erster Instanz, hingewiesen.

OLG Koblenz, Beschluss vom 9. Juni 2023 – 7 UF 172/23

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

MIETRECHT bekommen

- **Mietvertragliche Ausschlussfrist im gewerblichen Mietverhältnis**

Im Rechtsstreit I-30 U 349/22 befasste sich das Oberlandesgericht Hamm mit der Wirksamkeit einer mietvertraglichen Ausschlussfrist in einem Mietvertrag über Gewerberäume. Der Mieter klagte auf Einsicht in die Belege, die zwei Nebenkostenabrechnungen zugrunde lagen. Der Vermieter machte geltend, er müsse keine Belegeinsicht gewähren, weil keine Ansprüche des Mieters aus der Nebenkostenabrechnung in Betracht kommen. Der Mietvertrag enthält nämlich eine formularmäßige Ausschlussfrist, die längst abgelaufen war. Im Mietvertrag ist geregelt, dass ein Saldo aus der Nebenkostenabrechnung binnen vier Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen ist. Sodann heißt es im Mietvertrag:

"Der Vermieter wird dem Mieter auf dessen Wunsch nach vorheriger terminlicher Abstimmung innerhalb der genannten vier Wochen in den Verwaltungsräumen Einsicht in die Abrechnungsunterlagen geben. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat."

In der Nebenkostenabrechnung wird auf die Ausschlussfrist hingewiesen. In erster Instanz hat das Landgericht Münster die Klage auf Belegeinsicht mit der Begründung angewiesen, es fehle an einem rechtlichen Interesse an der Belegeinsicht, weil wegen der versäumten Ausschlussfrist Ansprüche des Mieters aus den Nebenkostenabrechnungen nicht bestehen können.

In der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren weist das Oberlandesgericht Hamm darauf hin, dass die Regelung im Mietvertrag, wonach der Vermieter dem Mieter auf dessen Wunsch nach vorheriger terminlicher Abstimmung innerhalb von vier Wochen in den Verwaltungsräumen des Einkaufszentrums Einsicht in die Abrechnungsunterlagen geben werde, keine Ausschlussfrist darstellt. Insoweit sei zumindest die Unklarheitenregel nach § 305c BGB einschlägig. Er stelle sich dann die Frage, ob das Belegeinsichtsrecht nicht mehr bestehe, wenn Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung nicht mehr geltend gemacht werden können. Insoweit genüge aber ein allgemeines Kontrollrecht des Mieters, die Klage auf Belegeinsicht hätte also vom Landgericht nicht wegen fehlenden Rechtsschutzinteresses abgewiesen werden dürfen. Selbst wenn die Ausschlussklausel des Mietvertrags wirksam wäre kämen noch immer Ansprüche aus unerlaubter Handlung in Betracht, sodass ein Belegeinsichtsrecht nicht entfällt.

Aber selbst dann, wenn man die Frist von vier Wochen zur Belegeinsicht als Ausschlussregelung interpretieren würde wäre die Klausel nach Meinung des Oberlandesgerichts Hamm unwirksam, weil die Anerkenntnisfiktion des Mietvertrags, wonach die Abrechnung als anerkannt gilt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat, nach Auffassung des Oberlandesgerichts Hamm unwirksam ist. Die Unwirksamkeit würde dann auch die Frist für die Belegeinsicht erfassen, da beide Regelungen als Einheit zu sehen sind. Die im Mietvertrag vorgesehene Anerkenntnisfiktion ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts Hamm wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam, weil die Frist von vier Wochen für die Prüfung und Geltendmachung von Einwendungen zu kurz sei. Nach der eigenen Einlassung des Vermieters handelte es sich um umfangreiche Belege, sodass also auch eine umfangreiche Prüfung durchgeführt werden muss. Hinzu kommt, dass es – wie auch in der konkreten Sache geschehen – passieren könne, dass zwei Abrechnungen kurz hintereinander erteilt werden, sodass ein erhöhter Aufwand der Prüfung erforderlich sei. Eine Frist von nur vier Wochen sei zu kurz. Es könne durchaus vorkommen, dass Belegeinsicht erst am Ende der ersten Frist von vier Wochen gewährt werde, sodass der Mieter dann tatsächlich nur vier Wochen Zeit zur Prüfung der Belege und zur Geltendmachung von Einwendungen habe. Dies sei zu kurz.

Nach diesem rechtlichen Hinweis des Oberlandesgerichts Hamm anerkannte der Vermieter den klagweise geltend gemachten Anspruch auf Gewährung von Belegeinsicht.

OLG Hamm, Anerkenntnisurteil vom 29.11.2023, I-30 U 349/22

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

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Offenbarungspflichten in Bezug auf Vorschäden**

  Durch das OLG Bremen war als Berufungsinstanz über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach ein Fahrzeugeigentümer nach Schadenseintritt Ansprüche gegenüber seiner Vollkaskoversicherung geltend gemacht hat. Im erstellten Schadengutachten, gegenüber dem insoweit tätigen Sachverständigen, hat der Kläger/Versicherungsnehmer nicht auf ihm bekannte Vorschäden hingewiesen. Auf eine Nachfrage des Versicherers wegen etwaiger Vorschäden hat der Kläger wahrheitswidrig erklärt, solche seien nicht vorhanden. Durch den Kläger/Versicherungsnehmer wurde geltend gemacht, er sei von einer vollständigen und fachgerechten Reparatur des ihm bekannten Vorschadens ausgegangen, habe diesen deshalb nicht als relevant angesehen.

  In erster Instanz wurde die Klage auf Zahlung durch die Vollkaskoversicherung abgewiesen. Die hiergegen erhobene Berufung ist von Seiten des OLG Bremen durch einstimmigen Beschluss vom 26.6.2023 – 3 U 41/23 (DAR 2024, 77) zurückgewiesen worden. Es ist zu beobachten, dass Versicherungsunternehmen vermehrt, auch als Kfz-Haftpflichtversicherer, ausdrücklich nach Vorschäden fragen, dies mutmaßlich mit dem Ziel, den Nachweis eines unfallabhängigen Schadens infrage zu stellen.

  OLG Bremen, Beschluss vom 26.6.2023 – 3 U 41/23

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Wann ist eine Beschlussfeststellungsklage sinnvoll?**

  Der Feststellung und Verkündung eines Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter kommt neben der konstitutiven auch eine inhaltsfixierende Bedeutung zu. Wenn Fehler passieren, demnach das Beschlussergebnis unrichtig festgestellt oder unrichtig verkündet ist, ist eine Anfechtungsklage verbunden mit der positiven Feststellungsklage (sogenannte Beschlussfeststellungsklage) zu erheben. Durch das Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 hat sich nichts geändert, so der BGH.

  In einer Wohnungseigentümergemeinschaft gab es mehrere Häuser, an einem der Häuser war ein Balkon stark sanierungsbedürftig. Die Wohnungseigentümer des von der Balkonreparatur betroffenen Hauses stimmten mehrheitlich für den Beschlussantrag, mit welchem die Sanierung beschlossen werden sollte, die anderen Wohnungseigentümer dagegen. Der Verwalter stellte fest, dass die Sanierung des Balkons durch Mehrheitsbeschluss abgelehnt wurde. Die Kläger verlangen, den Beschluss für ungültig zu erklären und festzustellen, dass der beantragte Beschluss zustande gekommen ist, da die Eigentümer der anderen Häuser nach den Vorgaben der Teilungserklärung nicht stimmberechtigt waren.

  Es ist zwar richtig, dass die Eigentümer der anderen Häuser nicht stimmberechtigt waren, weshalb die Eigentümerversammlung mehrheitlich die Sanierung beschlossen hat, was dem Verkündungsergebnis widerspricht. Dennoch hatte die Klage keinen Erfolg. Denn im Rahmen einer solchen Beschlussfeststellungsklage kann die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsgründe einredeweise geltend machen. Die Anfechtungsgründe können auch von der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden, obwohl diese gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 WEG nicht befugt ist, eine Beschlussanfechtungsklage zu erheben, sondern dies allein den Wohnungseigentümern vorbehalten bleibt. Dies entspricht dem gesetzgeberischen Ziel des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes, durch geänderte Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung zu fördern und Prozesse mit einer Vielzahl von Beteiligten möglichst zu vermeiden, so der BGH.

  Der Bundesgerichtshof meint, dass die Klage unbegründet ist, weil der begehrte Beschlussinhalt ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Denn es gab bereits ein rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichtes über eine Beschlussersetzung. Der von den Klägern begehrte Beschluss zur Feststellung wäre damit ein abändernder Zweitbeschluss. Eine solche Neuregelung durch Zweitbeschluss entspricht aber nach Auffassung des BGH nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich die tatsächlichen Umstände nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess verändert haben, was vorliegend nicht zutraf, weshalb die Revision der Kläger gegen die Klageabweisung zurückgewiesen wurde.

Der Bundesgerichtshof klärt damit einige strittige Fragen, wie mit Fehlern bei der Feststellung und Verkündung von Beschlüssen umzugehen ist, welche Voraussetzungen Zweitbeschlüsse haben müssen und schafft Rechtssicherheit.

BGH, Urteil vom 10.11.2023 - V ZR 51/23

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