



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

BAURECHT bekommen

■ **Widerruf von Verbraucherverträgen kann rechtsmissbräuchlich sein**

Der „Widerrufsjoker“ bei Verbrauchern wird immer öfter eingesetzt. Hintergrund ist, dass bei Verträgen, die Verbraucher entweder nicht in den Geschäftsräumen des Gewerbetreibenden abschließen (z.B. auf der Baustelle) oder im Fernabsatz (z.B. Angebot per E-Mail, Annahme per E-Mail) ein Widerrufsrecht besteht, über das der Gewerbetreibende belehren muss. Begeht er dabei Fehler, haben die Verbraucher nach Ausführung der Leistungen ein Widerrufsrecht und können bezahlte Beträge zurückverlangen bzw. müssen den vereinbarten Betrag erst gar nicht bezahlen. Das ist insbesondere dann für Handwerker schmerzlich, wenn sie ihre Leistungen erbracht haben und der Rückbau entweder nicht möglich ist oder wirtschaftlich sinnlos. Der Bundesgerichtshof hatte nun einen Fall zu entscheiden, in dem ein Verbraucher, der einen Unfall verursacht und vor Ort an der Unfallstelle einen Reinigungsdienst mit der Reinigung der Autobahn beauftragt hat, die dafür entstandenen Kosten nicht bezahlte, da er auf Empfehlung seiner Haftpflichtversicherung den Widerruf des Vertrages erklärt. Er wurde zwar vor Ort über sein Widerrufsrecht belehrt, bekam die Belehrung aber nicht ausgehändigt, die Belehrung enthielt außerdem Fehler.

Nachdem das Amtsgericht die Klage wegen des Widerrufs abgewiesen hatte, hatte das Landgericht angenommen, dass der Widerruf nach Treu und Glauben, § 242 BGB ausgeschlossen sei, da der Beklagte die Arbeiten, die aufgrund des Gefährdungspotenzials mit Zeitdruck durchgeführt werden müssen, sehr schnell beauftragen musste. Dadurch sei auch die Widerrufsfrist entsprechend verkürzt. Hinzu käme, dass üblicherweise der Träger der Straßenbaulast für die Reinigung Sorge und vom Unfallversacher die Kosten erstattet verlange und dann auch kein Widerrufsrecht bestehe. Das Landgericht sah deswegen in der Zulassung des Widerrufs eine ungerechtfertigte Bevorzugung des Unfallverursachers.

Der Bundesgerichtshof hebt das Urteil auf und stellt das amtsgerichtliche Urteil wieder her. Der Bundesgerichtshof stellt dabei klar, dass grundsätzlich auch die Ausübung des Widerrufsrechts rechtsmissbräuchlich sein kann. Das sei

zum Beispiel dann der Fall, wenn der Unternehmer besonders schutzbedürftig ist, z.B. bei arglistigem Verhalten des Verbrauchers. Nicht ausreichend ist, dass ein Verbraucher einen Fehler, den der Gewerbetreibende macht, ausnutzt, auch die Eilbedürftigkeit spielt keine Rolle, da für eilbedürftige Fälle das Gesetz bereits Ausnahmetatbestände vorsieht und deren Voraussetzungen nicht erfüllt waren.

Auch das Argument, dass üblicherweise der Träger der Straßenbaulast die Reinigungsarbeiten veranlasst, führt nicht zu einer Rechtsmissbräuchlichkeit des Widerrufs, da diese Konstellation gerade nicht vorlag.

Das Reinigungsunternehmen hat die Widerrufsbelehrung nicht ausgehändigt und hatte dazu noch einen Fehler in der Belehrung und sich damit (bewusst) der Widerruflichkeit ausgesetzt. Hinzu kommt, dass das Reinigungsunternehmen die Mindestvorgaben nicht eingehalten hat und kein Muster-Widerspruchsformular übergeben und auch keinen Hinweis darauf erteilt hat. Für alle Gewerbetreibenden empfiehlt sich bei Verträgen, die sie nicht in ihren Geschäftsräumen abschließen, eine richtig formulierte Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular dem Verbraucher-Auftraggeber nachweisbar und richtig zur Verfügung zu stellen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.02.2025 - VII ZR 133/24



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

FAMILIENRECHT bekommen

■ **Doppelverwertungsverbot bei der Immobilienfinanzierung?**

Wird im Falle einer Trennung bzw. Scheidung sowohl Ehegattenunterhalt (Trennungsunterhalt/nachehelicher Unterhalt) sowie Zugewinnausgleich geltend gemacht und steht eine noch finanzierte Immobilie im Alleineigentum eines Ehegatten, taucht die Problematik des Doppelverwertungsverbot in Bezug auf Tilgungsleistungen für das Objekt auf. Über einen solchen Sachverhalt hatte das Oberlandesgericht Stuttgart in einem Beschluss vom 17.07.2024 -16 UF 144/23 (NJW 2025, 594) zu entscheiden.

Es wurde von Seiten des OLG Stuttgart auf die geänderte Rechtsprechung bezüglich der Berücksichtigung von Tilgungsleistungen auch bei der Unterhaltsberechnung abgestellt. Entgegen der früheren Rechtsprechung werden nicht nur Zinszahlungen, sondern auch Tilgungsleistungen, bis zur Höhe eines Wohnwertes, bei der Unterhaltsberechnung in Abzug gebracht.

Demgemäß steht jedoch aus der Sicht des OLG Stuttgart in beiden Bereichen, Unterhalt und Zugewinnausgleich, der Belastung (Zins und Tilgung bzw. die Restschuld) ein positiver Wert (Wohnwert im Unterhalt bzw. Verkehrswert im Zugewinnausgleich) gegenüber, sodass tatsächlich wirtschaftlich keine doppelte Belastung eintritt. Unter diesem Gesichtspunkt war für den beschriebenen Sachverhalt des Alleineigentums eines Ehegatten an einer finanzierten Immobilie kein Fall einer Doppelverwertung gesehen worden, soweit sowohl Unterhalt wie auch Zugewinnausgleich geltend gemacht wird und in beiden Bereichen eine Berücksichtigung des Darlehens erfolgt.

Oberlandesgericht Stuttgart, Beschluss vom 17.07.2024 -16 UF 144/23



MIETRECHT
bekommen

■ **Beschränkung der Minderungsbefugnis und prozessuale Behandlung**

Gewerbliche Mietverträge enthalten sehr häufig eine dahingehende formularmäßige Beschränkung der Minderungsbefugnis des Mieters, dass eine Minderung durch Abzug von der Miete nur dann zulässig ist, wenn das Minderungsrecht unstrittig ist oder rechtskräftig festgestellt wurde. Mieter mindern gelegentlich trotzdem die Miete und reagieren auf eine Zahlungsklage des Vermieters mit einer Feststellungswiderklage mit dem Inhalt, zur Minderung berechtigt zu sein. Dies ist ausweislich eines Beschlusses des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 22.11.2024 – 2 U 101/23 – kein gangbarer Weg. Vielmehr muss ein Mieter bei einer solchen Vertragsgestaltung die Miete – dringend zu empfehlen ist unter Vorbehalt der Rückforderung – zahlen und dann Klage auf Rückzahlung der Minderungsbeträge erheben. In dem vom Oberlandesgericht Frankfurt entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag folgende Formulklausel (also eine Allgemeine Geschäftsbedingung):

"Der Mieter kann gegenüber Forderungen des Vermieters nur mit Gegenforderungen aufrechnen, wenn diese vom Vermieter nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt wurden und wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt hat. Die Aufrechnung ist auf Forderungen aus dem Vertragsverhältnis der Parteien hinsichtlich des Mietgegenstands beschränkt.

Der Mieter kann ein Minderungsrecht nur geltend machen, wenn dieses von dem Vermieter nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt

wurde und wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt hat. Ein nachträglicher Rückforderungsanspruch des Mieters bleibt unberührt.

Der Mieter kann ein Zurückbehaltungsrecht nur geltend machen, wenn dieses von dem Vermieter nicht bestritten oder rechtskräftig festgestellt wurde und wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt hat. Dasselbe gilt für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages."

Der Mieter macht geltend, er könne die Miete wegen Mängeln um 30 % mindern und zahle nur 70 % der Miete. Er geht in die Offensive und klagt auf Feststellung, dass dem Vermieter keine darüber hinausgehende Miete zusteht. Der Vermieter erhebt Leistungswiderklage auf Zahlung der restlichen 30 % der Miete.

Das Oberlandesgericht Frankfurt entscheidet, dass die Feststellungsklage des Mieters mit Erhebung der Leistungswiderklage unzulässig wurde. Das negative Feststellungsinteresse im Sinne von § 256 ZPO ist subsidiär gegenüber einer auf dasselbe Rechtsschutzziel gerichteten Leistungswiderklage, sobald über diese streitig verhandelt wurde (BGH, Urteil vom 22.01.1987 – I ZR 230/85). Im Umfang der Deckungsgleichheit der negativen Feststellungsklage und der Leistungswiderklage ist das Feststellungsbegehren mangels Rechtsschutzbedürfnis gemäß § 256 Abs. 1 ZPO unzulässig. Der negative Feststellungsantrag ist – ohne dass es hierauf eigentlich noch ankäme – auch nicht begründet. Dem Mieter steht kein Feststellungsanspruch zu, denn das Minderungsrecht war nicht unbestritten und konnte nach der vertraglichen Regelung nicht durch Einbehalt dieses Teils der Miete durchgesetzt werden. Die formularmäßige Beschränkung der Rechte zur Minderung unter Vorbehalt der Rückforderung im Mietvertrag ist wirksam. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs benachteiligen Minderungsbeschränkungen in Geschäftsraummietverträgen, die den Mieter bei Vorliegen eines den Gebrauch einschränkenden Mangels einstweilen zur Zahlung der vollen Miete verpflichten und ihn wegen der überzahlten Miete auf einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 BGB verweisen, den Mieter nicht unangemessen (BGH NJW 1984, 2404; BGH NJW-RR 1993, 519; BGH NJW 2008, 2497). Die Klausel ist auch nicht deswegen unwirksam, weil sie die Herabsetzung der Miete von einer unstrittigen oder rechtskräftig festgestellten Minderung und von deren schriftlicher Ankündigung einen Monat vor Fälligkeit abhängig macht. Auch insoweit ist die Klausel im Hinblick auf § 307 Abs. 1 BGB unbedenklich (so etwa Schmidt-Futterer-Streyll, Mietrecht 16. Aufl. 2024 § 536 Rn. 335).

OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 22.11.2024 - 2 U 101/23



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

VERKEHRSRECHT bekommen

■ Geringerer Schadensersatz bei Eigenreparatur

Ein Geschädigter kann für die Berechnung des Anspruchs auf Schadensersatz zwischen der fiktiven Abrechnung (insbesondere auf Gutachtenbasis) und der konkreten Abrechnung (beispielsweise durch Vorlage einer Reparaturrechnung) wählen. Ist auf Reparaturkostenbasis abzurechnen hat ein Geschädigter auch grundsätzlich Anspruch auf die Kosten, welche zur Schadensbeseitigung in einer herstellerebenen Fachwerkstatt entstehen. Nach gefestigter Rechtsprechung kann ein Schädiger bzw. dessen Versicherer jedoch auf eine günstigere, technisch jedoch ebenso qualifizierte Reparaturmöglichkeit verweisen, soweit diese mühelos für den Geschädigten erreichbar ist. Diese Verweisung kann für den Geschädigten unzumutbar sein, dies gilt bei Fahrzeugen bis zum Alter von 3 Jahren, aufgrund der Herstellergarantie mit Verpflichtung zur Inanspruchnahme der herstellerebenen Werkstätten. Im Übrigen kann die Unzumutbarkeit bestehen, soweit vor dem Schadensereignis das Fahrzeug durchgängig für Arbeiten in einer herstellerebenen Fachwerkstatt gewesen ist.

Durch das Amtsgericht Chemnitz war in einem Urteil vom 16.08.2024 – 16 C 284/24 (NJW 2025, 765) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach die Reparaturkosten für ein mehr als 3 Jahre altes Fahrzeug durch den Geschädigten auf Gutachtenbasis, fiktiv abgerechnet werden sollten. Die gegnerische Versicherung hat mit Hinweis auf eine günstigere Werkstatt die Zahlung gekürzt, der Geschädigte hat eingewandt, vor dem Unfallereignis sei das Fahrzeug stets in einer herstellerebenen Fachwerkstatt gewesen, um dort Arbeiten auszuführen. Es wurde jedoch weiter geltend gemacht, zur Forderung von Nutzungsausfallentschädigung, das Fahrzeug sei in Eigenregie instandgesetzt worden. In Übereinstimmung mit einer Entscheidung durch das OLG Köln vom 09.01.2017 – 5 U 81/16 wurde eine weitere Zahlung auf die Reparaturkosten durch das Amtsgericht Chemnitz abgelehnt mit dem Hinweis darauf, dass eine Unzumutbarkeit zur Inanspruchnahme einer freien Werkstatt, gegenüber einer herstellerebenen Fachwerkstatt, nicht bestehen würde, da der Unfallschaden außerhalb einer Fachwerkstatt repariert worden ist (in Eigenregie). Nutzungsausfallentschädigung wurde dagegen zugesprochen.

Amtsgericht Chemnitz, Urteil vom 16.08.2024 – 16 C 284/24



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

WEG-RECHT bekommen

■ Neues zu Beschlüssen über abweichende Kostentragung

In zwei Urteilen vom 14.02.2025 hat der Bundesgerichtshof Vorgaben zu den Voraussetzungen gemacht, nach welchen die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss über eine von der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostentragung fassen können.

In einem der vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fälle war die Klägerin Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zu der Anlage gehörte eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Die Nutzung der Stellplätze wird ausschließlich bestimmten Wohneinheiten zugewiesen, die nach der Gemeinschaftsordnung auch die Kosten für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in und an der Garagenhalle zu tragen haben. Die Klägerin verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem solchen Stellplatz. Im April 2022 beschloss die Wohnungseigentümer, das Dach der Garage zu sanieren und entgegen der Regelung in der Gemeinschaftsordnung die Kosten auf sämtliche Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen. Die Klägerin war verständlicherweise mit einem solchen Beschluss nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage. Die Klägerin hatte vor dem Amtsgericht und Berufungsgericht Erfolg. Der Bundesgerichtshof teilt die Ansicht der Vorinstanz nicht, hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an dieses zurückgewiesen.

Zunächst bestätigt der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung, dass nach dem reformierten Wohnungseigentumsrecht die Wohnungseigentümer über eine Beschlusskompetenz verfügen, über eine anderweitige Kostentragung zu entscheiden, auch wenn der Kreis der Kostenschuldner verändert wird. Bei einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung wird es in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (hier nämlich die Tiefgarage) entfallenden Kosten zu beteiligen. Bei einer typisierenden Betrachtung ist nämlich davon auszugehen, dass die vereinbarte Kostentrennung für

die konkrete Anlage grundsätzlich angemessen ist. In solchen Fällen (d. h. bei einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung) bedarf es damit eines sachlichen Grundes, damit die Kosten auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden dürfen.

Wann ein solcher sachlicher Grund vorliegt, hängt von der jeweiligen Fallgestaltung ab und lässt sich nicht abschließend vorgeben. So kann ein sachlicher Grund vorliegen, wenn die Kosten der Beseitigung solcher Schäden dienen, die von dem übrigen Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage herrühren. Auch kann ein sachlicher Grund gegeben sein, wenn das Problem, für dessen Beseitigung die Kosten anfallen, sich auf die gesamte Wohnanlage erstreckt. Kein sachlicher Grund liegt dagegen vor, wenn diese Kosten Teile des Gemeinschaftseigentum betreffen, die auch für das übrige Gemeinschaftseigentum wie die Statik von Bedeutung sind. Dies muss im Einzelnen das Berufungsgericht klären, weshalb eine Zurückweisung an dieses erfolgt ist.

In dem zweiten Urteil des Bundesgerichtshofes war die Klägerin ebenfalls Mitglied einer beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zu dieser Anlage gehören neben den Gewerbeeinheiten der Klägerinnen 30 Wohnungseigentumseinheiten sowie insgesamt 25 Garagen bzw. Stellplätze für die jeweils auch Teileigentum begründet worden ist. In der Teilungserklärung ist vereinbart, dass öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandsetzungskosten jeweils nach Miteigentumsanteilen getragen werden. Für die Heizungskosten wird eine Umlage nach dem Verhältnis der beheizten Wohnfläche geregelt. Der in der Teilungserklärung ausgewiesene Miteigentumsanteil ist bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer als bei den Gewerbeeinheiten. So entspricht bei den Wohneinheiten 1/100 Miteigentumsanteil etwa 25 m² Wohnfläche, bei den Gewerbeeinheiten sind es etwa 100 m². In einer Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2021 wurde beschlossen die aktuell nach den Miteigentumsanteilen umgelegten Kosten künftig nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen und diesen Schlüssel auch für die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage anzuwenden.

Gegen diesen Beschluss erhoben die Klägerin Anfechtungsklage. Auch in diesem Fall hatte die Klägerin in den Vorinstanzen Erfolg. Der Bundesgerichtshof bestätigt die Entscheidung der Vorinstanzen und weist die Revision zurück. Denn die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung wurden eingehalten. Auch in diesem Urteil bestätigt der Bundesgerichtshof, dass die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eine Beschlusskompetenz haben, einen Verteilungsschlüssel auch für die Zuführung zur Rücklage zu ändern. Nach § 16 Abs. 2 S. 2

WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen. Umstritten war bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofes, was die Formulierung "bestimmte Arten von Kosten" meint. Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass diese Formulierung lediglich das ohnehin für Beschlüsse geltende Bestimmtheiterfordernis nur hervorhebt und keine darüberhinausgehenden Anforderungen begründet. Dieses Bestimmtheiterfordernis ist bei der Beschlussfassung eingehalten worden.

Der Bundesgerichtshof bestätigt auch die Ansicht des Landgerichtes, dass die Änderung des Verteilungsschlüssels ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Nach dem alten Wohnungseigentumsrecht (§ 16 Abs. 3 WEG a.F.) entsprach eine Änderung einer vereinbarten Verteilung von Betriebskosten, die bestimmte Wohnungseigentümer privilegierte, ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab. Das gilt nunmehr nach neuem Recht für die nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eröffnete Änderung des Verteilungsschlüssels gleichermaßen. Vorliegend war die Würdigung des Landgerichtes, dass der in der Teilungserklärung aufgenommene Verteilungsschlüssel, die Gewerbeeinheiten unbillig privilegierte (die Gewerbeeinheiten waren gemessen an der Fläche mit nur 1/4 an Kosten beteiligt), nicht zu beanstanden. Für diese Privilegierung gab es damit keinen sachlichen Grund, sodass im Beschlusswege diese Privilegierung geändert werden durfte.

Bundesgerichtshof, Urteile vom 14.02.2025 - V ZR 236/23 und V ZR 128/23