



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

BAURECHT bekommen

■ Verbraucher müssen belehrt werden!

Immer wieder erbringen Handwerker Leistungen für Verbraucher-Auftraggeber und bleiben am Ende ohne jegliche Vergütung auf erbrachten Leistungen sitzen. Dies hat mit den Regelungen über außerhalb geschlossener Geschäftsräume abgeschlossener Verträge und mit Geschäften, die im sogenannten Fernabsatz zustande kommen zu tun. Bei beiden Fallkonstellationen, die gerade im Handwerk häufig vorkommen, ist der Verbraucher über sein Widerrufsrecht zu belehren und kann, wenn er nicht ordnungsgemäß belehrt wird, seine auf den Vertragsschluss gerichtete Erklärung widerrufen.

Dies gilt sowohl dann, wenn er seine Vertrags-erklärungen nicht in einem Geschäftsraum abgibt (also z.B. nicht in der Ausstellung oder im Betrieb des Handwerkers) oder wenn er im Wege des Fernabsatzes einen Vertrag schließt (also wenn er z.B. ein Angebot per E-Mail zugesandt bekommt und es ebenfalls per E-Mail annimmt).

Das Landgericht Frankenthal hatte einen solchen Sachverhalt zu beurteilen:

Der Verbraucher-Auftraggeber hat den Gartenbauunternehmer angerufen und beauftragt, seinen Garten auf Vordermann zu bringen. Man trifft sich vor Ort, der Auftragnehmer findet einen vollständig verwilderten Garten vor, er führt seine Arbeiten aus und rechnet sie am 15.05.2024 mit Euro 19.000,00 ab. Der Auftraggeber bezahlt nicht, der von ihm beauftragte Anwalt erklärt den Widerruf des Vertrages. Der Unternehmer klagt auf seinen Werklohn und verliert.

Zwar ist eindeutig ein Bauvertrag zustande gekommen, da die Vertragserklärung allerdings am Wohnhaus des Auftraggebers und damit außerhalb der Geschäftsräume des Auftragnehmers abgegeben wurde, stand diesem ein Widerrufsrecht zu, über das er nicht ordnungsgemäß belehrt wurde, sodass ihm eine Widerrufsfrist von 1 Jahr und 12 Tagen zustand, § 312g Abs. 1 BGB, § 355 BGB.

Der Unternehmer erhält für die erbrachten Leistungen auch keinen Ausgleich über die Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung, da eine ordnungsgemäße Belehrung darüber, dass Leistungen die während der Widerrufsfrist erbracht werden, bezahlt werden müssen,

wenn ihre Erbringung gefordert wird, nicht erfolgt war.

Das Ergebnis erscheint total ungerecht, der Verbraucherschutz steht aber an dieser Stelle „über dem Gerechtigkeitsempfinden“, jeder Handwerker und Unternehmer hat dazuhin natürlich die Möglichkeit, seine gesetzliche Widerrufsbelehrungspflicht einzuhalten und damit das Risiko auszuschließen.

Anmerkung: **Auch auf der Baustelle getroffene Nachtragsvereinbarungen über zusätzliche Leistungen unterfallen in der Regel den Widerrufsvorschriften.** Auch hier ist der Verbraucher-Auftraggeber zu belehren. Wohl dem Handwerker, der auf der Baustelle eine Widerrufsbelehrung dabei hat...

Landgericht Frankenthal, Urteil vom 15.04.2025 – 8 O 214/24



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

FAMILIENRECHT bekommen

■ Anpassung des Versorgungsausgleichs mit Hindernissen

Durch das OLG Karlsruhe war in einem Beschluss vom 30.12.2024 – 16 UF 144/24 (FamRZ 2025, 1360) über die Beschwerde eines Versorgungsträgers wegen unterlassener Berücksichtigung ausländischer Beschäftigungszeiten eines der Ehegatten zu entscheiden.

Ausgangssituation war, dass der Ehemann innerhalb der Ehezeit zeitweilig im Ausland berufstätig war, weshalb durch die gesetzliche Rentenversicherung geklärt werden musste, ob und bejahendenfalls in welcher Höhe sich dies auf die inländischen Ansprüche auswirkt. Da sich, wie in vergleichbaren Fällen häufig, die Klärung durch die gesetzliche Rentenversicherung stark verzögert hat, wurde von Seiten der Ehefrau auf eine Berücksichtigung der Zeiten im Ausland durch einseitige Erklärung verzichtet, vielmehr erklärt, es solle der Versorgungsausgleich auf Grundlage der Auskunft aus dem ungeklärten Konto, welche vorgelegt hat, erfolgen. Nur die Ehefrau war anwaltlich vertreten. Es wurde entsprechend die Ehescheidung ausgesprochen und der Versorgungsausgleich durchgeführt. Nachfolgend war eine Klärung der ausländischen Beschäftigungszeiten möglich, es hat sich eine Erhöhung der Ansprüche des Ehemannes in der gesetzlichen Rentenversicherung für die Ehezeit ergeben (korrespondierender Kapitalwert EUR 98.482,00 anstatt zuvor EUR 83.555,01).

Durch das OLG Karlsruhe war zu entscheiden, ob im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eine Berücksichtigung der höheren Ansprüche in der gesetzlichen Rentenversicherung im Versorgungsausgleich noch erreicht werden kann. Insofern wurde darauf verwiesen, dass nur durch Vereinbarung der Eheleute gemäß § 6 Versorgungsausgleichsgesetz eine Beschränkung möglich ist, diese sei jedoch formbedürftig; entweder bedarf es der notariellen Beurkundung oder der Protokollierung beim Familiengericht, dann jedoch mit anwaltlicher Vertretung auf beiden Seiten. Eine insoweit einseitig abgegebene Erklärung der Ehefrau genügt diesen Anforderungen bereits grundsätzlich nicht. Einer Auslegung des Verhaltens beider Seiten im Termin als Vereinbarung stand entgegen, dass der Ehemann nicht anwaltlich vertreten war, weshalb keine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung berücksichtigt werden konnte.

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30.12.2024 – 16 UF 144/24



MIETRECHT
bekommen

■ **Fristlose Kündigung eines gewerblichen Mietverhältnisses wegen einer Nebenpflichtverletzung**

Mit Beschluss vom 13.01.2025 hat das Oberlandesgericht München – 32 U 3042/24 e – entschieden, dass auch die Verletzung einer Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis im Einzelfall eine fristlose Kündigung eines befristeten gewerblichen Mietverhältnisses rechtfertigen kann. Der Entscheidung lag zugrunde, dass der Vermieter im Rahmen der Vermietung von Büroflächen für ca. 1.000 Mitarbeiter der Mieterin die Verpflichtung übernahm, eine Kantine zu betreiben. Das Oberlandesgericht München entscheidet, dass die Verletzung dieser Pflicht nach Fristsetzung ein zur fristlosen Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigender wichtiger Grund sein kann.

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über insgesamt etwa 10.000 m² Büro- und Nebenflächen in München zu einer Bruttomiete von monatlich Euro 228.945,37. Der Vertrag sah eine Festmietzeit von sechs Jahren mit einem einmaligen Optionsrecht vor. Außerhalb der von der Mieterin angemieteten Büroflächen befand sich eine Kantinenfläche. Im Mietvertrag verpflichtete sich der Vermieter, für die Dauer des Mietverhältnisses den Kantinenbetrieb im Gebäude aufrechtzuerhalten. Der Vermieter

übernahm eine eingeschränkte Betriebspflicht, die nicht bestehen sollte, wenn der Kantinenbetrieb aus nicht vom Vermieter zu vertretenden Gründen nicht möglich, nicht zumutbar bzw. nicht zulässig ist. Entgegen der vertraglichen Vereinbarung wurde die Kantine zum Mietbeginn nicht betrieben. Die Mieterin setzte dem Vermieter eine Frist und forderte diesen auf, den Kantinenbetrieb zu gewährleisten. Gleichzeitig wurde eine außerordentliche Kündigung angedroht. Daraufhin stellte der Vermieter täglich wechselnde Food-Trucks im Gelände zur Verfügung, die es den Mitarbeitern der Mieterin jedenfalls in den Mittagsstunden ermöglichten, eine warme Mahlzeit vor Ort einzunehmen oder dort abzuholen. Die Mieterin teilte dem Vermieter mit, dass sie ohne Anerkenntnis einer Rechtspflicht diese Form der Ersatzversorgung für die Dauer von acht Wochen dulden werde, die aber nicht vertragsgemäß sei und innerhalb einer gesetzten Frist durch den vertrags- und ordnungsgemäßen Kantinenbetrieb abgelöst werden müsse. Auch in der Folgezeit gelang es dem Vermieter nicht, einen Kantinenbetreiber zu finden, sodass die Mieterin schließlich am 06.04.2023 eine außerordentliche Kündigung mit Auslaufrfrist zum 31.05.2023 erklärte.

Das Oberlandesgericht München ist der Auffassung, dass die fristlose Kündigung wirksam war. Ein wichtiger Grund nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB liegt nach S. 2 vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Vertragspartners, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen lagen nach Auffassung des Oberlandesgerichts München vor. Ein wichtiger Grund für die Kündigung nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn einer Partei aufgrund von – im Einzelfall nachzuweisenden – Pflichtverletzungen der anderen Partei die Fortsetzung des Vertrags nicht oder nicht mehr zugemutet werden kann (BGH NJW 2024, 355). Eine solche Pflichtverletzung des Vermieters lag in der streitgegenständlichen Sache darin, dass der Vermieter entgegen seiner mietvertraglich übernommenen Verpflichtungen keine Nutzungsmöglichkeit der Kantine zur täglichen und abwechslungsreichen gastronomischen Versorgung durch die Mitarbeiter der Mieterin zur Verfügung gestellt hat. Der Vermieter hatte sich verpflichtet, den Betrieb der Kantine – selbst oder durch einen Dritten – zu garantieren. Die Erfüllung dieser Nebenpflicht war für den Vermieter weder unmöglich noch unzumutbar. Der Vermieter hatte hinreichende Zeit, sich um einen Kantinenpächter zu kümmern. Die Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB scheidet vorliegend auch nicht daran, dass der Vermieter lediglich eine vertragliche Nebenpflicht verletzt hat. Die Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB

setzt nicht zwingend die Verletzung einer Hauptpflicht voraus. Auch die Verletzung von Nebenpflichten kann unter bestimmten Umständen einen wichtigen Grund für die Kündigung darstellen, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Kündigenden im konkreten Fall unzumutbar ist (BGH NJW-RR 1992, 1032). Die Pflichtverletzung des Vermieters war vorliegend auch schuldhaft. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB die Beweislast für ein fehlendes Verschulden trägt. Ein entsprechender Vortrag ist aber nicht gehalten worden.

Das Oberlandesgericht München stellt weiter fest, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Mieterin auch unzumutbar war. Es bestand kein ernsthafter Zweifel daran, dass für die Mieterin die Nutzungsmöglichkeit der Kantine insbesondere für das Mittagessen der Mitarbeiter von großer Bedeutung war. Der Vermieter hatte auch genügend Zeit, einen Kantinenbetreiber zu suchen. Der Vermieter wäre nach Ansicht des Oberlandesgerichts auch gehalten gewesen, einem potentiellen Kantinenbetreiber attraktivere Konditionen zu unterbreiten. Die notwendige Fristsetzung nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB war erfolgt. Einer – hier vorliegenden – Kündigungsandrohung hätte es ohnehin nicht bedurft.

OLG München, Beschluss vom 13.01.2025 – 32 U 3042/24 e

Waschanlage die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Anlage gewährleisten muss, diese auch dem Umfang der Vertragspflichten entsprechen. Die Verkehrssicherungspflicht geht insoweit nicht über die werkvertragliche Schutzpflicht des Unternehmers hinaus. Es sind sodann Ausführungen hinsichtlich der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt erfolgt, wobei für den konkreten Fall festgestellt wurde, dass der angebrachte Hinweis angemessen und geeignet war, auf die Gefahrenquelle zu reagieren, keine weitergehende Verpflichtung des Betreibers bestanden hat. Es wurde vielmehr ausgeführt, dass aufgrund der für die betroffene Baureihe bestehenden Besonderheit sich eine Gefahr verwirklicht hat, welche in den Verantwortungsbereich des Fahrzeugeigentümers fällt, sodass kein Anspruch auf Schadensersatz für die eingetretene Beschädigung besteht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.05.2025 – VII ZR 157/24



WEG-RECHT
bekommen



VERKEHRSRECHT
bekommen

■ Schaden in der Waschanlage – Verantwortlichkeiten

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 22.05.2025 – VII ZR 157/24 über die streitige Haftung des Betreibers einer automatischen Waschanlage für die Beschädigung eines Pkw am Tankdeckel zu entscheiden. Sachverhalt war nach den Feststellungen im Berufungsverfahren, dass an einem Pkw BMW X3 in der automatischen Waschanlage der Beklagten, während der durchgeführten Fahrzeugwäsche, der Tankdeckel abgerissen worden ist. Weiter wurde festgestellt, dass an der Einfahrt zur Waschanlage unter anderem der Hinweis angebracht ist, dass während des Waschvorganges der Tankdeckel verriegelt werden muss. Für Fahrzeuge der betroffenen Baureihe besteht jedoch für den Tankdeckel keine Möglichkeit zur Verriegelung.

Von Seiten des Bundesgerichtshofes wurde zunächst zu den Grundlagen ausgeführt, dass die Beklagte als Betreiberin der automatischen

■ Keine Vergleichsangebote bei Anwaltsbeauftragung

Die Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft hat im Frühjahr 2021 drei Sachverständige mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums beauftragt. Diese stellten Baumängel fest und berechneten für ihre Gutachten insgesamt EUR 49.927,47. Zudem beauftragte die Verwalterin im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft eine Rechtsanwaltskanzlei, da Ansprüche gegen den Bauträger im Oktober 2021 zu verjähren drohten. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer war den Auftragserteilungen nicht vorausgegangen.

In einer Eigentümerversammlung vom Juli 2021 wurde zu Tagesordnungspunkt 6 unter anderem beschlossen, die Einschaltung und Vergütung der Gutachter sowie die bisherigen Kosten der Rechtsanwaltskanzlei zu genehmigen. Unter einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde beschlossen, die Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen gegenüber dem Bauträger (der auch noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war) einen Anspruch auf Kostenvorschuss geltendzumachen und eine Sonderumlage hierfür zu erheben. Unter einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde die Verwaltung ermächtigt, mit der Anwaltskanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze von EUR 300,00 netto je Anwaltsstunde und EUR 150,00 netto je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürfen.

Der Bauträger als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft hat Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse erhoben und scheitert vor dem Bundesgerichtshof. Der Bundesgerichtshof entscheidet zunächst, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widerspricht, wenn eine getrennte Beschlussfassung über die Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei und die Vergütungsvereinbarung erfolgt, wenn beide Beschlüsse in derselben Wohnungseigentümersammlung erörtert und gefasst werden.

Der Bundesgerichtshof meint des Weiteren, dass vor der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes es keiner Einholung von Vergleichsangeboten bedarf. Dies gilt auch dann, wenn eine Honorarvereinbarung abgeschlossen werden soll. Denn der Zweck der Einholung von Alternativangeboten ist es, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Wenn die Angebote das nicht können, kann es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, auf ihre Einholung zu verzichten, so der Bundesgerichtshof. Aufgrund einer Vielzahl von Faktoren, die die Vergütung beeinflussen (z.B. über wie viele Instanzen der Prozess geführt wird) kann nicht von vornherein beurteilt werden, ob eine Abrechnung nach Stundensätzen oder nach der gesetzlichen Vergütung günstiger wäre. Auch ist die Höhe des Honorars des Rechtsanwaltes nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt für die Auswahl des Rechtsanwaltes. Entscheidend ist vielmehr, ob der in Aussicht genommene Rechtsanwalt seiner Aufgabe gerecht wird, so der BGH. Regelmäßig versetzen Konkurrenzangebote mehrerer Rechtsanwälte die Wohnungseigentümer nicht in die Lage, die Qualität der jeweiligen Leistungen der Rechtsanwälte zu vergleichen. Das ist anders als bei handwerklichen Auftragsarbeiten. Denn der Rechtsanwalt schuldet keinen Erfolg, sondern eine ergebnisoffene Dienstleistung.

Auch der Umstand, dass die Rechtsanwaltskosten im Obsiegensfall nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren erstattet werden und etwaige Mehrkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen werden müssen, steht dem Abschluss einer Vereinbarung auf Stundenhonorarbasis nicht von vornherein entgegen. Die Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit einer Vergütung in Höhe von EUR 300/Stunde steht in Anbetracht der besonders gelagerten Gesamtumstände innerhalb der Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Entscheidungsermessens.

Auch im Rahmen des Entscheidungsspielraums der Wohnungseigentümer steht die Vereinbarung einer besonderen Vergütung der Sekretariatsstunden. Ob die in jedem Fall entstehenden Kosten des Sekretariats in den Stundensatz der Rechtsanwälte eingepreist oder gesondert berechnet werden ist letztlich nur

eine Berechnungsmethode. Eine separate Vergütungsvereinbarung über die Leistung der nicht anwaltlichen Mitarbeiter ist möglich, so der BGH.

Auch die zu Tagesordnungspunkt beschlossene Genehmigung der Beauftragung und Vergütung der Gutachter und der Kanzlei war nicht zu beanstanden. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft besitzt zwar im Außenverhältnis gemäß § 9b Abs. 1 WEG eine im Grundsatz unbeschränkte Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümergeinschaft, sodass eine Genehmigung vollmachtloser Vertretung gemäß § 177 Abs. 1 BGB nicht erforderlich ist. Es steht aber im Ermessen der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung eine von dem Verwalter ohne Beschluss veranlasste Maßnahme nachträglich zu genehmigen. Durch die Genehmigung wird die interne Willensbildung der Wohnungseigentümer nachgeholt und damit die rechtliche Grundlage für die Maßnahme und auch ihre Finanzierung geschaffen. Eine nachträgliche Genehmigung schafft im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer im Nachhinein eine verlässliche Grundlage für die Maßnahme.

Eine nachträgliche Genehmigung einer ohne Beschlussfassung vom Verwalter veranlassten Maßnahme ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofes jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Hätten die Wohnungseigentümer die Maßnahme vor ihrer Durchführung beschließen dürfen, kann es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, wenn sie ihre Durchführung nachträglich genehmigen, so der BGH.

Demnach entsprach auch der Tagesordnungspunkt der Genehmigung ordnungsgemäßer Verwaltung. Angesichts der drohenden Verjährung war die Auftragserteilung zur Begutachtung der Mängel und Vorbereitung der Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Klägerin als Bauträgerin angezeigt und sinnvoll. Genauso wie es der Einholung von Alternativangeboten bei der Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei nicht bedarf, mussten auch bei der Beauftragung von Gutachtern solche Alternativangebote nicht vorgelegt werden. Auch insoweit könnten die Alternativangebote nicht den Zweck erfüllen, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Auch sind die Gutachterkosten in Höhe von ca. 10 % der voraussichtlichen Schadenssumme nicht ersichtlich unangemessen.

Der BGH schafft damit für die Praxis Klarheit, was bei der Beauftragung von Rechtsanwälten und Gutachtern gilt.

BGH, Urteil vom 18.07.2025 - V ZR 76/24