

NEWSLETTER

Ausgabe 08/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2

Umfang der Belegeinsicht des Mieters

BGH, Urteil vom 09.12.2020; VIII ZR 118/19

Gewerberaummietrecht

Seite 3 - 4

Verjährungsfrist von sechs Monaten beginnt erst mit Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Gewerbe- raummieter seine Verpflichtung zum Umbau unerledigt lässt

BGH, Urteil vom 31.03.2021; XII ZR 42/20

Wohnungseigentumsrecht

Seite 5 - 6

Prozessführungsbefugnis vor dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes

BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 299/19

Maklerrecht

Seite 7 - 8

Zugang der Widerrufsbelehrung unter Verwendung der Software OnOffice

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht,
Urteil vom 07.06.2021; 16 U 139/20

|

Wohnraummietrecht

Umfang der Belegeinsicht des Mieters

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

BGH, Urteil vom 09.12.2020; VIII ZR 118/19

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013. Sie gewährte dem Beklagten Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab. In der ersten Instanz hatte die Klägerin Recht bekommen, in der Berufungsinstanz ist die Klage abgewiesen worden. Dies bestätigte nun der BGH in dem vorliegenden Urteil.

Entscheidungsgründe:

Der BGH gibt dem Mieter Recht und führt aus, dass bei der Betriebskostenabrechnung Vermieterinnen ihren Mietern auf dessen Verlangen auch Zahlungsbelege zeigen müssen. Es reiche nicht aus, so der BGH, nur die Rechnung vorzulegen. Mit Hilfe dieser Belege könne der Mieter die Berechtigung der Beträge überprüfen, die er zahlen soll. So könne der Mieter zum Beispiel auch sehen, ob die Vermieterin die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen habe - und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen profitiert habe. Auch sei die Belegeinsicht dafür gedacht, mögliche Versehen bei der Abrechnung zu entdecken. Solange dem Mieter eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt werde, stehe diesem ein (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu.

Fazit:

Der BGH stellt klar, dass das Belegeinsichtsrecht des Mieters umfassend ist und sich auf alle Unterlagen erstreckt, die für den Zahlungsanspruch des Vermieters relevant sind.

Gewerberaummietrecht

Übernimmt der Gewerberaummieter eine Verpflichtung zum Umbau der Mietsache, lässt dies jedoch unerledigt, beginnt die Verjährung der Ansprüche des Vermieters erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses und die Verjährungsfrist beträgt sodann sechs Monate gem. § 548 Abs. 1 BGB.

BGH, Urteil vom 31.03.2021; XII ZR 42/20

Sachverhalt:

Ein Gewerberaummieter mietete eine Werkstatthalle nebst Lager für einen stahlverarbeitenden Betrieb und verpflichtete sich, Umbauarbeiten vorzunehmen, die bei einer Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben sollten. Das Mietverhältnis endete, ohne dass der Mieter indes die vereinbarten Arbeiten durchführte. Der Vermieter nahm den Mieter auf Schadensersatz in Höhe der Herstellungskosten für die vereinbarten Umbauarbeiten in Anspruch, blieb jedoch über zwei Instanzen zunächst erfolglos, da von der Vereinbarung der Umbauarbeiten bis zur Inanspruchnahme des Mieters auf Schadensersatz mehr als drei Jahre verstrichen waren. Die ersten beiden Instanzen haben angenommen, dass der Einspruch des Vermieters auf Schadensersatz bereits verjährt sei, da die Verjährung mit der Vereinbarung der Umbauleistungen bereits zu laufen begonnen habe und die Regelverjährungsfrist von drei Jahren Anwendung finde. Diese Rechtsauffassung teilt der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs nicht.

Entscheidung:

Der BGH folgt dem Berufungsgericht zunächst in dem rechtlichen Ansatz, dass die vereinbarte Umbauleistung durch den Vermieter in dem Mietverhältnis sofort beansprucht werden konnte, da eine bestimmte Zeit zur Fertigstellung der Maßnahme nicht vereinbart wurde, § 271 BGB. Der BGH folgt jedoch nicht dem Ansatz, dass ab diesem Zeitpunkt bereits die dreijährige Regelverjährungsfrist zu laufen begann. Die mietrechtliche Verjährungsvorschrift aus § 548 Abs. 1 BGB geht der allgemeinen Regelverjährung vor und knüpft den Verjährungsbeginn für den Vermieter an den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache an. Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs betont, dass der Anwendungsbereich weit auszulegen sei und jegliche an dem Zustand der Mietsache anknüpfende Ansprüche des Vermieters dieser spezielleren Verjährungsvorschrift unterzogen werden. Diese weite Anwendung der spezielleren mietrechtlichen Verjährungsvorschrift bietet den Vorteil, dass die Frage, ob die Umbauleistungen vollständig und in der vereinbarten Qualität erbracht wurden, erst im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses geklärt werden müssen, mithin eine Kontrolle und Über-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

prüfung der Arbeiten im laufenden Mietverhältnis nicht erforderlich ist. Die Verjährungsfrist beträgt allerdings ab dem Tag der Rückgabe der Mietsache lediglich sechs Monate, so dass ein umgehendes Handeln bei der Feststellung eines nicht vertragsgerechten Zustands erforderlich wurde, in dem hier vorliegenden Sachverhalt hatte der Vermieter indes binnen sechs Monaten ab der Rückgabe der Mietsache die Klage erhoben, so dass der BGH den Verjährungseintritt verneinte und die Sache zur Aufklärung der Höhe des eingetretenen Schadens an das Berufungsgericht zurückverwies.

Fazit:

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs verfolgt einen praxisnahen Ansatz, indem das Interesse des Vermieters an der Erbringung der Umbauarbeiten verjährungsrechtlich erst mit Rückgabe der Mietsache relevant wird. Der Vermieter muss während des laufenden Mietverhältnisses die Erfüllung der Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache nicht überwachen, erhält jedoch mit der Beendigung des Mietverhältnisses einen Schadensersatzanspruch in Höhe der für die Umgestaltung erforderlichen Aufwendungen mit der Rückgabe der Mietsache und bleibt damit schadlos. Zu beachten ist jedoch, dass die Ansprüche, die aus einer Nichterfüllung vereinbarter Leistungen des Mieters herrühren, eine Fristsetzung benötigen, bevor ein Schadensersatzanspruch in Geld entsteht. Der Mieter muss mithin erst mit einer Fristsetzung zur Nacherfüllung der vereinbarten Umbauarbeiten angehalten werden und nach dem erfolglosen Fristablauf kann sodann ein Schadensersatz in Geld beansprucht werden. Diese Fristsetzung verlängert indes die sechsmonatige Verjährungsfrist nicht, so dass bei umfangreicheren Arbeiten ein sofortiges Handeln erforderlich wird, um das gesetzliche Fristenprogramm wahren zu können.

Wohnungseigentumsrecht

Zur Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers in Gerichtsverfahren, die bereits vor dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes am 01.12.2020 bei Gericht anhängig waren.

BGH, Urteil vom 07.05.2021; V ZR 299/19

Sachverhalt:

Der Kläger ist Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Garten unmittelbar an das Grundstück der Beklagten angrenzt. Die Beklagten pflanzten auf ihrem Grundstück entlang dieser Grundstücksgrenze vier Zypressen mit einem Grenzabstand von unter 4 m. Der Kläger verlangt deren Beseitigung, hilfsweise den Rückschnitt auf eine Höhe von max. 3,5 m.

Rechtlicher Hintergrund:

Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) oder die Eigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, hat der Gesetzgeber die Gemeinschaft als Träger der gesamten Verwaltung ausgestaltet. Bei Störungen des Gemeinschaftseigentums, aber auch in anderen Fällen gemeinschaftsbezogener Rechte ist nun die WEG allein berechtigt gegen den Störer vorzugehen und entsprechende Klagen einzureichen. Die alte Regelung, wonach die WEG erst durch einen Mehrheitsbeschluss ermächtigt werden konnte ist weggefallen. Eine Einzelklagebefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers besteht bei Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums nach neuem Recht daher nicht mehr. Er kann lediglich noch Beeinträchtigungen seines Sondereigentums allein für sich abwehren.

Der hier vorliegende Sachverhalt hatte daher die rechtliche Frage aufgeworfen, ob der Miteigentümer mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes am 01.12.2020 sein Klagerecht verloren hat und die Klage aus diesem Grund als unzulässig abzuweisen war. Das neue Gesetz sieht für diese Situation keine speziellen Überleitungsregelungen vor.

Entscheidung:

Der BGH bejaht eine andauernde Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung über einen entgegenstehenden Willen der WEG zur Kenntnis gebracht wird. Die Unzulässigkeit der Klage hätte zur Folge, dass seit mehreren Jahren und eventuell über mehrere Instanzen geführte Prozesse gänzlich nutzlos und im Ergebnis nur mit Zeit und

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Kostenaufwand verbunden gewesen wären. Die Übergangsregelung in § 48 Abs.5 enthalte eine Regelungslücke, wofür auch die Tatsache sprechen würde, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung keinerlei Erläuterungen zu einer Rechtsfolge der unechten Rückwirkung abgegeben hat. Dies wäre aber in Anbetracht des Ausmaßes und der Vielzahl der betroffenen Verfahren zu erwarten gewesen, wenn er sich dieser Konsequenzen bewusst gewesen wäre. Hätte der Gesetzgeber die Regelungslücke erkannt, hätte er sie mit einer Regelung geschlossen, die sich an der Vorschrift des § 48 Abs. 5 WEG orientiert, zugleich aber auch den Rechtsgedanken des § 9a Abs. 2 WEG einbezogen, der die Ansprüche der WEG zuordnet. Der Übergangsregelung liegt die Vorstellung des Gesetzgebers zugrunde, dass die Gesetzesänderungen bereits laufende Verfahren unberührt lassen sollen. Daraus muss folgen, dass die WEG bereits anhängige Verfahren selber als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung untersagen kann, etwa weil sie den Konflikt auf andere Weise als durch einen gerichtlichen Rechtsstreit beilegen will. Solange dem Gericht allerdings ein solcher entgegenstehender Wille nicht zur Kenntnis gebracht worden wird gilt die Prozessführungsbeugnis des Wohnungseigentümers fort.

Fazit:

Erfreulicherweise hat es bereits wenige Monate nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes eine klärende Entscheidung des BGH gegeben mit der eine erhebliche Unsicherheit für zahlreiche Rechtsstreitigkeiten gelöst werden konnte. Es zeichnet sich ab, dass für eine Vielzahl weiterer Rechtsfragen, die mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz verbunden sind, gerichtliche Entscheidungen herbeigeführt werden müssen, um die auftretenden Probleme zu klären.

Maklerrecht

Zugang der Widerrufsbelehrung unter Verwendung der Software OnOffice

Der Unternehmer muss dem Verbraucher eine formell ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung nebst Muster-Widerrufsformular aushändigen. Ausreichend ist, wenn die Widerrufsbelehrung dauerhaft abrufbar ist und die jederzeitige Möglichkeit besteht, sich das Muster-Widerrufsformular hervorzurufen.

Wird die Widerrufsbelehrung mit Muster-Widerrufsformular automatisch vom System per E-Mail mit richtiger E-Mail-Adresse versandt, nachdem der Interessent den für den Download des Exposé erforderlichen Button gesetzt hat, und ist die Konfiguration des Unternehmers nicht manipulierbar, so ist der Beweis für den Zugang der E-Mail erbracht.

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 07.06.2021; 16 U 139/20

Sachverhalt:

Der klagende Makler weist dem beklagten Kunden ein Objekt nach unter Hinweis auf seine Provisionsforderung. Der notarielle Kaufvertrag wird noch im selben Monat abgeschlossen.

Der Kunde widerruft den Maklervertrag nach Ablauf der Widerrufsfrist und trägt vor, er habe die vom Makler im Rechtsstreit vorgelegte Widerrufsbelehrung nicht erhalten. Zudem seien die im Rechtsstreit vorgelegte Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular leicht manipulierbar. Das Landgericht Itzehoe gibt der Provisionsklage statt. Der Käufer legt Berufung ein.

Entscheidung:

Das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht weist die Berufung des Beklagten zurück. Der Kläger habe den Beklagten ordnungsgemäß belehrt und die Belehrung nebst Muster-Widerrufsformular per E-Mail ausgehändigt. Die vorgelegte Widerrufsbelehrung entspreche zudem dem gesetzlich vorgegebenen Muster. Das Muster-Widerrufsformular setze nicht voraus, dass das nach Art. 246a § 1 Abs. 2 Anl. 2 BGB vorgesehene Muster-Widerrufsformular „1:1“ übernommen werde. Es genüge, wenn der Makler seinem Kunden einen inhaltlich verständlichen Text anbiete, mit der aus der Widerrufsbelehrung ersichtlichen Maßgabe, dass dieser nicht notwendig zu verwenden ist. Hierzu führt der Senat in den Entscheidungsgründen u.a. folgendes aus:

„Nach Art. 246a § 1 Abs. 2 EGBGB ist, steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB zu, der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher zu informieren (1.) über die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts nach § 355

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Abs. 1 BGB sowie das Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2. Nach Abs. 1 S. 2 kann der Unternehmer diese Informationspflichten dadurch erfüllen, dass er das in der Anlage 1 vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform übermittelt. Die Erfüllung der Verpflichtung zur Information über das Muster-Widerrufsformular setzt danach nicht voraus, dass das in der Anlage 2 dargestellte Formular 1:1 übernommen wird. (...)

Maßgebend ist danach, ob die Belehrungen in genügender Form überlassen worden sind. Auch das ist zu bejahen. Nach der Entscheidung des BGH (Urteil vom 26.11.2020, a.a.O., Rn. 67) ist der Sinn der formalen Anforderungen an die – hier inhaltlich unstreitig genügende – Widerrufsbelehrung in Form einer Dokumentation, dem Verbraucher die Möglichkeit zu verschaffen, die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren zur Ausübung des Widerrufsrechts bei Bedarf jederzeit nach Vertragschluss nachlesen zu können. Diesem Interesse ist genüge getan, wenn die Widerrufsbelehrung dauerhaft abrufbar ist und damit verbunden die jederzeitige Möglichkeit besteht, sich das Muster-Widerrufsformular hervorzurufen.“

Zudem habe der Kläger durch Zeugeneinvernahme den Nachweis erbracht, dass dem Beklagten, nachdem er die für den Download des Exposés erforderlichen Häkchen gesetzt hatte, von onOffice eine automatisch generierte E-Mail mit Widerrufsbelehrung nebst Muster-Widerrufsformular an seine E-Mail-Adresse zugesandt wurde.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme habe der Zeuge nachvollziehbar und glaubwürdig geschildert, dass der Inhalt der Widerrufsbelehrung, der auf die Konfiguration des Klägers zurückgeht, nicht manipulierbar sei; ferner, dass bei der gängigen („...@web.de“) und vom Beklagten selbst zuvor verwandten E-Mail-Adresse ein Fehlgehen der E-Mail „sehr, sehr unwahrscheinlich“ sei. Vielmehr sei davon auszugehen, dass eine E-Mail, wenn die Adresse richtig geschrieben ist, praktisch immer ankommt.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de