



Rechtsrätsel des Monats August

Kooperationspflicht: Unterbrechung der Arbeiten wegen Bedenken

BGH, Urteil vom 10.05.2007 - VII ZR 226/05

Beim Ausbau einer Heizzentrale weigerte sich der Auftragnehmer die Arbeiten weiterzuführen, weil er Bedenken hatte, ob die Weiterführung der Arbeiten zum einen zu einer fachgerechten Arbeit führen würde, zum anderen aber nicht eventuell gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen würde, die ein Bußgeld auslösen würden. Der Auftraggeber kündigte daraufhin nach fruchtloser Fristsetzung zur Weiterarbeit den Vertrag. Der Auftragnehmer war der Meinung, dass die Kündigung ohne wichtigen Grund ausgesprochen wurde, somit als freie Kündigung, so dass er die volle Vergütung abzüglich ersparte Aufwendungen beim Auftraggeber abrechnete.

Die Lösung hierzu finden Sie auf unserer Website unter <http://www.raetsel.heinicke.com>.

Urteile

Schönheitsreparaturenklausele – Ausführung durch Fachhandwerker

BGH-Urteil vom 09.06.2010, VIII ZR 294/09

Im vorliegenden Fall war in einem Mietvertrag vereinbart worden, dass der Mieter verpflichtet sei, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung „ausführen zu lassen“.

Der Mieter hatte bei Auszug die Durchführung der Schönheitsreparaturen verweigert. Der Vermieter machte gegen den Mieter Ansprüche auf die Kosten der ersatzweise Durchführung der Schönheitsreparaturen geltend.

Der BGH hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Der BGH führt hierzu grundsätzlich aus, dass der Mieter immer berechtigt sei, die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen, wenn eine wirksame Klausel im Mietvertrag vereinbart ist. Aus diesem Grunde wäre eine vertragliche Vereinbarung, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen durch einen Fachhandwerker ausführen zu lassen, unwirksam. Zwar ist dies in der vorliegenden Klausel nicht so in dieser Form vereinbart, jedoch ergibt sich aus der Formulierung, dass der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen ausführen zu lassen, dass dem Mieter hierdurch die Möglichkeit genommen wird, die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit durchzuführen. Zumindest wenn man die Klausel in für den Mieter ungünstigster Art und Weise

auslege, ergäbe sich dies. Insofern sei die Klausel insgesamt nichtig, weil dann, wenn man die Worte „ausführen zu lassen“ streichen würde, kein sprachlich sinnvoller Klauselrest verbleiben würde.

Nebenkostenabrechnung: Wann kann ein Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen bestehen?

LG Landau/Pfalz, Urteil vom 11.01.2010, Az.: 1 S 68/09

Im vorliegenden Fall stritten der Vermieter und der Mieter nach einem beendeten Mietverhältnis über die Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter hatte dem Mieter mit einfachem Brief die Nebenkostenabrechnung mit Kopie der Belege zugesandt. Der Mieter hat den Zugang dieses Schreibens bestritten. Daraufhin sandte der Vermieter nochmals die Nebenkostenabrechnung mit Belegen, dieses Mal mit Einschreiben-Rückschein. Der Mieter holte dieses Einschreiben nicht ab, so dass es an den Vermieter wieder zurückgesandt wurde. Der Anwalt des Vermieters übersandte schließlich nochmals die Nebenkostenabrechnung, jedoch ohne Belege. Der Mieter forderte die Einsichtnahme in die Belege, was von Seiten des Vermieters verweigert wurde, weil die Belege bereits mehrfach übersandt worden seien.

Fraglich war hier, ob das per Einschreiben zugesandte Schreiben als zugegangen galt, wenn der Mieter dieses nicht abgeholt hat. Dies wurde vom LG Landau verneint. Die Tatsache, dass das Schreiben an den Vermieter zurückgesandt worden sei, habe gezeigt, dass der Mieter keine Möglichkeit der Kenntnisnahme von den Belegen gehabt habe. Der Zugang des ersten Schreibens sei strittig und habe vom Vermieter nicht nachgewiesen werden können. Erst im Termin zur mündlichen Verhandlung vor Gericht verpflichtete sich der Vermieter schließlich, dem Mieter Belegeinsicht zu gewähren.

Nach erfolgter Belegeinsicht erklärte der Mieter den Rechtsstreit, der auf Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlung gerichtet war, für erledigt. Das Landgericht entschied, dass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen habe, denn der Mieter habe Anspruch auf Einsichtnahme in die Belegunterlagen. Verlange der Mieter dies, so werde die Nebenkostenforderung erst mit erteilter Einsichtnahme fällig. Bei einem beendeten Mietverhältnis könne der Mieter daher die Vorauszahlungen zurückverlangen, wenn der Vermieter keinen Einblick gewährt. Gewährt er diesen Einblick im Laufe eines Rückforderungsprozesses, wird damit der Rückforderungsanspruch unbegründet und der Mieter kann die Hauptsache für erledigt erklären mit der hier vom Landgericht angegebenen Folge, dass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.



Ausgleichsansprüche eines Wohnungseigentümers bei Schäden an der Wohnung durch Mangel am Gemeinschaftseigentum

BGH-Beschluss vom 21.05.2010, V ZR 10/10

In einer Eigentumswohnung zeigten sich an der Decke des Wohnzimmers Wasserschäden. Die Hausverwaltung ging davon aus, dass eine Regenrinne undicht sei und ließ diese reparieren. Dies brachte jedoch keinen Erfolg, so dass die WEG zwei Monate später beschloss, einen Architekten und ein Fachunternehmen zu beauftragen, um die Ursache zu suchen und die Reparatur durchzuführen. Trotz mehrfacher Reparaturen kam es zu mehreren weiteren Wasserschäden innerhalb der nächsten drei Monate. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde erkannt, dass das Wasser durch eine fehlerhafte Tür-Fensterkonstruktion eingedrungen war.

Der Wohnungseigentümer macht gegen die Eigentümergemeinschaft Ansprüche geltend auf Ersatz von Mietminderungen. Außerdem sei ein Mieter ausgezogen und es seien Kosten der Instandsetzung angefallen und Kosten für den Auszug des Mieters.

Die Klage wurde abgewiesen, die Revision zum Bundesgerichtshof wurde nicht zugelassen. In Frage kam hier als Anspruchsgrundlage ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Hierzu hat das Gericht ausgeführt, dass ein solcher Anspruch analog anzuwenden sei, wenn eine anders nicht zu befriedigende Schutzbedürftigkeit bei entsprechender Sachlage besteht. Normalerweise handelt es sich bei diesem Anspruch um einen reinen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch. § 906 bietet nur einen billigen Ausgleich gegenläufiger Interessen bei der Nutzung benachbarter Grundstücke auf Basis eines nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses.

Die Situation sei nicht vergleichbar mit der einer Wohnungseigentümergeinschaft. Hier bestehe gemeinschaftliches Eigentum und es bestehe ein gemeinsames Risiko. Auch wenn sich dieses Risiko nur an einer Wohnung realisiere, sei für einen derartigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch kein Raum. Darüber hinaus bestehe keine Anspruchsgrundlage, weil ein Verschulden der Wohnungseigentümergeinschaft an der Verzögerung der Reparatur nicht vorliege, weil die WEG alles unternommen habe, was vorliegend geboten sei.

Schadensersatzpflicht für Schäden vor der Abnahme der erbrachten Leistung

OLG Celle, Urteil vom 18.03.2010, 6 U 108/09

Ein immer wiederkehrender Fall ist der folgende:

Ein Auftragnehmer hat auf einer Baustelle eine Werkleistung erbracht. Bevor die Abnahme erfolgte, wurde der schon ausgeführte Teil der Leistung beschädigt. Der Bauherr verlangt vom Unternehmer, dass dieser den Schaden auf eigene Kosten beseitigt.

Die Rechtslage ist hier völlig eindeutig. Mit der Abnahme ist der Gefahrübergang an der Werkleistung verbunden. Dies bedeutet, dass vor der Abnahme die Gefahr der Zerstörung, Beschädigung oder des zufälligen Untergangs beim Auftragnehmer liegt, auch wenn sich die Werkleistung bereits auf dem Grundstück des Auftraggebers realisiert hat und sogar in das Eigentum des Auftraggebers übergegangen ist, weil es wesentlicher Bestandteil des Baugrundstücks geworden ist. Dies bedeutet, dass bei einer Beschädigung vor Abnahme der Unternehmer verpflichtet ist, die Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, ggf. sogar das Werk komplett neu herzustellen.

Hieran ändert sich nichts dadurch, dass die Beschädigung durch einen ebenfalls auf der Baustelle tätigen weiteren Handwerker verursacht wurde, den der Bauherr vor der Abnahme auf die Baustelle gelassen hat. Denn die sog. Nebenhandwerker sind keine Erfüllungsgehilfen des Bauherrn, so dass sich der Auftraggeber ein Verschulden eines derartigen Nebenunternehmers nicht als eigenes Verschulden zurechnen lassen muss.

Ist bekannt, wer den Schaden verursacht hat, so ergibt sich folgende Situation:

Der Schaden ist beim Auftragnehmer entstanden, der die Nachbesserung kostenfrei durchführen muss. Dieser Auftragnehmer hat jedoch keinen Schadensersatzanspruch gegen den Nebenunternehmer, weil er zu diesem kein Vertragsverhältnis hat. Auch ein Anspruch aus Eigentumsverletzung scheidet in der Regel aus, weil das Werk des Unternehmers fest mit dem Grundstück des Auftraggebers verbunden wurde und damit in das Eigentum des Auftraggebers übergegangen ist. Einen Anspruch gegen den Nebenunternehmer hat demnach nur der Auftraggeber. Dies ist ein Fall, in dem Anspruch und Schaden auf unterschiedliche Rechtspersönlichkeiten auseinanderfallen. Juristisch ist dies ein sog. Fall der Drittschadensliquidation. Dies bedeutet, dass der Unternehmer, der den Schaden zu beseitigen hat, gegen den Bauherrn Anspruch darauf hat, dass dieser ihm die Ansprüche gegen den Nebenunternehmer, der den Schaden verursacht hat, abtritt. Damit wird der geschädigte Unternehmer Anspruchsinhaber



und kann seinen Schadensersatzanspruch unmittelbar gegen den Nebenunternehmer geltend machen.

Befindet sich der Auftraggeber in Annahmeverzug, d.h. hat dieser trotz Aufforderung die Abnahme zu Unrecht verweigert oder nicht durchgeführt, so kann der Auftragnehmer gegen den Auftraggeber einen Schadensersatzanspruch wegen Annahmeverzugs haben mit der Folge, dass in diesem Fall der Auftraggeber verpflichtet ist, den Schaden selbst auf eigene Kosten zu beseitigen, d.h., dass der Unternehmer von einer Schadensbeseitigungspflicht frei wird.

Schadenersatz wegen Mängeln: Ist die Mehrwertsteuer zu erstatten?

BGH Urteil vom 22.07.2010, VII ZR 176/09

Der Kläger hat vom Beklagten, welcher Bauträger war, ein Einfamilienhaus erworben. An diesem Objekt waren Mängel entstanden. Nachdem der Bauträger diese Mängel nicht beseitigt hatte, machte der Kläger gegen diesen Schadensersatzansprüche geltend. Unbestritten ist, dass die Kosten der Mängelbeseitigung in diesem Fall als Schaden geltend gemacht werden können. Fraglich war, ob im Rahmen dessen auch die Mehrwertsteuer geltend gemacht werden kann, namentlich dann, wenn die Mängel mit dem Schadensersatzbetrag nicht beseitigt werden. Denn der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, mit einem Schadensersatzbetrag auch tatsächlich eine Mängelbeseitigung durchzuführen.

In § 249 Abs. 2 BGB ist bestimmt, dass Mehrwertsteuer auf einen Schadensersatz nur dann zu bezahlen ist, wenn der Schaden tatsächlich beseitigt wird.

Unbestritten war, ob dies auch für Schadensersatzansprüche aus Gewährleistung gilt. Dies wurde von den Gerichten bisher unterschiedlich beurteilt.

Der BGH hat nunmehr für Klarheit gesorgt und entschieden, dass die Mehrwertsteuer im Rahmen von Schadenersatz wegen Gewährleistungsansprüchen nur dann zu erstatten ist, wenn dieser auch dazu verwendet wird, einen Mangel zu beseitigen. Ist dies nicht der Fall, so ist die Mehrwertsteuer nicht zu erstatten.

Häufig werden Schadensersatzansprüche geltend gemacht, ohne dass bereits feststeht, ob eine Beseitigung der Mängel mit dem Schadensersatzbetrag erfolgt oder nicht. Würde man nur den Nettobetrag als Schadenersatz einklagen, so wäre die Verjährungsfrist für die Mehrwertsteuer nicht gehemmt mit der Folge, dass ein Anspruch auf Mehrwertsteuer verjähren würde innerhalb der normalen Gewährleistungsfrist und man dann, wenn man später den Mangel beseitigt, die Mehrwertsteuer nicht nachfordern könnte. Dies erfordert es, dass mit der Klage auf Schadensersatz Feststellungsklage erhoben wird, die darauf gerichtet ist, dass festgestellt wird, dass der Beklagte verpflichtet ist, bei einer Beseitigung der Mängel, für die Schadensersatz geltend gemacht wird, die Mehrwertsteuer noch zu bezahlen.

Ein ungelöstes Problem besteht aber darin, dass ein Insolvenzrisiko des Vertragspartners durch eine solche Feststellungsklage nicht kompensiert wird. Denn werden die Mängel etwa längere Zeit nach dem Urteil erst abgestellt, so mag es ein Feststellungsurteil entsprechend der Feststellungsklage geben. Ob der Auftragnehmer beziehungsweise Bauträger dann allerdings noch bezahlen kann, ist offen. Sicherheit kann der Auftraggeber für die Mehrwertsteuer jedenfalls nicht verlangen.