

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



KEINE MANGELBEDINGTE KÜNDIGUNG NACH DER VOB/B MEHR

Worum geht es?

Die Klägerin machte Werklohn für von ihr erbrachte Straßen- und Tiefbauarbeiten in Höhe von 2.465.744,23 Euro geltend. Die VOB/B war Vertragsbestandteil. Die Beklagte verlangte im Rahmen einer Widerklage 4.152.902,75 Euro. Die Beklagte hatte den Bauvertrag gekündigt, weil die Klägerin vor der Abnahme den berechtigten Mangelrügen der Beklagten nicht abgeholfen hatte. Die Beklagte hatte eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt und die Kündigung für den Fall der fehlenden Mangelbeseitigung angedroht. Das Landgericht Halle stellte fest, dass die Kündigung eine „freie Kündigung“ nach § 8 Nr. 1 VOB/B gewesen sei. Die Widerklage, mit der die Beklagte die Ersatzvornahmekosten verlangte, wies das Landgericht Halle ab.



Nun auch im VOB/B-Vertrag: Keine Mangelrechte vor Abnahme

Die Entscheidung:

Der BGH stellte mit Urteil vom 19.01.2023 - VII ZR 34/20 fest, dass die Kündigung des Bauvertrages nicht auf § 8 Abs. 3 VOB/B in Verbindung mit § 4 Abs. 7 VOB/B gestützt werden durfte. Die durch diese Klauseln eingeräumte Möglichkeit einer Kündigung des Bauvertragsverhältnisses wegen einer nicht durchgeführten Mangelbeseitigung führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Auftragnehmers.

Der Praxistipp!

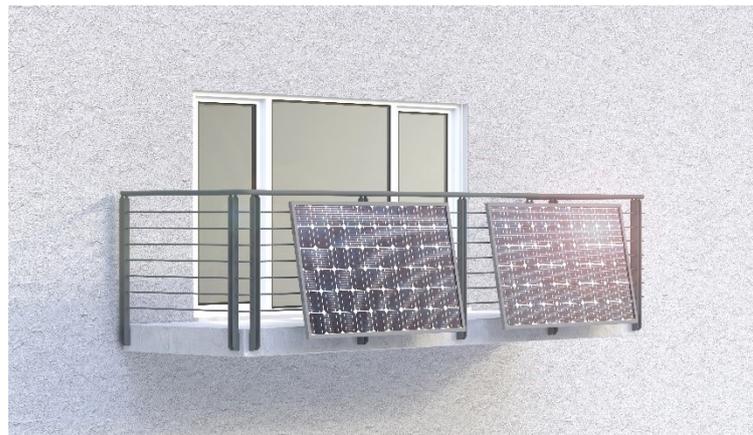
In den Fällen, in denen die VOB/B als Ganze vereinbart ist, bleibt es bei der Kündigungsmöglichkeit wegen Mängeln, die vor der Abnahme auf Rüge nicht beseitigt werden, weil dann einzelne Bestimmungen der VOB/B einer isolierten Überprüfung anhand des Allgemeinen Geschäftsbedingungsrechtes entzogen sind (Privilegierung der VOB/B). Gibt es im Vertrag Eingriffe in die VOB/B, ist es zwar auch zukünftig nicht ausgeschlossen, dass mangelhafte Leistungen vor der Abnahme den Auftraggeber zu einer Kündigung berechtigen können. Dies ist aber nur dann anzunehmen, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses angesichts dieser Mängel für den Auftraggeber als unzumutbar erscheint. Wann eine solche Situation vorliegt, ist einzelfallabhängig. Ob das jeweils entscheidende Gericht mit dem kündigenden Auftraggeber eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erkennt, ist kaum zu prognostizieren. Eine auf Mängel gestützte Kündigung wird in diesen Fällen zum Wagnis.



DER TRAUM VOM MINIBALKONKRAFTWERK PLATZT SCHNELL

Worum geht es?

Der Sohn der Klägerin, die Eigentümerin einer Wohnung in einer Anlage mit 34 Wohnungen ist, hatte auf dem Balkon ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer eine Minifotovoltaikanlage installiert. Die WEG beschloss daraufhin, den Verwalter zu ermächtigen, alle rechtlichen Mittel gegen die rechtswidrige bauliche Veränderung zu ergreifen. Die Klägerin focht den Beschluss mit der Begründung an, die Solaranlage störe das Gesamtbild der Fassade nicht.



Ökologisch und ökonomisch erwünscht, aber nicht automatisch erlaubt

Die Entscheidung:

Das AG Konstanz entschied durch Urteil vom 09.02.2023 - 4 C 405/22 WEG, dass die Klägerin keinen Anspruch auf eine Genehmigung der Fotovoltaikanlage habe. § 20 Abs. 1 WEG enthalte eine sogenannte Bausperre für bauliche Veränderungen, soweit die Zustimmung der Eigentümer fehle. Die Montage einer Fotovoltaikanlage stelle eine solche Veränderung dar.

Der Praxistipp!

Eine bauliche Veränderung erfordert keinen Substanzeingriff. Es reicht aus, dass sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung durch einen Vergleich „Vorher – Nachher“ verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Eine solche Beeinträchtigung kann sich aus der Änderung des optischen Eindrucks der Gesamtanlage ergeben, es genügt aber eine lokal wahrnehmbare maßgebliche Veränderung. Als nicht hinnehmbare Veränderungen an Balkonen hat die Rechtsprechung schon eine Überdachung, eine Pergola, die Verglasung, das Anbringen einer Markise, das Aufspannen eines Sonnensegels, eine Lichterkette außen am Balkon, die Überspannung eines Balkongitters mit Stoff oder Plane sowie Vogel- und Katzenetze angesehen.

Eine Privilegierung, wie sie § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG für Wallboxen vorsieht, besteht für eine Minikraftanlage nicht. Ein grundrechtlicher Anspruch auf eine bauliche Veränderung, wie er nach altem Recht für eine Parabolantenne angenommen wurde, scheidet ebenfalls aus. Der Eigentümer, der die Montage einer Minisolaranlage auf dem Balkon plant, ist auf das Wohlwollen der WEG angewiesen.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



KEIN WEGFALL DER ERBSCHAFTSTEUERBEFREIUNG BEI UNZUMUTBARER SELBSTNUTZUNG DES FAMILIENHEIMS

Worum geht es?

§ 13 Nr. 4a – 4c ErbStG ermöglicht schenkungs- oder erbschaftssteuerbefreite Zuwendungen von eigen genutzten Immobilien an Ehegatten oder Kinder. Erfolgt die Zuwendung unter Lebenden von einem Ehegatten an den anderen Ehegatten, muss die Wohnung für zehn Jahre bewohnt werden. Sie muss ferner den Mittelpunkt des familiären Lebens darstellen. Der Erwerb eines Familienheims von Todes wegen durch den Ehegatten oder durch Kinder erfordert, dass der Erblasser die Wohnung vor seinem Tod zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat und dass der Erbe (Ehegatte oder Kind) die Wohnung nach dem Tod des Erblassers unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Gibt der Erbe die Nutzung der Wohnung als Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Tod des Erblassers auf, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend. Nachdem eine Witwe bereits zwei Jahre nach dem Tod des Gatten ausgezogen war, machte das Finanzgericht (FG) den rückwirkenden Entfall des Steuerprivileg geltend. Die Klägerin wandte ein, sie habe das Haus auf ärztlichen Rat verlassen - wegen einer depressiven Erkrankung, die sich nach dem Tod ihres Ehemannes gerade durch die Umgebung des ehemals gemeinsam bewohnten Hauses eingestellt habe. Das FG meinte, es habe keine zwingenden Gründe für den Auszug gegeben. Der Klägerin sei die Führung des Haushalts nicht schlechthin unmöglich gewesen.



Eigennutzung hilft gegen die Steuerlast nur bei Durchhaltevermögen.

Die Entscheidung:

Der Bundesfinanzhof (BFH, Urteil vom 01.12.2021 - II R 1/21) hob das Urteil auf. Grundsätzlich setze die Steuerbefreiung zwar voraus, dass die Erbin für zehn Jahre das geerbte Familienheim selbst nutze. Anders sei dies, wenn die Erbin aus zwingenden Gründen an der Nutzung gehindert sei. „Zwingend“ sei dabei nicht nur den Fall der Unmöglichkeit, sondern auch der Fall der Unzumutbarkeit der Selbstnutzung des Familienheims. Die Unzumutbarkeit könne anzunehmen sein, wenn die Erbin durch den Verbleib im Familienheim eine erhebliche Beeinträchtigung ihres Gesundheitszustands erleide.

Der Praxistipp!

Gestaltungsmöglichkeiten zur Steuerminderung und -befreiung sind dazu da, um genutzt zu werden. Der Fall zeigt, dass eine Steuerprivilegierung aber auch „durchgehalten“ werden muss und nicht durch unüberlegtes Handeln wieder zerstört werden darf.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de

WANN GEHT EINE E-MAIL ZU?

Worum geht es?

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Zahlung restlichen Werklohns für Metallbau- und Fassadenbegrünungsarbeiten in Höhe von 7.825,94 Euro. Die Parteien verhandelten nach Kürzungen der Schlussrechnung zunächst über den offenen Werklohn. Die Klägerin erklärte mit einer E-Mail vom 14.12.2018, 9:19 Uhr, die Forderung aus der Schlussrechnung belaufe sich auf 14.347,23 Euro, weitere Forderungen würden dann nicht mehr erhoben werden. Mit einer weiteren Mail vom 14.12.2018, 9:56 Uhr, erklärte die Klägerin, eine abschließende Prüfung der Forderungshöhe sei noch nicht erfolgt, die E-Mail von 9:19 Uhr solle unberücksichtigt bleiben. Die Beklagte überwies daraufhin 14.347,23 Euro. Die Klägerin verfolgte den streitigen Rest.



Alle Fragen sind noch nicht beantwortet!

Die Entscheidung:

Die Klägerin scheiterte zuletzt vor dem BGH (Urteil vom 06.10.2022 - VII ZR 895/21). Zu entscheiden war darüber, ob mit der nachgeschobenen Erklärung in der E-Mail von 9:56 Uhr das Angebot in der E-Mail von 9:19 Uhr noch widerrufen werden konnte. Derjenige, der einen Angebot auf den Abschluss eines Vertrages/Vergleiches unterbreitet, ist an dieses Angebot gebunden (§ 145 BGB). Um angenommen zu werden, muss dieses Angebot beim potentiellen Vertragspartner zugegangen und nicht mindestens zeitgleich widerrufen worden sein. Da die E-Mail von 9:19 Uhr jedoch zur üblichen Geschäftszeit auf dem Mailserver des Empfängers abrufbereit zur Verfügung gestellt worden ist, sei sie jedenfalls zu diesem Zeitpunkt zugegangen. Daher sei ein Widerruf nicht mehr möglich gewesen. Durch die Zahlung der 14.347,23 Euro sei das Angebot angenommen worden.

Der Praxistipp!

Mit dieser Entscheidung hat sich der BGH mit der Technik des Zustandekommens von Verträgen im E-Mail-Verkehr auseinandergesetzt. Grundsätzlich kommt es für den Zugang nicht auf die tatsächliche Kenntnis des Empfängers vom Eingang der E-Mail an. Für Willenserklärungen, die auf anderen Kommunikationswegen übermittelt werden, gilt nichts anderes. Erstaunlicherweise ist noch nicht entschieden, ob außerhalb der üblichen Geschäftszeiten ein Zugang einer E-Mail unmittelbar bzw. sofort am Folgetag in dem Moment erfolgt, in dem sie abrufbereit in einem elektronischen Postfach eingegangen ist oder ob es darauf ankommt, wann der Absender der Erklärung mit einer Kenntnisnahme der E-Mail nach dem üblichen Geschäftsablauf rechnen konnte. Bei einer „Erklärungsreue“ kann ein Vertragsangebot somit nicht sicher durch unverzügliches Handeln neutralisiert werden. In solchen Fällen kommt nur noch eine Anfechtung der Erklärung wegen eines relevanten Irrtums in Betracht. Diesen Irrtum und die zur Anfechtung berechtigenden Umstände muss der Anfechtende beweisen.



WAS MUSS DER AUFTRAGNEHMER IM PROZESS ZUR ABRECHNUNG VON STUNDENLOHNARBEITEN DARLEGEN?

Worum geht es?

Ein Unternehmer hatte Malerarbeiten bei insgesamt 15 Reihenhäusern nach Aufwand zu einem Stundensatz von 38 € netto abgerechnet. In seiner Schlussrechnung listete er die Stunden auf, die er für die einzelnen Arbeiten an den Häusern ausgeführt hatte. Das Landgericht München I wies die Klage ohne Beweisaufnahme ab und das OLG München die eingelegte Berufung per Beschluss zurück.

Die Entscheidung:

Der BGH hob mit Beschluss vom 01.02.2023 - VII ZR 882/21 die vorangegangene Entscheidung auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das OLG München. Das Berufungsgericht habe die Substantiierungsanforderungen überspannt. Zur schlüssigen Begründung eines nach Zeitaufwand zu bemessenden Vergütungsanspruchs müsse der Unternehmer im Ausgangspunkt nur darlegen und beweisen, wie viele Stunden für die Erbringung der Vertragsleistungen mit welchen Stundensätzen angefallen sind. Hierzu sei es nicht erforderlich, eine Differenzierung in der Weise vorzunehmen, dass die abgerechneten Arbeitsstunden einzelnen Tätigkeiten zugeordnet und/oder nach zeitlichen Abschnitten aufgeschlüsselt werden. Dies sei nur dann erforderlich, wenn die Parteien eine entsprechend detaillierte Abrechnung vertraglich vereinbart haben.



Schlecht ausgefüllte Regieberichte entwerten den Werklohnanspruch.

Der Praxistipp!

Stundenlohnarbeiten werden oft unzureichend dokumentiert. Regelmäßig kann dann allenfalls ein Teil der Leistungen und des Zeitaufwandes nachgewiesen werden. Erste Voraussetzung ist die schriftliche Vereinbarung einer Abrechnung nach Zeitaufwand und eines Stundensatzes. Unternehmer sollten ferner darauf achten, dass Regieberichte ordentlich und leserlich unter Angabe des Tages, aller ausgeführten Arbeiten, des verwendeten Materials, der ausführenden Mitarbeiter und der aufgewendeten Stunden ausgefüllt und dem Auftraggeber zur Unterschrift vorgelegt werden. Ohne diese Dokumentation und ohne die Unterschrift des Auftraggebers sinken die Aussichten, Werklohn durchsetzen zu können rapide.