

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



EINE WIDERRUFSBELEHRUNG MUSS DEUTLICH SEIN

Worum geht es?

Der Verbraucher als Besteller eines Verbraucherbauvertrages widerruft seine vertragsbegründende Erklärung nach Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen. Der Vertragspartner des Verbrauchers weist auf seine Widerrufsbelehrung hin, interpretiert diesen Widerruf als Kündigung, berechnet eine im Vertrag vorgesehene pauschale Kündigungsvergütung von 7,5 % der Auftragssumme und klagt diese ein. Der Vertragspartner des Verbrauchers verliert den Rechtsstreit vor dem Landgericht München I und lässt dieses Urteil vom OLG München überprüfen.

Die Entscheidung:

Das OLG München weist die Berufung gemäß § 522 ZPO als offensichtlich unbegründet zurück - Beschluss vom 12.12.2022 - 27 U 2101/22 Bau. Obwohl der Widerruf erst nach Ablauf von 14 Tagen nach dem Vertragsabschluss widerrufen worden ist, sei dieser wirksam erfolgt. Die 14-Tagefrist sei vorliegend nicht ausgelöst worden, weil dies nur durch eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Widerrufsbelehrung möglich ist, die nicht vorgelegen habe. Eine Widerrufsbelehrung müsse dem Verbraucher die Rechtslage unübersehbar zur Kenntnis bringen, andernfalls müsse der Vertragspartner des Verbrauchers so behandelt werden, als sei keine Belehrung erfolgt. Die Widerrufsbelehrung müsse sich durch Farbe, größere Lettern, Sperrschrift oder Fettdruck in nicht zu übersehender Weise vom übrigen Vertragstext hervorheben; daran habe es vorliegend gefehlt.



Auf den Inhalt und die Form kommt es an.

Der Praxistipp!

Anders als bei Verbraucherbauverträgen droht bei einem mit einem Verbraucher geschlossenen Bauvertrag, der lediglich ein einzelnes Gewerk betrifft, bei einem möglichen Widerruf des Verbrauchers der Totalverlust des Werklohnanspruchs. Daher muss besondere Sorgfalt auf die Widerrufsbelehrung gelegt werden, denn nur diese schützt vor einem Widerruf nach Ablauf der Widerrufsfrist. Dabei sind nicht nur die inhaltlichen Anforderungen an eine Widerrufsbelehrung zu erfüllen. Wie die vorstehende Entscheidung verdeutlicht, ist es ebenso wichtig, dass sie dem Verbraucher bei einem Durchblättern der Vertragsbedingungen/Vertragsunterlagen auffallen muss, auch wenn er nicht danach sucht (BGH, Urteil vom 28.01.2004 - IV ZR 58/03). Wer die vom Gesetzgeber bereitgestellten Muster für die Widerrufsbelehrung verwendet und diese erschöpfend (!) ergänzt, vermeidet das Risiko einer unwirksamen Belehrung.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



GESTALTUNG VON BAUVERTRÄGEN DURCH ARCHITEKTEN = UNZULÄSSIGE RECHTSBERATUNG

Worum geht es?

Architekten bereiten häufig für Bauherren die Bauverträge vor, die mit den Handwerksunternehmen und anderen am Bau Beteiligten geschlossen werden. Bauverträge enthalten neben der Beschreibung der zu erbringenden Bauleistungen naturgemäß viele rechtliche Regelungen im Zusammenhang mit der Bestimmung der Leistungen, Vergütungsfragen, der Ausführung, Fristen, Vertragsstrafen, Mängelansprüchen, der Zahlung, Sicherheitsleistungen etc. Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem der Architekt im Bauvertrag eine Skontoklausel formuliert hatte, die als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam war. In der Folge konnte der Auftraggeber trotz fristgerechter Zahlung den Skontoabzug nicht geltend machen. Diesen Verlust klagte der Auftraggeber gegen den Architekten als Schadensersatz ein.



Auch die Sachwalterstellung hat ihre Grenzen.

Die Entscheidung:

In seinem Urteil vom 09.11.2023 - AZ VII ZR 190/22 hat der BGH klargestellt, dass die Übernahme der Verpflichtung, dem Auftraggeber eine Skontoklausel zur Verfügung zu stellen, die Erbringung einer Rechtsdienstleistung zum Gegenstand hat. Dies verstößt gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz, was bedeutet: Die Vereinbarung über die Erbringung solcher Leistungen durch Architekten ist unwirksam! Allgemeine Rechtsberatung gehört nicht zum Berufsbild von Architekten, da es ihnen insoweit an einer hinreichenden juristischen Qualifikation fehlt. Die Grundleistung „Mitwirken bei der Auftragserteilung“ in Anlage 11 Leistungsphase 7 h) zu § 33 Satz 3 HOAI 2009 ändert hieran nichts. Wegen der Nichtigkeit der Vereinbarung hat der Auftraggeber zwar keinen vertraglichen Schadensersatzanspruch; gleichwohl können ihm Schadensersatzansprüche gemäß § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB oder nach § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 3 RDG gegen den Architekten zustehen.

Der Praxistipp!

Anders als die Erwirkung einer Baugenehmigung unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehört die Gestaltung von Bauverträgen nicht zu den Aufgaben und dem Berufsbild von Architekten. Der BGH orientiert sich an der Definition des Architektenvertrages in § 650p Abs. 1 BGB, wonach der Architekt Leistungen erbringt, „die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen“. Architekten ist von der Gestaltung von Bauverträgen für Auftraggeber dringend abzuraten, auch wenn dies auf der Grundlage von Formularvordrucken geschehen sollte. Auftraggeber sollten sich bewusst sein, dass die Gestaltung von Bauverträgen durch Architekten mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden ist. Andernfalls kann diskutabel sein, ob sich ein Auftraggeber, der einem Architekten die Gestaltung eines Bauvertrages überlässt, ein Mitverschulden an der Entstehung eines Schadens zurechnen lassen muss.



EIN WEG-VERWALTER MUSS BAUARBEITEN WIE EIN BAUHERR ÜBERWACHEN

Worum geht es?

In Wohnungseigentumsanlagen fallen häufig Sanierungsmaßnahmen mit einem erheblichen Auftragsvolumen an. Die Abwicklung der Aufträge erfolgt regelmäßig über die Hausverwaltung. Vereinzelt ist festzustellen, dass Hausverwaltungen mit den ihnen von den Eigentümern anvertrauten Geldern zu leichtfertig verfahren und Handwerker- und Architektenrechnungen vollständig bezahlen, obwohl diese nicht prüfbar sind oder Einbehalte wegen Mängeln vorgenommen werden können. Da viele Verwalter die ausführenden Firmen/Architekten oft aus anderen Projekten gut kennen, besteht die Gefahr, dass sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Ausführung die Rechnungen ohne vertiefte Prüfung bezahlen.

Die Entscheidung:

In seiner Entscheidung vom 26.01.2024 - Az.: V ZR 162/22 erinnert der BGH die Hausverwaltungen noch einmal deutlich an ihre Verpflichtungen gegenüber den Eigentümern: Bei dem Vertrag einer WEG mit einem Werkunternehmer über Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört es zu den Pflichten des Verwalters, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Bei der Bewirkung von Zahlungen ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen. Ansonsten kann sich ein Verwalter gegenüber den Eigentümern schadenersatzpflichtig machen.

Der Verwalter muss insbesondere prüfen, ob zu einer Rechnung eine Aufstellung vorliegt, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglicht. Beim Vorliegen von Mängeln kann sich der Verwalter nicht dadurch entlasten, dass er nicht über die erforderliche Sachkunde zur Beurteilung von Mängeln verfüge. Der Verwalter ist insbesondere bei umfangreichen baulichen Maßnahmen und bei einem erheblichen Kostenrisiko gehalten, die Eigentümer auf seine fehlende Kompetenz hinzuweisen und eine Beschlussfassung über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute vorzubereiten.



Gut gemeinte Unterstützung kann gefährlich werden.

Der Praxistipp!

Den Hausverwaltern kann im eigenen Interesse nur empfohlen werden, die Rechnungen der Handwerker sehr genau zu prüfen und zu klären, ob wegen bestehender Mängel etwaige Einbehalte vorgenommen werden können. Wenn der Verwalter dies nicht selbst beurteilen kann, muss er auf die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns durch die WEG hinwirken. Wohnungseigentümer sollten nicht blind darauf vertrauen, dass der Verwalter die Aufträge immer in ihrem Interesse so abwickelt, als wäre er selbst der Bauherr. Mindestens bei Anhaltspunkten für einen zu sorglosen Umgang mit den Sonderumlagen lohnt es, das Handeln des Verwalters genauer zu überprüfen.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



WÄHREND KURZARBEIT „NULL“ ENTSTEHT KEIN ANSPRUCH AUF URLAUBSURLAUB

Worum geht es?

Der Kläger war als Arbeitnehmer ausweislich einer am 19.03.2020 ausgestellten und dann wiederholt verlängerten Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung in der Zeit vom 20.03.2020 bis zum 31.12.2020 arbeitsunfähig krank. Aus Anlass eines durch die Corona-Pandemie bedingten Arbeitsausfalls vereinbarten die Parteien am 23.03.2020 als Ergänzung zum bestehenden Arbeitsvertrag, dass das Arbeitsverhältnis ab dem 01.04.2020 in Kurzarbeit fortgesetzt werde. Der Arbeitgeber machte von der in dieser Vereinbarung eingeräumten Möglichkeit Gebrauch und ordnete Kurzarbeit mit einer Wochenarbeitszeit von null Stunden an. Das Arbeitsverhältnis endete am 31.01.2021. Der Arbeitnehmer klagte eine Abgeltung von 15 Tagen Mindesturlaub ein, den er in der Zeit vom 01.04.2020 bis zum 31.12.2020 verdient habe.



The winner is: Kurzarbeit

Die Entscheidung:

Der Anspruch auf bezahlten Urlaub nach § 1 BUrlG sowie der durch Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 2003/88/EG unionsrechtlich gewährleistete Anspruch auf bezahlten Jahresurlaub sollen es dem Arbeitnehmer ermöglichen, sich von der Ausübung der ihm nach seinem Arbeitsvertrag obliegenden Aufgaben zu erholen und über einen Zeitraum der Erholung, Entspannung und Freizeit zu verfügen. Krankheitsbedingte Ausfallzeiten sind bei der Berechnung des Urlaubsanspruchs wie Zeiten mit geleisteter Arbeit zu behandeln, wenn die Erkrankung kausal für den Wegfall der Arbeitspflicht war. Bei einer wirksam eingeführten Kurzarbeit „null“ bestimme jedoch diese die für das Arbeitsverhältnis maßgebliche Verteilung der Arbeitszeit, auf deren Grundlage der Urlaubsanspruch zu berechnen sei. Das BAG wies die Klage im Urteil vom 05.12.2023 - Az. 9 AZR 364/22 ab, weil die Kurzarbeit und nicht die Krankheit Ursache für den Arbeitsausfall gewesen sei.

Der Praxistipp!

Es spielt keine Rolle, dass die Krankheit des Arbeitnehmers schon vor der Kurzarbeit begonnen hatte. Für krankheitsbedingte Arbeitsverhinderung vor der Anordnung der Kurzarbeit erwirbt der Arbeitnehmer anteilige Urlaubsansprüche. Für den Zeitraum ab der Anordnung der Kurzarbeit gilt dies aber nicht, weil andernfalls arbeitsfähige Arbeitnehmer gegenüber arbeitsunfähig erkrankten privilegiert werden würden. Das BAG hatte jedoch genau geprüft, ob die Vereinbarung zur Kurzarbeit wirksam war. Daher sei daran erinnert, dass eine Vereinbarung zur Einführung von Kurzarbeit mindestens die Bestimmung von Beginn und Dauer der Kurzarbeit, die Regelung der Lage und Verteilung der Arbeitszeit sowie die Auswahl der betroffenen Arbeitnehmer erkennen lassen muss.



ÜBERSCHRIFT IST KEINE UNTERSCHRIFT

Worum geht es?

Gemäß § 2247 Abs. 1 BGB kann ein Testament durch eine eigenhändig geschriebene und unterschriebene Erklärung errichtet werden. Diese Formvorschriften sind zwingend. Werden sie nicht eingehalten, ist das Testament gemäß § 125 BGB nichtig. Die Vorschrift dient dazu, dass der Erblasser sich seiner Erklärung bewusst sein soll. Darüber hinaus dient die Unterschrift dazu, Entwürfe oder Skizzen von der tatsächlich gewollten letztwilligen Verfügung abzugrenzen. Die Unterschrift muss den Urkundentext räumlich abschließen und damit vor nachträglichen Ergänzungen und Zusätzen sichern.

Die Entscheidung:

Das Oberlandesgericht München hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Unterschrift zwangsläufig unter dem Testamentstext angefügt werden muss. Eine Erblasserin hatte mit ihrem handschriftlich errichteten Testament ihren Neffen zum Alleinerben einsetzen wollen. Sie hielt hierzu Folgendes fest:

„10.03.2022

Testament! Ich ... vermache alles was ich habe.

Mein Sparbuch-Konto Raiffeisenbank ...

Versicherung bei der Züricher Versicherung ...

(„Unterschrift“ der Erblasserin)

an Herrn ... (Beschwerdeführer)

... Anschrift“



Wenn die Erbeinsetzung an Formalia scheitert

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts stellt das Dokument kein formwirksames Testament dar. Es gelangt in seinem Beschluss vom 25.8.2023 - Az. 33 Wx 119/23 e zur Feststellung, dass die in der Mitte des Testaments eingefügte Unterschrift zur Einhaltung der gesetzlichen Formvorschriften nicht ausreicht. Insbesondere sei die Abschlussfunktion nicht gewahrt.

Der Praxis-Tipp!

Der Beschluss des Oberlandesgerichts macht deutlich, dass die Missachtung von Formerfordernissen zur Unwirksamkeit der gesamten Nachfolgeregelung führen kann und damit unerwünschte Ergebnisse eintreten können (gesetzliche Erbfolge).