

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



INHALTSGLEICHER ZWEITBESCHLUSS NUR BEI VORLIEGEN BE- SONDERER VORAUSSETZUNGEN

Worum geht es?

Eine Eigentümerversammlung beschließt am 10.11.2021 die Verlängerung des Verwaltervertrages für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2026. Dieser Beschluss wird von einem Eigentümer angegriffen, weil die erforderliche Neutralität der Verwalterin bei der Abwicklung ihrer Vertragspflichten in der Vergangenheit gefehlt habe. Der angefochtene Beschluss wurde rechtskräftig für unwirksam erklärt. Noch vor Eintritt der Rechtskraft des Urteils beschließt die Eigentümerversammlung am 27.03.2024, die Verwalterin für den Zeitraum vom 03.04.2024 bis zum 31.12.2027 mit einer niedrigeren Verwaltervergütung zu beauftragen. Diesen Beschluss greift der Eigentümer erneut an. Das Amtsgericht München wies die Klage mit Urteil vom 19.12.2024 ab. Hiergegen richtete sich die Berufung des anfechtenden Eigentümers.

Die Entscheidung:

Das Landgericht München erklärt im Urteil vom 25.02.2026 - 1 A 631/25 WEG den angegriffenen Beschluss für unwirksam. Bei dem zuletzt angefochtenen Beschluss habe es sich um einen unzulässigerweise ergangenen Zweitbeschluss gehandelt. Weil der Erstbeschluss rechtskräftig für unwirksam erklärt worden war, sei die Eigentümerversammlung daran gehindert gewesen, bei einem im Wesentlichen gleich gebliebenen Sachverhalt erneut über diesen abzustimmen. Dass unterschiedliche Laufzeiten der Verträge vorgesehen waren und auch eine geringere Verwaltervergütung vereinbart werden sollte, ändere daran nichts. Für die Unzulässigkeit des Zweitbeschlusses bestünde eine Vermutung, die nicht widerlegt worden sei. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass die Gründe, die zur Feststellung der Unwirksamkeit des Erstbeschlusses geführt hätten, entfallen seien. Hier sei zudem der Inhalt der Entscheidung über den Erstbeschluss bei der Abstimmung über den Zweitbeschluss bereits bekannt gewesen.



Der Praxistipp!

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 10.02.2023 - V ZR 246/21) kann die Vermutung für einen nicht ordnungsgemäßen Zweitbeschluss erschüttert werden. Dazu muss vorgetragen werden können, dass sich wesentliche, der Beschlussfassung zugrunde liegende Umstände geändert haben oder sonstige Beschlussmängel behoben worden sind.

Ist der Zweitbeschluss identisch oder ein Aliud?

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



EIGENMÄCHTIGES HANDELN DES GRUNDSTÜCKNACHBARN IST RISKANT

Worum geht es?

Eine viele Jahre alte Eiche mit einem erheblichen Stammdurchmesser steht unmittelbar auf der Grenze zweier Grundstücke. Ein Grundstückseigentümer macht den anderen mit mehreren anwaltlichen Schreiben darauf aufmerksam, dass der Grenzbaum nicht ohne seine Genehmigung gefällt werden dürfe. Der Nachbar reagiert nicht auf diese Hinweise, sondern fällt die Eiche. Der Grundstückseigentümer, der diesem Vorhaben widersprochen hatte, klagt eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bzw. einen finanziellen Ausgleich ein.

Die Entscheidung:

Da OLG Düsseldorf entscheidet in zweiter Instanz mit Beschluss vom 14.01.2025 – 9 U 44/24 gegen den klagenden Grundstückseigentümer. Ein Schadensersatzanspruch wegen einer Pflichtverletzung des Nachbarn scheide im vorliegenden Fall aus, weil der klagende Grundstückseigentümer im vorliegenden Fall ohnehin verpflichtet gewesen wäre, seine Zustimmung zum Fällen der Eiche zu erklären. Der Schaden wäre auch bei einem rechtmäßigen Alternativverhalten entstanden. Der Grundstückseigentümer wäre nach § 923 Abs. 2 Satz 1 BGB auf Verlangen des Nachbarn verpflichtet gewesen, der Beseitigung der Eiche zuzustimmen.



Grundstücksgrenze und Bäume: ein Klassiker

Der Praxistipp!

Grundstücksnachbarn sind aufgrund des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis gehalten, Einvernehmen herzustellen, wenn es um den Umgang mit einer Grenzbepflanzung oder Grenzbebauung geht. Eigenmächtiges Handeln kann teuer und gegebenenfalls mit einer einstweiligen Verfügung gestoppt werden. Der früher Gang zu Gericht zur Klärung eines bestimmten Anspruchs kann vor eigenem Irrtum und Schaden bewahren. Ein risikofreudiger Nachbar, der sich nicht um eine gerichtliche Entscheidung bemüht, gewinnt im günstigsten Fall lediglich Zeit.

RECHTSANWÄLTE

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

KEINE WIRKSAME WIDERRUFSBELEHRUNG OHNE PAPIERFORM

Worum geht es?

Die Klägerin verlangt von der 81-jährigen Beklagten Werklohn für die Installation einer Wärmepumpe in Höhe von 31.539,51 Euro, die von der Beklagten abgenommen worden war. Zuvor hatte ein Berater der Klägerin diese in ihrem Haus aufgesucht und ihr die Möglichkeiten eines Austausches der Heizung ebenso wie die einer Förderung erläutert. Nach dem Termin übermittelte die Klägerin die Angebotsunterlagen mit einer Widerrufsbelehrung per E-Mail an den Sohn der Beklagten, der diese behauptungsgemäß ausgedruckt und der Beklagten übergeben haben sollte. Die Beklagte widerrief den Vertrag 12 Monaten nach Vertragsschluss. Das Erstgericht sprach der Klägerin den Werklohn zu.

Die Entscheidung:

Das OLG Schleswig hob im Urteil vom 19.08.2026- 1 U78/25 das erstinstanzliche Urteil auf und wies die Klage ab. Nach § 312g Abs. 1 Var. 1 BGB stehe dem Verbraucher bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen ein Widerrufsrecht zu. Gemäß § 355 Abs. 2 Satz 1 BGB betrage die Widerrufsfrist grundsätzlich 14 Tage. Sie beginne mit Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt sei (§ 355 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Widerrufsfrist beginne bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen allerdings nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen des Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EGBGB unterrichtet habe (§ 356 Abs. 3 Satz 1 BGB). Bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag müsse der Unternehmer die erforderlichen Informationen auf Papier oder, wenn der Verbraucher zustimme, auf einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellen, Art. 246a § 4 Abs. 2 Satz 1 EGBGB (BGH, Urteil vom 26.11. 2020 - I ZR 169/19, Rn. 34). Eine Übergabe in Papier sei unstreitig nicht erfolgt.



Der Praxistipp!

Die Klägerin hatte vorgetragen, dass der Sohn der Beklagten die per E-Mail zugesandten Unterlagen, in denen sich auch eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung befunden habe, ausgedruckt und an die Beklagte übergeben habe. Ob dies tatsächlich erfolgt war, konnte ungeklärt bleiben, weil eine Übergabe in Papierform voraussetzt, dass die Widerrufsbelehrung vom Unternehmer physisch übergeben wird. Auf die Papierform käme es nicht an, wenn der Verbraucher auf die Papierform verzichtet habe. Der Verzicht kann auch konkludent erfolgen, was aber kaum zu beweisen ist.

Übergabe der Belehrung: Wer muss es tun?

RECHTSANWÄLTE

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

ÖFFENTLICHE AUFTRAGGEBER SIND ZUR ANGEBOTSAUFKLÄRUNG VERPFLICHTET

Worum geht es?

In einer Ausschreibung für Trockenbauarbeiten ist vorgesehen, dass Metalldeckplatten einzeln, werkzeuglos, abklappbar und in Flurlängsrichtung verschiebbar sein müssen. Die Bieterin hatte an der vorgesehenen Position lediglich das Fabrikat angegeben. Die Vergabestelle forderte daraufhin den Typ des angebotenen Fabrikates ab, nicht dagegen die Produktdatenblätter, deren Nachforderung sie sich jedoch vorbehalten hatte. Die Vergabestelle schloss das Angebot der Bieterin aus. Auf die Rüge der Bieterin erklärte die Vergabestelle, die Metalldeckplatten seien nicht ohne Werkzeug ausklappbar. In ihrer Rüge teilte die Bieterin mit, die Klappe sei ohne Werkzeug revisionierbar, dies sei mit einer Rändelschraube oder einen Kunststoffsteckschlüssel, der im Innensechskant verbleibe, möglich. Die Vergabestelle blieb bei ihrer Entscheidung, weil auch eine interne Recherche beim Hersteller keinen Hinweis auf ein werkzeugloses Öffnen der Klappe ergeben habe. Die Bieterin reichte einen Nachprüfungsantrag ein.

Die Entscheidung:

Die VK Niedersachsen verpflichtete die Vergabestelle im Beschluss vom 18.09.2025 VgK-36/2025, das Verfahren in den Stand vor der Angebotswertung zurückzusetzen. Gemäß § 13 EU Abs. 1 Nr. 5 Satz 2 VOB/A und § 53 Abs. 7 Satz 1 VgV seien Änderungen an den Vergabeunterlagen zwar unzulässig. Wenn die Erklärungen des Bieters nicht eindeutig und unmissverständlich seien, sei eine vergleichende Wertung nicht möglich. Vorliegend hätte die Vergabestelle die Unklarheit aufklären müssen. Die Bieterin habe im Rahmen der Rüge klar erklärt, dass die Metallplatte ohne Werkzeug zu öffnen sei. Im Rahmen der Nachprüfung habe die Bieterin durch die Vorlage von Produktunterlagen darlegen können, dass das von ihr benannte Deckensystem auch in drei werkzeuglos abklappbaren Varianten lieferbar sei.

Der Praxistipp!

Es ist im Grundsatz die originäre Pflicht des Bieters, ein eindeutiges, unmissverständliches und damit einer ordnungsgemäßen Wertung zugängliches Angebot abzugeben. Beim offenen wie auch beim nicht offenen Verfahren ist es der Regelfall, dass der Auftraggeber die Angebote prüft, wertet und anschließend - unter Beachtung der §§ 134, 135 GWB - ohne weiteren Kontakt zu den Bietern den Zuschlag erteilt. Die Vergabestelle sollte in Zweifelsfragen zunächst den Bieter zur Vorlage von klärenden Unterlagen auffordern, bevor sie selbst recherchiert. Der Bieter sollte spätestens auf eine Nachfrage der Vergabestelle selbst jeden erkennbaren Zweifel der Vergabestelle ausräumen.



Eine Rändelschraube ist kein Werkzeug.

RECHTSANWÄLTE

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

VOLLE VERGÜTUNG NACH KÜNDIGUNG IM ANNAHMEVERZUG

Worum geht es?

Der Kläger begehrt Vergütung für nicht erbrachte Leistungen. Er hatte sich zur Errichtung eines Wintergartens sowie eines Carports verpflichtet. Zum vereinbarten Montagetermin war ihm kein Zugang gewährt worden. Danach hatte er sich mehrfach erfolglos um neue Termine bemüht. Schließlich drohte er eine Kündigung an, für den Fall, dass der Auftraggeber nicht mitwirke. Nach Ablauf der gesetzten Frist klagte er den gesamten Werklohn ein - hinsichtlich des nicht erbrachten Leistungsanteils unter Abzug der ersparten Aufwendungen für Montagekosten und des Schrottwertes für Materialien. Ferner machte er einen Vorhalteausfall für die vergeblichen Anreise zum Termin und den nicht genutzten Montageausfallzeitraum geltend in Höhe von 4.250 Euro. Das Landgericht Hamburg sprach den Werklohn zu, wies den geltend gemachten Entschädigungsanspruch für die vergebliche Vorhaltung jedoch ab. Beide Parteien legten Berufung ein.



Auf Willkür folgt Vergütung.

Die Entscheidung:

Der Kläger obsiegte in vollem Umfang. Das OLG Bremen sprach dem Kläger im Urteil vom 21.01.2026 - 4 U 117/24 auch die Vorhaltekosten gemäß § 642 Abs. 2 BGB zu. Eine Vertragsbeendigung gemäß § 643 BGB sei kein Grund, eine zuvor angefallene Entschädigung für den Zeitraum des Annahmeverzuges nicht zu gewähren. Obwohl im Regelfall eine Vertragsbeendigung nach § 643 BGB lediglich einen Vergütungsanspruch für die erbrachten Leistungen gewähre, dürfe der Kläger hier den vollen Werklohn wie bei einer freien Kündigung des Bestellers abrechnen. Der Beklagte habe die Kündigung des Klägers erzwungen.

Praxistipp!

Der Zuspruch der Entschädigung für die vergebliche Vorhaltung im Annahmeverzug neben dem Werklohn- oder einem Schadenersatzanspruch entspricht ständiger Rechtsprechung. Der Zuspruch der vollen Vergütung für den Fall einer Vertragsbeendigung nach § 643 BGB ist dagegen die Ausnahme. Mit seinem Verhalten hat der Beklagte im vorliegenden Fall die Kündigung des Klägers provoziert – offensichtlich um eine eigene freie Kündigung zu vermeiden. Solange der Auftraggeber lediglich durch Umstände an der Entgegennahme der Leistung des Auftragnehmers gehindert ist, die er selbst nicht geschaffen hat, z.B. durch schlechte oder verspätete Vorunternehmer- oder Planerleistungen, wird eine solche Rechtsfolge ausscheiden.