



BAUSTELLENVERBOT FÜHRT NICHT ZUM VERLUST DER MÄNGEL-ANSPRÜCHE

Worum geht es?

Der Auftraggeber beauftragte ein Sanitärunternehmen mit der Sanierung zweier Badezimmer in seinem Haus. Nach Fertigstellung des ersten Badezimmers kam es im Zuge der Sanierung des zweiten Badezimmers wegen der Arbeitsweise des Auftragnehmers zu Streitigkeiten. Der Auftraggeber meinte, die Arbeiten würden zu viel Staub verursachen und zu lange dauern. Ein Streitgespräch der Vertragsparteien mündete im Ausspruch eines Baustellenverbotes durch den Auftraggeber. Eine Woche später stellte der Auftraggeber im fertig gestellten Badezimmer fest, dass das Waschbecken und die Toilette zu tief gesetzt worden waren. Der Auftraggeber wandte sich an den Auftragnehmer und fordert diesen unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auf. Dieser reagierte nicht und ließ die Nachbesserungsfrist verstreichen. Daraufhin klagte der Auftraggeber die Vorschusskosten von 5.100,00 € zur Mängelbeseitigung ein. Im anschließenden Verfahren wandte der Auftragnehmer ein, durch das Baustellenverbot habe der Auftraggeber die Nacherfüllung endgültig abgelehnt.



Nicht voreilig abschrecken lassen

Die Entscheidung:

Das OLG Schleswig sprach dem Auftraggeber im Beschluss vom 29.07.2020 – 12 U 23/20 die Vorschusskosten zu. Ein Baustellenverbot des Auftraggebers führe nicht zu einem Verlust des Nacherfüllungsanspruchs; vielmehr bleibe die Nacherfüllungspflicht des Auftragnehmers bestehen. Das gelte insbesondere dann, wenn der Auftraggeber durch die Aufforderung zur Mängelbeseitigung zu erkennen gebe, dass er zum Zwecke der Mängelbeseitigung bereit sei, das Betreten der Baustelle zuzulassen.

Der Praxistipp!

Die Entscheidung zeigt, dass der Auftragnehmer gut beraten ist, wenn er mit einem Baustellenverbot differenziert umgeht. Das OLG Schleswig hat zwischen dem Erfüllungs- und dem Nacherfüllungsinteresse des Auftraggebers unterschieden. Der Auftragnehmer sollte sich im Zweifel beim Auftraggeber erkundigen, zu welchem Zweck er die Baustelle betreten darf. Andernfalls riskiert er eine Strafanzeige wegen eines Hausfriedensbruches. Bei gestörten Vertragsverhältnissen empfiehlt es sich, die Nacherfüllungsbereitschaft schriftlich anzuzeigen. Nur wenn der Auftraggeber trotz einer solchen Anzeige sein Baustellenverbot aufrechterhält, ist der Auftragnehmer von seiner Nacherfüllungspflicht entbunden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



FÜR DIE GESAMTABRECHNUNG EINER WEG IST DIE GESAMTGE- MEINSCHAFT ZUSTÄNDIG - ALLEIN

Worum geht es?

Die Parteien bilden eine WEG, die in Untergemeinschaften untergliedert ist. Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass die Kosten und Lasten für jede Untergemeinschaft gesondert erfasst und von ihr getragen werden sollten, so, als wenn die Untergemeinschaft eine eigene WEG wäre. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer Untergemeinschaft zuzuordnen seien, insbesondere bei solchen, die sich auf die alleinigen Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirkten, seien nur die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt, auch im Übrigen regle jede Untergemeinschaft ihre Angelegenheiten nach Maßgabe der Teilungserklärung selbst. Für alle Maßnahmen der Verwaltung einschließlich der Beschlussfassung sei nur die jeweilige Untergemeinschaft zuständig. Im Jahr 2017 wurde in einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft unter TOP3 ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2016 gefasst. Bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage wurden unter der Position „Instandhaltungsrücklage Haus 11“ Entnahmen in Höhe von 18.664,45 Euro für Architekten und Planungskosten geführt. Die Klägerin focht diesen Beschluss wegen dieser Position an, weil der Gesamtgemeinschaft die Beschlusskompetenz gefehlt habe.

Die Rechtslage:

Nachdem zuvor das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichtes, das die Klage zurückgewiesen hatte, gehalten hat, hatte auch die Revision keinen Erfolg. Der BGH erklärt im Urteil vom 16.07.2021 - V ZR 163 20, dass nur die Gesamtgemeinschaft über eine einheitliche Jahresabrechnung beschließen könne, auch wenn in einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbstständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden dürften. Auch die Darstellung der Instandhaltungsrücklage müsse durch Beschluss der Gesamtgemeinschaft gebilligt werden.



BGH sorgt für Entwirrung der Beschlusskompetenz

Der Praxistipp!

Die Ausgestaltung und Grenzen von Vereinbarungen über die Mitwirkung von Untergemeinschaften an der Jahresabrechnung sind im Einzelfall klärungsbedürftig. Untergemeinschaften kann eine Befugnis zu einer eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaften betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen. Dies ändert nichts an der ausschließlichen Zuständigkeit der Gesamtgemeinschaft für die Abstimmung über die Gesamtabrechnung.



KINDERGELD VERSIEGT NACH BEENDIGUNG DES HOCHSCHULSTUDIUMS BEI FEHLENDER ÜBERBRÜCKUNGSZEIT

Worum geht es?

Die Klägerin verlangt Kindergeld für einen Zeitraum vom November 2016 bis Februar 2017. Ihre Tochter war ab März 2015 an einer Hochschule für einen Masterstudiengang eingeschrieben. Nachdem der Tochter die Studienergebnisse zunächst mündlich mitgeteilt worden waren, stellte die Hochschule den Abschluss und die Abschlussnoten Ende Oktober 2016 online. Die Tochter holte die Zeugnisse Ende November 2016 persönlich beim Prüfungsamt ab. Ab April 2017 war sie für ein weiteres Bachelorstudium an einer technischen Universität eingeschrieben. Die Familienkasse setzte das Kindergeld für die Monate November 2016 bis Februar 2017 nicht fest, wogegen sich die Klage der Klägerin richtete.



Wann beginnt eine Übergangszeit?

Die Entscheidung:

Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die gegen die Entscheidung des Finanzgerichtes Sachsen eingelegte Revision mit Urteil vom 07.07.2021 - III R 40/19 zurück. Fraglich war, ob die Übergangszeit als Ausbildungsabschnitt zu berücksichtigen war. Die Übergangszeit beginne mit der Beendigung des Studiums. Die Beendigung eines Hochschulstudiums setze eine erfolgreiche Prüfungsleistung voraus und dass dem Kind die Prüfungsergebnisse bekannt gegeben worden seien. Die Bekanntgabe könne durch eine schriftlich zugestellte Mitteilung der Hochschule an das Kind erfolgen. Es genüge aber auch, wenn das auszubildende Kind objektiv in der Lage gewesen sei, sich eine schriftliche Bestätigung über ein online-Portal der Hochschule erstellen zu können. Dies war hier schon Ende Oktober 2016 der Fall. Die Bewerbung für einen Studienplatz allein genüge nicht, um eine Übergangszeit im Sinne des § 32 IV S. 1 Nr. 2 Buchst. b EStG begründen zu können, sodass vorliegend die Übergangszeit von maximal vier Monaten überschritten war.

Praxishinweis:

Für die Fristberechnung der Übergangszeit ist sorgfältig auf deren Beginn zu achten. In einer „Übergangszeit“ von mehr als vier Monaten kann gleichwohl ein Anspruch auf Kindergeld (fort)bestehen, wenn eine Berufsausbildung mangels eines Ausbildungsplatzes noch nicht begonnen oder nicht fortgesetzt werden kann (siehe § 32 IV S. 1 Nr. 2 Buchst. c EStG).



KEIN WIDERRUFSRECHT BEI VORBEREITUNG DES ANGEBOTES DURCH EINEN GEMEINSAMEN ORTSTERMIN

Worum geht es?

Der Beklagte erledigte für die Klägerin, bei der es sich um eine Verbraucherin handelte, auf deren Grundstück Garten- und Tiefbauarbeiten. Die Parteien trafen sich auf dem Grundstück der Klägerin, wobei die Klägerin dem Beklagten ihre persönlichen Wünsche schilderte, ihm die Zeichnung eines anderen Gartenbauers zeigte und der Beklagte vor Ort ein Aufmaß nahm. Das Angebot des Beklagten, das der Klägerin per E-Mail übermittelt worden war, nahm sie durch eine E-Mail vom 11.03.2019 an. Ein weiteres Vertragsangebot, das der Klägerin per Post zugegangen war, hatte diese am 08.08.2019 telefonisch angenommen. Nachdem die Klägerin den Werklohn von 28.829,80 Euro gezahlt hatte, widerrief sie ihre Vertragsannahme und verlangte die Rückzahlung des Werklohns.



Widerrufsbelehrung schützt Werklohn

Die Entscheidung:

Das Landgericht, das über die Klage zu entscheiden hatte, wies diese ab. Das OLG Schleswig wies die gegen diese Abweisung gerichtete Berufung mit Urteil vom 15.10.2021 – 1 U 122/20 zurück. Der Klägerin habe kein Widerrufsrecht nach §§ 312c, 355, 357 BGB zugestanden. Dazu hätte ein Fernabsatzvertrag nach § 312c BGB vorliegen müssen. Davon sei nicht auszugehen. Zwar seien die letztlich zum Vertragsschluss führenden Willenserklärungen durch Fernkommunikationsmittel abgegeben worden (per Brief, Anruf bzw. E-Mail). Allerdings habe zur Vorbereitung des Angebotes ein gemeinsamer Ortstermin stattgefunden. Der Vertragsschluss sei daher nicht allein unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande gekommen.

Der Praxis-Tipp!

Die Widerrufsmöglichkeit einer zum Vertragsabschluss führenden Willenserklärung durch einen Verbraucher wird von vielen Handwerksbetrieben unterschätzt, soweit sie überhaupt bekannt ist. Der Unternehmer setzt sich durch diese Widerrufsmöglichkeit der Gefahr aus, selbst für eine tadellos erbrachte Leistung seinen Werklohn nicht zu erhalten. Auf einen - wie im vorliegenden Fall - rettenden Ortstermin sollte sich der Handwerker nicht verlassen, zumal über der Wirksamkeit des Vertrages grundsätzlich zusätzlich auch das Damoklesschwert des Widerrufs schwebt, wenn der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragsparteien zustande gekommen ist. Der Handwerker kann sich vor einem Vertragswiderruf durch eine korrekte Widerrufsbelehrung des Verbrauchers schützen.



ZUSTIMMUNG DES INTEGRATIONSAMTES ZUR KÜNDIGUNG AUCH BEI FEHLENDER BESTANDSKRAFT WIRKSAM

Worum geht es?

Die Arbeitgeberin kündigte einem schwerbehinderten Arbeitnehmer verhaltensbedingt außerordentlich fristlos und vorsorglich außerordentlich mit einer Auslauffrist. Zuvor hatte die Arbeitgeberin beim Integrationsamt mit Schreiben vom 23.08.2018 die Zustimmung zur Kündigung beantragt. Das Integrationsamt hatte am 07.09.2018 mitgeteilt, dass die Zustimmung wegen des Fristablaufes nach § 174 Abs. 3 SGB IX als erteilt gelte. Der gekündigte Arbeitnehmer legte Widerspruch gegen die Zustimmung des Integrationsamtes ein. Mit Abhilfebescheid vom 21.02.2019 hob das Integrationsamt den Bescheid vom 07.09.2019 auf und versagte die Zustimmung zur Kündigung. Mit dieser Begründung wehrte sich der Arbeitnehmer gegen die Kündigung vor dem Arbeitsgericht. Zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landesarbeitsgericht war der Verwaltungsrechtsstreit über die Berechtigung der Zustimmung zur Kündigung durch das Integrationsamt noch nicht entschieden.

Die Entscheidung:

Das Arbeitsgericht und das Landesarbeitsgericht gaben der Klage des Arbeitnehmers statt. Das Bundesarbeitsgericht (BAG) erklärte dagegen in seinem Urteil vom 22.07.2021 – 2 AZR 193/21 die außerordentliche Kündigung für wirksam. Von den Arbeitsgerichten sei, so das BAG, zur außerordentlichen Kündigung eines schwerbehinderten Menschen weder die Einhaltung der Frist des § 174 Abs. 2 SGB IX noch die Frist des § 626 Abs. 2 BGB zu prüfen. Der Widerspruch und die Anfechtungsklage gegen die Zustimmung des Integrationsamtes hätten keine aufschiebende Wirkung. Solange eine etwaige Aufhebung des angegriffenen Bescheides nicht bestands- bzw. rechtskräftig sei, sei die Zustimmung für die Arbeitsgerichte verbindlich.



Es gibt keine „halbe“ Zustimmung des Integrationsamtes.

Der Praxis-Tipp!

Der Fall zeigt, dass es zu einem Wettlauf der Dauer des Kündigungsschutzprozesses und der des Verwaltungsverfahrens, in dem die Rechtmäßigkeit der Zustimmung des Integrationsamtes geprüft wird, kommen kann. Das BAG weist darauf hin, dass auch ein verlorener Wettlauf nicht endgültig sein muss, weil dem Arbeitnehmer gegebenenfalls eine Restitutionsklage nach § 580 ZPO offenstehe.