



ALLEINGÄNGE DES SONDEREIGENTÜMERS WERDEN NICHT BE- LOHNT

Worum geht es?

Ein Wohnungseigentümer verlangt von seiner Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Tausches der Holz- in Kunststofffenster (5.500 €). Er hatte die Fenster, die im Gemeinschaftseigentum standen, in seinem Sondereigentum auf eigene Faust erneuern lassen. Einen Gemeinschaftsbeschluss über diese energetisch sinnvolle Maßnahme gab es nicht. Das Amtsgericht weist die Klage des Wohnungseigentümers ab und das Landgericht die gegen das Urteil gerichtete Berufung zurück.



Über die WEG-Versammlung zum Ziel

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hatte über die Revision zu entscheiden und wies diese mit Urteil vom 14.06.2019 - V ZR 254/17 zurück. In der Vergangenheit hatte der BGH einen Ausgleichsanspruch des Sondereigentümers in den Fällen gesehen, in denen die Wohnungseigentümergeinschaft durch das „Vorpreschen“ des Sondereigentümers als bereichert angesehen werden konnte, weil ein Sanierungsbeschluss bereits gefasst oder eine besondere Dringlichkeit für die Sanierung gegeben war.

Von dieser Rechtsauffassung hat sich der BGH nun unter Hinweis darauf, dass es sich bei § 21 Abs. 4 WEG um eine vorrangige Norm handle, distanziert. § 21 Abs. 4 WEG bestimme, dass die Eigentümer Anspruch auf eine Verwaltung haben, die den Vereinbarungen und Beschlüssen der WEG und im Übrigen ihren Interessen entspreche. Auch wenn die Interessen der WEG und des Eigentümers grundsätzlich gleichgerichtet seien, stünde der WEG jedoch ein Gestaltungsspielraum zu. Es sei insbesondere Sache der WEG, zu entscheiden, ob sie eine Maßnahme isoliert oder zusammen mit anderen Arbeiten durchführen lassen und welche Handwerker sie beauftragen wolle. Dass ein Eigentümer seine Interessen über die der WEG stellt und deren Gestaltungsspielraum nutzt, sei in § 21 Abs. 4 WEG nicht vorgesehen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer sei es zumutbar, das durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Verfahren einzuhalten.

Der Praxistipp!

Der BGH hat Klar- und Rechtssicherheit geschaffen. Für Alleingänge einzelner Eigentümer muss die WEG nicht mehr geradestehen. Jeder Eigentümer ist in der Lage, einen veranlassten Beschluss über die Durchführung von Sanierungsarbeiten zu erzwingen – notfalls vor Gericht.



„BEARBEITUNGSENTGELTE FÜR TREUHANDAUFTRÄGE“ SIND IN AGB UNZULÄSSIG

Worum geht es?

Ein Verbraucherschutzverband klagt gegen eine Sparkasse auf Unterlassung der Verwendung einer Allgemeinen Geschäftsbedingung, die es vorsieht, dass Verbraucher 100 € an das Kreditinstitut zahlen müssen, wenn sie nach Ablauf der Zinsbindung die Anschlussfinanzierung über ein anderes Geldinstitut abwickeln wollen.

Konkret wird unter „4.8 Sonstige Entgelte“ von einem „Bearbeitungsentgelt für Treuhandaufträge“ gesprochen.



Kampf den versteckten Gebühren

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH erklärte die Klausel in seinem Urteil vom 10.09.2019 – XI ZR 7/19 für unwirksam. Die Klausel stelle eine Preisnebenabrede dar. Eine Preisnebenabrede solle die hauptvertragliche Preisabrede oder die Art und Weise der Vergütung modifizieren. Dies beabsichtige auch die angegriffene Regelung der Abwicklung einer Anschlussfinanzierung. Die Preisnebenabrede könne als Allgemeine Geschäftsbedingung der Inhaltskontrolle anhand der §§ 305ff. BGB unterworfen werden. Als Kernstück der Inhaltskontrolle fordere § 307 BGB, dass jede Klausel verständlich und transparent abgefasst sei und den Vertragspartner nicht gegen das Gebot von Treu und Glauben benachteilige. Ist dies nicht der Fall, so sei die entsprechende Klausel unwirksam.

Der Darlehensnehmer habe einen Anspruch auf Rückerstattung seiner Sicherheiten. Wenn dieser Anspruch mit einer Entgeltforderung für die Rückerstattung verbunden werde, sei darin eine unerlaubte Preisnebenabrede zu sehen. Der Anspruch auf Rückerstattung der Sicherheiten sei durch den nach § 488 Abs. 1 S. 2 BGB zu zahlenden Zins abgegolten.

Der Praxistipp!

Die Bank muss dem Kunden nach Ablauf der Zinsbindung den Wechsel zu einem anderen Kreditinstitut kostenfrei ermöglichen und die vom Verbraucher gestellten Sicherungsmittel zurückgewähren.

Da solche Nebenbestimmungen in den AGB der meisten Banken zu finden sind, lohnt sich – mit dem Wissen der Unwirksamkeit solcher Klauseln – fortan also ein Blick in das „Kleingedruckte“ Ihres Kreditinstituts.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



BGH RECHNET PREISANPASSUNG NACH § 2 ABS. 3 VOB/B VOR



Annäherung der VOB/B an das BGB

Worum geht es?

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung von Restwerklohn aus einer Position eines Einheitspreisvertrages auf Grund einer Mengenerhöhung in Anspruch. Das zugrundeliegende Leistungsverzeichnis enthielt die Position 02.02.0050 „Entsorgung von Bauschutt“ für die vorgegebene Menge von 1 Tonne zu einem Einheitspreis von 462,00 € pro Tonne netto. Tatsächlich hatte die Klägerin nicht nur 1 Tonne, sondern 83,92 Tonnen entsorgt und diese zum vertraglich vereinbarten Einheitspreis abgerechnet, woraufhin die Beklagte einen Preisanpassungsanspruch nach § 2 Abs. 3 VOB/B geltend machte. Die Klägerin hatte vorgetragen, dass sie aufgrund der Mengenerhöhung wesentlich geringere Kosten für die Nachunternehmerleistungen zu zahlen hatte, zu denen sie im Einzelnen vorträgt. Die Beklagte bezahlte auf den abgerechneten Gesamtpositionspreis von 38.771,13 € lediglich 10.973,54 €, wodurch sich die Klägerin zur Klage herausgefordert fühlte.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hat im Urteil vom 08.08.2019 – VII ZR 34/18 die Klage weitgehend abgewiesen. Eine Preisanpassung könne gefordert werden, sobald der Vordersatz der fraglichen Position um 110 % überschritten sei. Der Preisanpassungsanspruch setzte nicht voraus, dass sich die in den Einheitspreisen enthaltenen Kosten geändert haben. Im Falle einer im Rahmen des § 2 Abs. 3 VOB/B beachtlichen Mengenerhöhung sei eine Auslegung der Preisanpassungsklausel erforderlich. In diesem Fall sei entscheidend, was die Vertragsparteien bei angemessener Berücksichtigung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den Fall der Mengenerhöhung bedacht hätten. Den wechselseitigen Interessen entspräche es, dass durch die unvorhergesehene Veränderung der auszuführenden Leistungen keine der Vertragsparteien eine Besser- oder Schlechterstellung erfahren soll. Daher seien die tatsächlich erforderlichen Kosten der über 10 von 100 hinausgehenden Leistungsbestandteile zuzüglich angemessener Zuschläge maßgeblich.

Der Praxistipp!

Es kommt im Rahmen § 2 Abs. 3 VOB/B nicht mehr auf eine Fortschreibung der kalkulierten Kosten an. Ebenso greift der BGH nicht auf einen angemessenen und ortsüblichen Preis zurück. Das Ergebnis der Auslegung des BGH ist ausgewogen und lehnt sich an die Rechtslage an, die das neue Bauvertragsrecht für die Bildung von Nachtragspreisen vorsieht. Die Vertragsfreiheit ermöglicht es den Bauvertragsparteien jedoch, die Technik der Preisanpassung für den Fall einer Mengenerhöhung oder -minderung abweichend zu regeln.



UNVORSICHTIGE AUSSCHLAGUNG DER ERBSCHAFT KANN AN- GEFOCHTEN WERDEN

Worum geht es?

Der Erblasser verstarb, ohne ein Testament errichtet zu haben. Somit griff die gesetzliche Erbfolge. Nach dieser wurde der Erblasser von seiner Ehefrau und den beiden gemeinsamen Kindern beerbt. Dem Wunsch der Kinder entsprechend, sollte jedoch die Mutter Alleinerbin werden. Die Kinder schlugen die Erbschaft formgerecht aus. Dabei wurde trotz notarieller Beratung übersehen, dass die Mutter nach der Ausschlagung zwar zu drei Vierteln, aber das restliche Viertel der Bruder des Erblassers erbt. Als die Kinder von der ungeplanten Rechtsfolge der Ausschlagung erfuhren, fochten sie die Ausschlagung an.



Testamentarische Vorsorge ist wichtig

Die Entscheidung des BGH:

Gegenstand des Verfahrens vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluss vom 12.03.2019; Az. 3 Wx 166/17) war die Frage, ob die Ausschlagung von den Kindern wirksam angefochten werden konnte, um die ursprüngliche Rechtslage wiederherzustellen. Das Gericht entschied zu Gunsten der Kinder. Bei der Ausschlagung handele es sich um eine Willenserklärung. Diese könne angefochten werden, sofern ein beachtlicher Irrtum vorliege. Ein relevanter Irrtum liege dann vor, wenn im Rechtsverkehr eine Erklärung abgegeben wird, die zu wesentlich anderen, als den beabsichtigten Rechtsfolgen führe. Die Kinder seien davon ausgegangen, dass mit der lenkenden Ausschlagung bewirkt werden könne, dass die Mutter Alleinerbin werde. Ihre Vorstellung deckte sich jedoch nicht mit der wahren Rechtslage. Durch Anfechtung der Ausschlagung wurden die Kinder somit wieder Erben neben ihrer Mutter.

Der Praxistipp!

Durch die rechtzeitige Errichtung eines Testaments hätte der Erblasser erreichen können, dass der familieninterne Wunsch, wonach die Ehegattin Alleinerbin werden sollte, in Erfüllung geht. Damit hätte die durchaus riskante Ausschlagung der Erbschaft und ein zeit- und kostenintensives Gerichtsverfahren vermieden werden können.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



PAUKENSCHLAG DES EUGH: URLAUBSTAGE SIND VERERBLICH

Worum geht es?

Eine Witwe klagt gegen den ehemaligen öffentlichen Arbeitgeber ihres verstorbenen Gatten auf einen finanziellen Ausgleich von Urlaubstagen. Diese Urlaubstage standen ihrem Mann vor seinem Tod gegen den Arbeitgeber noch zu. Nach deutschem Recht geht gemäß § 1992 BGB i.V.m § 7 Abs. 1 BUrlG der Anspruch des Arbeitnehmers auf bezahlten Jahresurlaub mit seinem Tode unter, er wandelt sich weder in eine finanzielle Vergütung, noch wird er Teil der Erbmasse. Art. 7 der Richtlinie 2003/88/EG (Arbeitszeitrichtlinie) sowie Art. 31 Abs. 4 der Grundrechtecharta der Union sehen dagegen eine Vergütung des Jahresurlaubes nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor. Diese Vergütung wird im regulären Erbgang Teil der Erbmasse und geht somit auf den/die Erben über. Das entscheidende Gericht legte dem EuGH die Streitigkeit im Rahmen eines sogenannten Vorabentscheidungsverfahrens vor.

Die Entscheidung des EuGH:

Für den EuGH stellte sich demnach die Frage, ob die EU-Richtlinie sowie die Charta überhaupt Anwendung finden können, wenn das nationale Gesetz genau gegenteilige Ziele regelt. Der EuGH kam zu dem Schluss, dass das deutsche Recht nicht richtlinienkonform ausgelegt werden könne, weshalb es schlicht keine Beachtung verdiene (Urteil des Gerichtshofs vom 06.11.2018, Az. C-569/16 und C-570/16).



Urlaub bleibt geldwert

Im Falle eines staatlichen Arbeitgebers erkannte der EuGH Art. 7 der RL 2003/88 i.V.m. Art. 31 Abs. 2 der Charta als einschlägig an. Bestünde der Anspruch gegen einen privaten Arbeitgeber, so entstehe der Anspruch nur aus Art. 31 Abs. 2 der Grundrechtecharta. Diese Auslegung hat das Bundesarbeitsgericht am 22.01.2019 bestätigt (BAG, Urt. 9AZR 45/16).

Der Praxistipp!

Erlischt das Arbeitsverhältnis durch den Tod des Arbeitnehmers, so haben seine Erben einen Anspruch auf Vergütung des vom Erblasser nicht genommenen Urlaubs. Kommt es zu einer rechtlichen Konfrontation zwischen dem Arbeitgeber und den Erben des verstorbenen Arbeitnehmers, so gilt, dass der Vergütungswert der nicht genommenen bzw. anderweitig abgegoltene 24 Urlaubstage, §§ 1, 3 Abs. 1 BUrlG, Teil der Erbmasse wird. Bei richtlinienkonformer Auslegung werden auch nicht in Anspruch genommener Zusatzurlaub für Schwerbehinderte (§ 125 Abs. 1 S. 1 SGB IX a.F.) sowie den gesetzlichen Mindesturlaub übersteigende Ansprüche aus § 26 TVöD (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst – 26 bis 30 Urlaubstage) Teil des Erbes.