

Ausgabe März 2005

## Verkehrssicherungspflichten im Winter

Über den rechtlichen Hintergrund der Verkehrssicherungspflichten im Winter haben wir unsere Stammmandanten bereits mehrfach informiert. Aufgrund der Tatsache, dass auch in diesem Jahr wieder einige Schadenersatzprozesse wegen Glatteisunfällen geführt werden müssen, möchten wir hier nochmals einige Verhaltenstipps geben:

### A. Verhalten bei Unfallanzeige durch einen angeblich Geschädigten

#### Beispielfall:

Am 18.01.2005 geht ein Schreiben eines Herrn Müller bei Ihnen ein. Herr Müller behauptet, er sei am 10.01.2005 gegen 17 Uhr auf einem Ihrer Grundstücke wegen Glätte hingefallen und habe sich verletzt. Was ist zu tun?

1. Schreiben an die eigene Versicherung weiterreichen und anfragen, welche Informationen dort noch benötigt werden; erstes Schreiben an Herrn Müller (unter Punkt 2) mit der Versicherung abstimmen (Hintergrund: Die Versicherung korrespondiert allein mit dem Gegner – aber bis die Versicherung zum ersten Mal den Gegner kontaktiert, können mitunter Wochen vergehen. Bis dahin wird der Geschädigte immer wieder bei Ihnen nachfragen. Um das zu verhindern, empfiehlt sich ein erstes Schreiben – dessen Inhalt aber telefonisch mit der Versicherung abgestimmt werden muss.);

2. Herrn Müller anschreiben und mitteilen, dass sein Schreiben an die Haftpflichtversicherung zur Prüfung weitergeleitet wurde; Herrn Müller auffordern, nähere Angaben zum Sachverhalt zu machen, eine Lageskizze und Beweise vorzulegen (Zeugen für Unfall und angebliche Glätte);

3. prüfen, ob Sie die Räum- und Streupflicht auf einen Dritten (z.B. Dienstleistungsunternehmen oder Mieter) übertragen haben; ggf. dort nachfragen, wer wann zuletzt vor dem angeblichen Unfall geräumt/gestreut hat;

4. sofort Notizen fertigen über geführte Telefonate und Gespräche im Zusammenhang mit dem Ereignis und – falls darüber noch keine Aufzeichnungen existieren – über die Witterungsverhältnisse am 10.01.2004.

Auch wenn das mit Aufwand verbunden ist: Der Rechtsstreit wird meist erst Monate - mitunter auch erst Jahre - nach dem Unfall bei Gericht anhängig. Dann kann sich niemand mehr an zeitliche Abläufe, geschweige denn an Gesprächsinhalte oder das Wetter erinnern. Diese Aufzeichnungen sind vor Gericht unschätzbar wichtig – vor allem weil damit betrügerische Kläger anhand ihrer eigenen Aussagewidersprüche entlarvt werden können.

5. Foto vom Unfallort und Unterlagen und Informationen an die Versicherung geben (wird meist von dieser abgefordert)

Wenn die Unfallanzeige zeitnah nach dem Unfall bei Ihnen eingeht, sollten Sie sofort den Hausmeister vor Ort schicken und Fotos von der Örtlichkeit fertigen lassen und dann wie oben beschrieben weiter verfahren.

### B. Vorbeugung

#### 1. Falls Sie die Verkehrssicherungspflicht selbst erfüllen, obliegen Ihnen folgende Pflichten:

- Aufzeichnungen darüber führen, welcher Mitarbeiter wann, wo und wie tätig wurde (tabellarisches Tagebuch: Datum, Uhrzeit, Ort der Maßnahme, Witterungsverhältnisse, Art der durchgeführten Maßnahme oder Angabe warum nichts durchgeführt wurde, Unterschrift des Mitarbeiters);
- durch einen leitenden Mitarbeiter stichprobenartig kontrollieren, ob die Pflichten ordnungsgemäß ausgeführt werden und diese Kontrollen zu Nachweiszwecken erfassen

#### 2. Falls Sie die Verkehrssicherungspflicht auf eine Dienstleistungsfirma übertragen haben, ist folgendes geboten:

vorsorglich prüfen, ob die Vertragsgestaltung rechtssicher ist. In vielen älteren Verträgen ist die Pflichtenlage nicht eindeutig geklärt;

- durch einen Mitarbeiter (Hausmeister) stichprobenartig kontrollieren, ob die Pflichten ordnungsgemäß ausgeführt werden und diese Kontrollen zu Nachweiszwecken erfassen

### **3. Falls Sie die Verkehrssicherungspflicht auf die Mieter übertragen haben, ist folgendes zu empfehlen:**

- vorsorglich prüfen, ob die Vertragsgestaltung rechtssicher ist. In vielen älteren Verträgen ist die Pflichtenlage nicht eindeutig geklärt;
- durch einen Mitarbeiter (Hausmeister) stichprobenartig kontrollieren, ob die Pflichten ordnungsgemäß ausgeführt werden und diese Kontrollen zu Nachweiszwecken erfassen

Die Erfahrung zeigt: Es hört sich aufwendiger an, als es ist. Die Wohnungsunternehmen, die dieses System bereits praktizieren, haben im Streitfall erheblich weniger Aufwand und weit aus bessere Erfolgsaussichten. Meist muss im Gerichtsverfahren ein Mitarbeiter als Zeuge vernommen werden. Es ist ganz natürlich, dass er sich nach Monaten nicht mehr an Einzelheiten erinnern kann. Dann sollte er auf Notizen zugreifen und diese dem Gericht präsentieren können. Recht haben und Recht bekommen hängt eben meist auch von der Beweislage ab.

## **Kündigung des Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzug des Mieters**

Der BGH hat gestern zum Az. VIII ZR 6/04 ein Urteil verkündet, dem folgender Fall zugrunde lag:

### **1. Der Fall**

Die Mieterin war mit der Mietzahlung in Rückstand geraten. Daraufhin hatte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt und auf Räumung und Herausgabe geklagt. Während des Prozesses zahlte das zuständige Sozialamt die rückständige Miete.

### **2. Das Problem**

Gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wurde die fristlose Kündigung unwirksam. Die Bestimmung lautet:

*„Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete oder der fälligen Entschädigung nach § 546 a I befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Das gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.“*

Die Klägerin hatte in diesem Fall aber das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstands vorsorglich auch nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB fristgemäß gekündigt.

Danach hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten – hier eben seine Pflicht zur Mietzahlung – schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Umstritten war nun, ob der Mieter durch den vollständigen Ausgleich des Zahlungsrückstandes nicht nur die fristlose Kündigung, sondern auch die ordentliche Kündigung unwirksam werden lassen konnte.

### **3. Die Lösung**

Der BGH hat darauf hingewiesen, daß der Gesetzgeber die Möglichkeit zum Entfallen der Kündigungswirkungen bei Zahlungsausgleich nur für die fristlose Kündigung nicht aber für die ordentliche Kündigung geregelt hat.

Der BGH wies auch darauf hin, daß die Vorschriften über die fristlose und über die ordentliche Kündigung erhebliche Unterschiede aufweisen: „Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung ist stets eine nicht unerhebliche schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters. Der ordentlichen Kündigung gegenüber kann sich der Mieter – anders als bei der fristlosen Kündigung – auf eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit infolge unvorhergesehener wirtschaftlicher Engpässe berufen; auch kann die nachträgliche Zahlung sein etwaiges Fehlverhalten in einem milderem Licht erscheinen lassen.“

Der BGH hat den Fall zur weiteren Aufklärung der Umstände des Einzelfalls an das untergeordnete Gericht zurückverwiesen.

#### **4. Konsequenzen**

Wenn der Vermieter einem Wohnraummieter (bei Gewerberaum gibt es eine solche Regelung ohnehin nicht) wegen Zahlungsrückstand kündigen möchte, sollte sorgfältig geprüft werden, ob gewollt ist,

a) dass der Mieter unter allen Umständen auszieht oder ob

b) mit der Kündigung nur auf einen Zahlungsausgleich hingewirkt werden soll, mit der Folge, dass der Mieter in der Wohnung verbleiben kann, wenn er alles abbezahlt hat.

Im Fall a) kann die fristlose Kündigung mit einer ordentlichen kombiniert werden. Im Fall b) sollte wie bisher nur fristlos gekündigt werden.

### **Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts**

In der Aktuellen Information Nr. 47/2004 informierten wir über das Inkrafttreten des Gesetzes am 15.12.2004. Nunmehr sollen die wesentlichen Inhalte näher untersetzt werden.

#### **1. Änderung der Insolvenzordnung**

Die Verjährung von Schadenersatzansprüchen gegen den Insolvenzverwalter wegen von diesem begangener Pflichtverletzungen sowie die Verjährung des Anfechtungsanspruches wird den Bestimmungen des BGB unterworfen. Das heißt, auch hier gilt nun die Regelverjährungsfrist von 3 Jahren nebst den Bestimmungen zur Fristberechnung.

#### **2. Änderung des BGB**

Nachdem im letzten Jahr eine Vielzahl von Kostenfestsetzungsverfahren eingeleitet werden mussten, weil der Gesetzgeber zur Schuldrechtsreform auch diese Ansprüche der kurzen neuen Frist von 3 Jahren unterworfen hatte, wurden die Gerichte mit der Erfüllung dieser Aufgaben völlig überlastet. Daher entschloss sich der Gesetzgeber, den alten Zustand wieder einzuführen. Nunmehr verjähren Ansprüche auf Erstattung der Kosten der Zwangsvollstreckung wieder in 30 Jahren.

#### **3. Änderung des Umwandlungsgesetzes**

Das Umwandlungsgesetz regelt die Umwandlung von inländischen Rechtsträgern durch Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung oder Formwechsel. Unter dem Abschnitt „Verschmelzung unter Beteiligung eingetragener Genossenschaften“ ist auch die Auseinandersetzung mit einem früheren Genossen geregelt. Die dort geregelte fünfjährige Verjährungsfrist wurde aufgehoben, so dass auch insoweit nun die Regelfrist von 3 Jahren gemäß § 195 BGB gilt.

#### **4. Änderung des GmbH-Gesetzes**

Der Anspruch der Gesellschaft gegen den Gesellschafter wegen Zahlungspflichten aus übernommenen Stammeinlagen verjährt früher in 5 Jahren. Die Fristen wurden nun auf 10 Jahre angehoben, vgl. § 9 Abs. 2, § 19 Abs. 6, § 31 Abs. 5 und 6, § 55 Abs. 4 GmbHG.

#### **5. Änderung des Genossenschaftsgesetzes**

In § 22 des GenG wurde ein Absatz 6 folgenden Wortlauts angefügt: „Der Anspruch der Genossenschaft auf Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verjährt in 10 Jahren von seiner Entstehung an. Wird das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Genossenschaft eröffnet, so tritt die Verjährung nicht vor Ablauf von 6 Monaten ab dem Zeitpunkt der Eröffnung ein.“ Auch hier hatte sich gezeigt, dass die mit der Schuldrechtsreform eingeführte Regelfrist von 3 Jahren den praktischen Bedürfnissen nicht gerecht wird.

Zudem wurde § 62 Abs. 6 GenG aufgehoben, der Ansprüche der Genossenschaft gegen Prüfer wegen Verletzungen der Geheimhaltungspflichten regelte. Auch hier gelten deshalb nun die §§ 195 ff. BGB.

Mit Aufhebung des § 74 GenG verjährt nun auch der Anspruch des ausgeschiedenen Genossen auf Auszahlung des Geschäftsguthabens und Anteils an der Ergebnisrücklage nach 3 Jahren (bisher 2 Jahre).

#### **6. Änderung verschiedener AVB**

In der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden, der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden, der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser und der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit

Fernwärme wurde jeweils der § 7 der Verordnung aufgehoben. Damit entfällt hier die alte Sonderverjährungsfrist, die Regelverjährungsfrist nach §§ 195 ff- BGB gilt auch für Rechte aus diesen Verordnungen.

### **7. Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung**

Die Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche gegen den Wohnungsvermittler wegen eines ihm gezahlten aber nicht zustehenden Entgeltes ist von 4 Jahren auf 3 Jahre gesenkt worden.

### **8. Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB)**

In Artikel 229 des EGBGB wird ein neuer § 12 eingeführt. Dieser regelt die Übergangsbestimmungen, d.h. die Frage, ab wann und auf welche Fälle die neuen Verjährungsvorschriften nach dem Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts anzuwenden sind.

### **Neue Kündigungsfristen bei Altmietverträgen**

Der Deutsche Bundestag hat - einer Pressemitteilung des Bundesministeriums der Justiz vom heutigen Tage zufolge - am 17.03.2005 neue Kündigungsfristen für sog. Altmietverträge beschlossen.

Danach soll die kurze, dreimonatige Frist für Kündigungen des Mietvertrages durch den Mieter auch für Altmietverträge, in denen die bis zum 1. September 2001 geltenden Kündigungsfristen formularmäßig vereinbart wurden, gelten. Nicht betroffen sind individuell ausgehandelte Kündigungsfristen in Altmietverträgen – ein eher seltener Fall.

Das Gesetz muss aber noch den Bundesrat passieren.

Voraussichtlich wird es dann zum 1. Juni 2005 in Kraft treten.

Seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 beträgt

die Kündigungsfrist für den Mieter (ca.) drei Monate. Abweichungen zu Lasten des Mieters sind unzulässig. Der Bundesgerichtshof hatte aber in einem Urteil vom 18.06.2003 erklärt, dass Altmietvertragsklauseln – auch wenn sie formularmäßig vereinbart sind – Bestand haben, weil der Gesetzgeber sich zu Altmietverträgen nicht geäußert hätte. Dies soll nunmehr offenbar nachgeholt werden.

### **Entwurf des Antidiskriminierungsgesetzes ist veröffentlicht**

Am 15.12.2004 hat die Regierungskoalition den Entwurf eines Antidiskriminierungsgesetzes vorgestellt. Durch dieses Gesetz sollen 3 EU-Richtlinien in deutsches Recht umgesetzt werden. Das Gesetz geht jedoch teilweise über die EU-Vorgaben hinaus. Das Risiko für die am Geschäftsleben teilnehmenden Unternehmen besteht in einer evtl. Schadenersatzpflicht gegenüber Beschäftigten oder Bewerbern bzw. Kunden bei Nichtbeachtung des Gesetzes. Benachteiligte können zudem auf Abhilfe gerichtete Klagen bei Gericht einreichen.

Das Gesetz betrifft auch die Großvermieter. Nur die Vermietung im privaten Bereich, d.h. z.B. die Vermietung der Einliegerwohnung im Eigenheim, ist von der Anwendbarkeit ausgenommen.

Wohnungsunternehmen dürfen demnach z.B. Wohnungsinteressenten bzw. Mieter nicht im Hinblick auf Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter oder die „sexuelle Identität“ benachteiligen.

Der vermeintlich Geschädigte muss im Streitfall lediglich Tatsachen glaubhaft machen, die eine Benachteiligung wegen der vorstehenden Gründe vermuten lassen. Dann obliegt der anderen Partei (eben z.B. dem Wohnungsunternehmen) die Beweislast dafür, dass sachliche Gründe eine unterschiedliche Behandlung rechtfertigten.

<b>STRUNZ • WINKLER • ALTER</b> RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther	RA Karsten Winkler RA Martin Alter	RA Manfred Alter RA Michael Schlicke
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: <a href="mailto:kanzlei@strunz-winkler-alter.de">kanzlei@strunz-winkler-alter.de</a>		