

Inhaltsverzeichnis

Wohnungseigentumsrecht

Die Vergütung von Verwaltungsbeiräten

Arbeitsrecht

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD – Die angekündigten Änderungen im Arbeitsrecht

Zivilrecht

Neue Regeln für die Legionellenprüfung

Gesellschaftsrecht

Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats

Mietrecht

Form der Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung

Aktuelle Rechtsprechung

Zur Schadensersatzpflicht eines Sanitärbetriebs für einen Wasserschaden in einer unbeheizten Wohnung und zu den Obhutspflichten des Wohnungseigentümers

In eigener Sache

Personalien: Eva-Maria Kreis

Seminare

Wohnungseigentumsrecht

Die Vergütung von Verwaltungsbeiräten

Entsprechend der Regelung in § 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist der Verwaltungsbeirat das fakultative dritte Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft. Es nimmt als fakultatives Organ der Verwaltung eine wichtige Funktion für die Wohnungseigentümer ein, da ihm im erheblichen Umfang das Vertrauen der Eigentümer übertragen ist.

Aufgaben des Verwaltungsbeirates

Der Verwaltungsbeirat fungiert als Mittler zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Verwalter mit dem Ziel, die Beteiligung der

Wohnungseigentümer an der Verwaltung außerhalb der Wohnungseigentümersammlungen zu sichern.

Er ist erster Ansprechpartner für Anregungen und Beschwerden und ist damit in der Lage, sich auftuende Konflikte frühzeitig zu erkennen und ggfs. auch einer Lösung zuzuführen.

Nach § 29 Abs. 3 WEG ist die Rechnungs- und Belegprüfung des Verwalters durchzuführen und mit einer Stellungnahme zu versehen.

Entlohnung und Vergütung

Nach h. M. der Rechtsprechung ist die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates grundsätzlich unentgeltlich. Er kann aber auch in Abhängigkeit von der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft entlohnt werden oder Aufwandsentschädigung auch in Form einer Pauschale erhalten.

Im Falle einer Entlohnung müssen jedoch die Tätigkeit und Aufgaben klar umrissen sein, er wird zum Geschäftsbesorger (§§ 675, 670 BGB) und unterliegt auch anderen Haftungsgrundsätzen.

Aufwandsentschädigung und Pauschale

Auch eine pauschale Aufwandsentschädigungsregelung auf der Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung muss sich am tatsächlichen Aufwand und Aufgabenspektrum orientieren. Dies kann ein Sitzungsgeld in Höhe von ca. 20 €/Sitzung oder eine pauschale Aufwandsentschädigung von 100,00 bis 200,00 €/Jahr für jedes Kalenderjahr sein.

In einer letzten Entscheidung dazu hat das AG München (Urteil vom 01.02.2017, Az.: 481 C 15463/16 WEG) geurteilt, dass eine Pauschale in Höhe von 500,00 € überhöht ist.

Fazit

In der Praxis ist häufig der Kostenrahmen von 100,00 € bis 200,00 € für eine Aufwandsentschädigungspauschale anzutreffen, ohne dass es einer „lästigen“ konkreten Nachweisführung bedarf.

Für den Vorsitzenden eines Verwaltungsbeirates gibt es dabei keine Sonderregelung.



Mit der Gewährung einer Aufwandsentschädigungspauschale dürfte es auch einfacher sein, geeignete Wohnungseigentümer für dieses ehrenamtliche Amt zu gewinnen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD – Die angekündigten Änderungen im Arbeitsrecht

Die neue Bundesregierung in der 19. Legislaturperiode rückt immer näher. Die Parteien konnten sich auf einen Koalitionsvertrag einigen, woraus wir die wichtigsten Zielsetzungen aus Arbeitgeberperspektive zusammenfassen möchten:

Regulierung von Kettenbefristungen

Sachgrundlose Befristungen sind nur noch für die Dauer von 18 Monaten möglich. Zudem ist nur noch eine einmalige Verlängerung zulässig.

Die Sachgrundbefristung wird ebenfalls eingeschränkt. So wird für diese nur noch eine Höchstdauer von maximal 5 Jahren zulässig sein. Eine mehrmalige Befristung ist in diesem Zeitraum weiterhin möglich. Zudem dürfen Arbeitgeber mit mehr als 75 Beschäftigten nur noch 2,5 % der Belegschaft befristet beschäftigen.

Ebenso wird bei der Übernahme von Leiharbeitnehmern die Tätigkeit als Leiharbeitnehmer

auf die befristete Gesamtdauer angerechnet. In diesem Fall ist ein erneutes befristetes Arbeitsverhältnis erst nach einer Karenzzeit von drei Jahren möglich.

Arbeit auf Abruf

Die Regelungen über Arbeit auf Abruf (§ 12 Teilzeitbestedungsgesetz) sollen verschärft werden. Es soll gesetzlich festgeschrieben werden, dass der Anteil abzurufender und zu vergütender Zusatzarbeit die vereinbarte Mindestarbeitszeit um höchstens 20 % unterschreiten und 25 % überschreiten darf.

Fehlt eine Vereinbarung zur wöchentlichen Arbeitszeit, gilt eine Arbeitszeit von 20 Stunden als vereinbart, statt wie bisher von 10 Stunden. Im Krankheitsfall oder an Feiertagen soll der Durchschnittsverdienst der letzten 3 Monate verpflichtende Grundlage werden.

Öffnungsklausel im Arbeitszeitgesetz

In das Arbeitszeitgesetz soll nun doch eine Experimentierklausel aufgenommen werden. Über diese Tariföffnungsklausel sollen tarifgebundene Unternehmen mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Arbeitszeit bekommen. Insbesondere soll auf Grundlage dieser Tarifverträge die wöchentliche Höchstarbeitszeit durch Betriebsvereinbarung flexibler geregelt werden können.



Befristeter, sachgrundloser Teilzeitananspruch

Die Koalition möchte zudem einen befristeten Teilzeitananspruch einführen. Danach haben Arbeitnehmer für eine Zeitspanne von 1 bis 5 Jahren einen Anspruch auf Verringerung der Arbeitszeit. Der Anspruch besteht nur bei Unternehmen, die mehr als 45 Mitarbeiter beschäftigen. Für Unternehmen mit 46 bis 200 Angestellten ist zudem Voraussetzung, dass die Verringerung zumutbar ist.

Fazit

Eine Abschaffung der sachgrundlosen Befristung erfolgte nicht. Allerdings ergeben sich deutliche Einschränkungen im Befristungsrecht, was weniger Flexibilität für die Unternehmen bedeuten wird.

René Illgen
Rechtsanwalt

Zivilrecht

Neue Regeln für die Legionellenprüfung

Nach dem Abschluss von zumindest 2 Untersuchungsdurchläufen bei den Legionellenprüfungen in Wohngebäuden, die seit der Änderung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2011 vorgeschrieben sind, hat der Verordnungsgeber Änderungsbedarf gesehen und die Trinkwasserverordnung hinsichtlich der Regelungen zur Legionellenprüfung mit Wirkung zum 09.01.2018 umgestaltet.

Die wesentlichen Regelungen finden sich jetzt in dem neu geschaffenen § 14b sowie 15 und 15a Trinkwasserverordnung.

In § 14 Buchst. b sind die bisher in § 14 Abs. 3 und der Anlage 3 zur Trinkwasserverordnung enthaltenen Regelungen zusammengeführt worden.

Inhaltlich hat sich an der Untersuchungspflicht keine Änderung ergeben. Neu ist jedoch, dass in § 14b Abs. 2 S. 2 vorgeschrieben ist, dass sich der Untersuchungsauftrag für die Untersuchungsstelle (das Labor) auch auf die jeweils dazugehörige Probenahme erstrecken muss. Das bedeutet, dass dem Labor ein einheitlicher Auftrag über die Untersuchung der Proben und die Entnahme der Proben vorliegen muss. Soweit bislang mit einem Dritten als Probenehmer gearbeitet wurde, muss zumindest die Auftragserteilung neu gestaltet werden.

Grundsätzlich soll nach der neuen Fassung der Trinkwasserverordnung, nachdem es im Gesetzgebungsverfahren auch andere Vorschläge gegeben hatte, möglich sein, dass die Auftragserteilung durch einen Vertreter des

Gebäudeeigentümers (die Verordnung spricht vom Unternehmer oder sonstigen Inhaber einer Wasserversorgungsanlage – kurz UsI) erfolgen kann. Hierzu ist im Zweifel eine ausreichende Bevollmächtigung für den Vertreter, also die Hausverwaltung oder auch einen beauftragten Messdienst zu erteilen.

Eine weitere Änderung ergibt sich nach den neuen Regelungen in der Trinkwasserverordnung für den Fall, dass ein Legionellenbefall in einer Probe festgestellt wird. Bislang war in der Trinkwasserverordnung für einen solchen Fall geregelt, dass der UsI zur Meldung eines positiven Befundes an das Gesundheitsamt verpflichtet war. Demnach konnte vereinbart werden, dass das Labor einen solchen positiven Befund lediglich an den UsI meldet und dieser selbst die verpflichtende Meldung an das Gesundheitsamt weitergibt. Der UsI hatte somit einen „Informationsvorsprung“ und konnte bereits Maßnahmen ergreifen. Nunmehr ist in § 15a Abs. 1 der Trinkwasserverordnung geregelt, dass das Labor von ihm festgestellte Überschreitungen des festgelegten technischen Maßnahmenwertes unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen hat.

Hintergrund der vorgenommenen Änderung ist ausweislich der Begründung zum ersten Verordnungsentwurf aus Juni 2017, dass die Gesundheitsbehörden davon ausgehen, dass ihnen nicht sämtliche Positivbefunde mitgeteilt wurden und dass darüber hinaus bei der Probenahme Manipulationsversuche vermutet wurden.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Gesellschaftsrecht

Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats

Bereits im Kanzleiforum März 2016 hatten wir Ihnen mit dem Artikel „Aktuelle Leitlinien für Geschäftsprozesse in Aufsichtsgremien“ einige inhaltliche Aspekte für das Prozedere bei Aufsichtsräten vorgestellt. Der nachstehende Artikel soll nochmals die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats zusammenfassen und hierfür sensibilisieren.

Der Aufsichtsrat als Organ ist bekanntlich im Aktiengesetz geregelt (§§ 95 ff. AktG). Über die Verweisung in § 52 GmbHG gilt ein Großteil der Regelungen ebenfalls in Ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgesellschaften, sofern dieser freiwillig in der GmbH eingerichtet ist. Der Aufsichtsrat muss aus mindestens drei Mitgliedern bestehen, wobei die Satzung der GmbH hier auch eine höhere Anzahl vorsehen kann. Grundsätzlich muss die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder immer durch drei teilbar sein. Weiterhin besteht die Einschränkung für Aufsichtsratsmandate, wenn die Person bereits zehn andere Aufsichtsratsmandate inne hat; wenn die Person gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist; wenn diese Person Vorstand, Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern, Prokurist oder umfassend Handlungsbevollmächtigter der Gesellschaft ist oder wenn diese Person gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist oder in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben Gesellschaft war, es sei denn, die Wahl erfolgt auf Vorschlag von 25 % der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung.

Im Wesentlichen besteht die Pflicht und auch das Recht des Aufsichtsrates, den Vorstand zu überwachen (§ 111 AktG), bei zustimmungspflichtigen Geschäften ggfs. ein Veto einzulegen oder diese zu genehmigen. So kann der Aufsichtsrat grundsätzlich bei Unternehmensstrategien, Unternehmensorganisation, Marktpositionierung, Personalstruktur, Vertriebssysteme, Controlling aber auch im Rechnungswesen zumindest Auskunft und Einsicht in wesentliche Unterlagen verlangen.

Zudem hat der Aufsichtsrat das Prüfungsrecht für den Jahresabschluss sowie das Recht zur Einberufung der Gesellschafterversammlung, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert. Zudem hat er die Kontrolle des Risikoüberwachungssystems des Vorstandes inne. Wichtig und oftmals unbeachtet – das hat in der Vergangenheit eine Vielzahl von Fällen bei unseren Mandanten gezeigt – ist der Aufsichtsrat aber auch grundsätzlich zur Verschwiegenheit verpflichtet. Letztlich bestellt der Aufsichtsrat grundsätzlich den Vorstand und handelt mit diesem die Anstellungsverträge aus, wobei hiervon aber satzungsgemäß bei den kommunalen Gesellschaften abgewichen werden kann. Ausdrücklich nicht im Aufgabenbereich des Aufsichtsrats Ihrer GmbH liegt das Weisungs- und Direktionsrecht, da dieses stets durch die

Gesellschafterversammlung wahrgenommen werden muss.

Vor Allem in diesem sensiblen Gefüge der Machtpositionen in einer Gesellschaft kommt es oft zu Reibereien und schwammigen Grenzen des Dürfens und des Erlaubten. Dieses Spannungsfeld gilt es oftmals genau zu analysieren und operative Tätigkeiten sowie originäre Geschäfte der Geschäftsführung als Vertretungs- und Handlungsorgan abzugrenzen von den reinen Überwachungs- und Kontrollpflichten des Aufsichtsrats. Teilweise wird aktive Stadtratspolitik sowie ein eigenes wirtschaftliches Interesse von Aufsichtsratsmitgliedern versucht mittelbar in die Gesellschaft einzubringen, was jedoch von der Geschäftsführung nicht geduldet werden sollte oder muss. An dieser Stelle beginnt zum Teil bereits das Feld der Haftung von Aufsichtsräten. Andererseits werden auch Berichts- und Auskunftspflichten der Geschäftsführung nicht immer vollständig und rechtzeitig erfüllt.

Gemäß § 116 AktG, der auf die Haftung des Vorstandes verweist, haften die Aufsichtsratsmitglieder mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters. An dieser Stelle gibt es einige Mindeststandards, die durch diverse Ihnen bekannte Regelungen, z. B. wie die Compliance-Richtlinien oder Corporate bzw. Public Governance o. ä. ausgestaltet werden. Gerade bei kommunal bestimmten Gesellschaften kommt dem Aufsichtsrat eine exponierte Stellung zu. Die Prüfung von unternehmerischen Entscheidungen der professionellen Geschäftsführer ist zumeist nur mit erhöhtem Aufwand und zusätzlicher Beratung möglich.

Nach der Rechtsprechung des BGH müssen sich Aufsichtsratsmitglieder Kenntnisse und Fähigkeiten aneignen oder diese bereits besitzen, um alle Geschäftsvorgänge, die in Ihrem Unternehmen als „normal“ gelten, beurteilen und verstehen zu können. Aufsichtsratsmitglieder sollen Sachverständige nur für konkrete Einzelfallfragen hinzuziehen dürfen. Explizit sind die persönlichen Voraussetzungen für Aufsichtsratsmitglieder, die aus Stadträten in Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgesellschaften gewählt werden, bereits durch den Gesetzgeber (z. B. in § 98 Abs. 1 und 2 Sächs-GemO) vorgegeben. Obgleich in der GmbH die sog. Allzuständigkeit der Gesellschafterversammlung gegeben ist, wird die Beratung und Kontrolle dieser qualifizierten Aufsichtsratsmitglieder in Zukunft immer wichtiger. Zu überprüfen wäre in diesem Kontext, ob

Aufsichtsratsmitglieder, die aufgrund von Parteizugehörigkeit und Stadtratszusammensetzung in Ihre Aufsichtsräte gewählt wurden, tatsächlich die erforderlichen (z. B. betriebswirtschaftlichen) Kenntnisse aufweisen oder bereit sind, diese mittels Schulungen und Lehrgängen zu erwerben. Das breite Feld der Wertgrenzen, bei denen der Aufsichtsrat Maßnahmen der Geschäftsführung zustimmen muss, erfordert teilweise umfassende betriebswirtschaftliche und buchhalterische Kenntnisse sowie Wissen im Bau- und Kapitalmarktbereich.

Sofern Aufsichtsräte die Ihnen obliegenden Sorgfaltsmaßstäbe verletzen – dies geschieht z. B. durch nicht rechtzeitige und dezidierte Berichterstattung an die Gesellschafterversammlung – und hierdurch der Gesellschaft ein Schaden entsteht, ist der Aufsichtsrat bzw. das einzelne Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft zum Schadenersatz verpflichtet. Diese Haftung der Aufsichtsratsmitglieder ist persönlich und gesamtschuldnerisch, was bedeutet, dass die Aufsichtsräte vornehmlich die Beweislast haben, die Sorgfalt eines ordentlichen gewissenhaften Geschäftsleiters angewandt zu haben. Diese sog. Beweislastumkehr geht daher stets von vornherein von einer Pflichtwidrigkeit des Verschuldens des Aufsichtsrats aus, bis dieser das Gegenteil bewiesen hat. Das einzelne Aufsichtsratsmitglied kann bei Beschlüssen, die seiner Meinung nach gegen die Satzung oder das Gesetz verstoßen, schriftliche Äußerungen und Vorschläge für eine Schadensabwendung abgeben, wobei die Rechtsprechung in den letzten Jahren hier erhöhte Anforderungen an die Qualität (Inhalt und Formulierung) der Berichte vorgegeben hat. Es muss in dieser Stellungnahme unbedingt erkennbar sein, dass der Aufsichtsrat seiner Prüfungspflicht nachgekommen ist und welche Maßnahmen und Methoden er etwa bei seiner Überwachungstätigkeit eingesetzt hat. Im Notfall kann das Aufsichtsratsmitglied, das erkannt hat, dass pflichtwidrig gehandelt wird, sein Aufsichtsratsmandat auch niederlegen.

Die Besonderheit der Beteiligung der öffentlichen Hand in den Wirtschaftsunternehmen stellt der Aufsichtsrat die eigentlich wichtigste Möglichkeit der Kommune dar, das von ihr wirtschaftlich betriebene Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH effizient zu kontrollieren. Ein solcher Aufsichtsrat unterliegt zwar nur teilweise den aktienrechtlichen Vorschriften und statuiert insoweit einen Vorrang der Privatautonomie, gleichwohl gelten auch für einen aktienrechtlich geprägten Aufsichtsrat in einer

GmbH Besonderheiten. Die eigentlich in der GmbH zuständige Gesellschafterversammlung wird durch die Überwachungsarbeit des kommunalen Aufsichtsrates teilweise weiträumig eingengt. So tauchen z. B. parallel Überwachungsfunktionen auf, die bereits zur Interessenkollisionen zwischen einzelnen Personen führen können, da zumeist der Bürgermeister/die Bürgermeisterin als Vertreterin der Gesellschafterversammlung auch den Vorsitz im Aufsichtsrat führt.

Letztlich müssen Aufsichtsratsmitglieder Verschwiegenheit über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft beachten (z. B. vertrauliche Berichte und Unterlagen, vertrauliche Beratungen, Bank- und Geschäftsgeheimnisse), was z. T. auch strafbewehrt sein kann oder eine sofortige Abberufung bedeuten kann. Eingeschränkt wird dieser Verschwiegenheitsgrundsatz bei kommunalen Gesellschaften über §§ 394, 395 AktG, der aufgrund von Transparenz und Rechtsstaatlichkeit in der Kommune eine gewisse Berichterstattung an den Stadtrat zulässt. Aber auch diese Grenze der Weitergabe von Informationen von der Gesellschaft an die Gebietskörperschaft ist teilweise aufgeweicht und interpretationsfähig.

Sprechen Sie uns an! Wir beraten und begleiten seit vielen Jahren auch Gesellschafterversammlungen sowie gemeinsame Sitzungen von Geschäftsführung und Aufsichtsräten zu Sachverhalten in diesem Problemkreis. Oftmals ist das Aufzeigen der Grenzen und Möglichkeiten im Einzelfall zielführend und vor Allem friedensbringend.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Mietrecht

Form der Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung

In der Wohnraummiete steht dem Vermieter gemäß §§ 558 ff. BGB das Recht zu, vom Mieter eine Zustimmung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen. Stimmt der Mieter dem Verlangen bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang nicht zu, kann der Vermieter bis zum Ablauf weiterer drei Monate Klage auf Zustimmung erheben. Umstritten ist, in welcher Form die

Zustimmung erfolgen muss, um wirksam und bindend zu sein.

Während das Verlangen des Vermieters mindestens der Textform bedarf, ist gesetzlich für die Zustimmung des Mieters keine Form vorgeschrieben. Es genügt daher eine ausdrückliche Zustimmung, die in Textform (per Mail, SMS o. ä.), Fax, Ansage auf dem Anrufbeantworter des Vermieters abgegeben werden kann, dem Vermieter aber zugehen muss. Der Mieter kann aber auch konkludent, insb. durch Zahlung zustimmen. Dies war in der Rechtsprechung bislang bereits anerkannt, umstritten war nur die Frage, wie oft der Mieter die erhöhte Miete zahlen muss, damit dies als bindend gilt. Die Bandbreite reicht dabei von der einmaligen bis zur siebenmaligen Zustimmung, vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht 2017, § 558b Rn. 28 m. w. N.



Der BGH lässt im Beschluss vom 30.01.2018, Az. VIII ZB 74/16, jedenfalls die dreimalige vorbehaltlose Zustimmung genügen und stellt fest, dass der Mieter die Zustimmung in Schriftform nicht verlangen könne. Ob bereits eine ein- oder zweimalige Zahlung ausreicht, lässt der BGH offen. Zahlt der Mieter aber unter Vorbehalt, muss der Vermieter auf Zustimmung klagen.

Im Falle vereinbarten oder gesetzlich geltenden Schriftformzwangs, z. B. wegen § 550 BGB bei mehr als einjährigem Kündigungsverzicht, kann jede Partei aber zumindest nachträglich eine gemeinsame Unterzeichnung der bereits konkludent erfolgten Änderungsvereinbarung verlangen, so schon BGH, Urteil vom 10.11.2010, Az. VIII ZR 300/09.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Aktuelle Rechtsprechung

Zur Schadensersatzpflicht eines Sanitärbetriebs für einen Wasserschaden in einer unbewohnten Wohnung und zu den Obhutspflichten des Wohnungseigentümers

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs vom 25.01.2018, Az. VII ZR 74/15 entfällt der notwendige Zurechnungszusammenhang zwischen einer mangelhaften Leistung und dem eingetretenen Schaden selbst dann nicht, wenn weitere Ursachen, wie Handlungen des Geschädigten, zu dem eingetretenen Schaden beigetragen bzw. den Schaden letztendlich verursacht haben.

Sachverhalt

Die auf Mallorca wohnhafte Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in Deutschland beauftragte im Jahr 2011 einen Sanitärbetrieb mit der Durchführung von Sanitär- und Heizungsarbeiten. Im Rahmen des bestehenden Vertragsverhältnisses führten Mitarbeiter der Sanitärfirma im März 2012 Mängelbeseitigungsarbeiten an einem Heizungs- und Warmwassergerät in einer unbewohnten Dachgeschosswohnung des Mehrfamilienhauses durch. Aufgrund des Einbaus einer mangelhaften Dichtung, durch die ungehindert Wasser in die Wohnung austreten konnte, kam es zu einem erheblichen Schaden. Als der Wasserschaden Ende Juni 2012 entdeckt wurde, befand sich auf dem gesamten Fußboden eine 1 cm hohe Wasserschicht, durch die der Fußbodenaufbau völlig durchnässt und Wände sowie Türzargen beschädigt wurden.

Die Eigentümerin verlangt nunmehr vom Sanitärbetrieb Schadensersatz für die Kosten der Schadensbeseitigung, für den Mietausfall sowie für die Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten in Höhe von insgesamt 40.000,00 €. Sowohl das Landgericht Bautzen, als auch das Oberlandesgericht Dresden wiesen die Klage ab. Nach Ansicht des OLG Dresden sei der Sanitärfirma das große Schadensausmaß nicht zuzurechnen. Die Ursache sei allein in der Pflichtverletzung der Eigentümerin zu finden, die es unterlassen habe, die gebotenen und üblichen Sicherheitsvorkehrungen, wie das mehrmalige wöchentliche Kontrollieren der unbewohnten Wohnung, zu treffen. Zudem sei der Schadensersatzanspruch bereits wegen dem ganz

überwiegenden Mitverschulden der Eigentümerin ausgeschlossen.

Die Eigentümerin legte daraufhin Revision beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe ein.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH wies in seiner Entscheidung noch einmal darauf hin, dass ein Schädiger zur Vermeidung einer unerträglichen Schadensersatzpflicht nicht für alle von ihm im naturwissenschaftlichen Sinn verursachten Schäden haften könne. Aus diesem Grund müsse die Verantwortlichkeit eines Schädigers durch weitere Zurechnungskriterien eingeschränkt werden. So müsse nach ständiger Rechtsprechung des BGH zum einen der eingetretene Schaden adäquate Folge der schädigenden Handlung, hier des Einbaus der mangelhaften Dichtung, sein. Das heißt, die schädigende Handlung müsse im Allgemeinen und nicht nur unter besonders eigenartigen, unwahrscheinlichen und nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge außer Betracht zu lassenden Umständen geeignet sein, den eingetretenen Schaden herbeizuführen.

Zum anderen müsse der Schaden zu der durch die schädigende Handlung geschaffenen Gefahrenlage in einem inneren Zurechnungszusammenhang stehen. Ein solcher Zurechnungszusammenhang werde nicht dadurch ausgeschlossen, dass weitere Ursachen, wie das Dazwischentreten des Geschädigten, zu dem eingetretenen Schaden beigetragen bzw. den Schaden erst verursacht haben. Der Zurechnungszusammenhang ent falle nur, wenn die zweite Schadensursache den Geschehensablauf so verändert habe, dass der Schaden bei wertender Betrachtung nur noch in einem "äußerlichen" aber "zufälligen" Zusammenhang zu der durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage stehe. Soweit die durch die schädigende Ersthandlung geschaffenen Gefahren fortwirken, könne der Zurechnungszusammenhang nicht verneint werden.

Nach diesen Grundsätzen sei der vorliegende Wasserschaden eine adäquate Folge des Dichtungsmangels, der im Allgemeinen und nicht nur unter besonderen Umständen geeignet sei, einen erheblichen Wasserschaden zu verursachen. Auch der Zurechnungszusammenhang zwischen dem Dichtungsmangel und dem Wasserschaden könne nicht verneint werden, da die besonderen Gefahren des Einbaus der mangelhaften Dichtung in dem eingetretenen Schaden fortwirkten. So wäre es ohne den Mangel der

Dichtung zu keinem Wasserschaden gekommen.

Dem stehe die mehrmonatige Abwesenheit der Wohnungseigentümerin nicht entgegen. Vielmehr sei nach Ansicht des BGH die Entscheidung des OLG Dresden, nach der die Haftung des Sanitärbetriebs wegen dem überwiegenden Mitverschulden der Eigentümerin ent falle, rechtsfehlerhaft. Insbesondere überspanne das OLG Dresden die Anforderungen an die Schutz- und Obhutspflichten von Wohnungseigentümern bei längerer Abwesenheit. Zwar komme es bei der Frage, welche Maßnahmen zur Verhinderung eines Wasserschadens ein Eigentümer einer unbewohnten Wohnung bei längerer Abwesenheit zu treffen habe, auf die Umstände des Einzelfalls an, wie beispielsweise auf das Alter des Anwesens und seine Versorgungsleitungen, die Aufteilung der Wohneinheiten, die Umgebung des Hauses sowie auf die jeweilige jahreszeitliche Witterung. Diesbezügliche Feststellungen seien daher im gerichtlichen Verfahren durch das OLG Dresden noch einzuholen.

Mehrfache wöchentliche Kontrollen der Wohnung seien jedenfalls grundsätzlich nicht geboten. Ansonsten wäre ein Wohnungsinhaber zur Abwendung eines Wasserschadens auch bei einer Dienstreise oder einem Kurzurlaub gehalten, für mehrfache Kontrollen in der Woche zu sorgen. Dies sei jedoch nach Ansicht des BGH weder üblich, noch zumutbar und könne von einem vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Menschen nach Treu und Glauben nicht verlangt werden.

Der BGH hob im Ergebnis das Urteil des OLG Dresden daher auf und wies die Sache an einen anderen Senat des OLG Dresden zurück. Eine endgültige Entscheidung steht dort noch aus.

Praxishinweise

Auf den Zurechnungszusammenhang zwischen der schädigenden Handlung und dem eingetretenen Schaden kommt es insbesondere in den Fällen an, in denen ein Hauptunternehmer aufgrund eines Mangels an seinen Auftraggeber ohne nähere Prüfung fälschlicherweise einen zu hohen Betrag zahlt und in der weiteren Folge von seinem Nachunternehmer, der für den Mangel verantwortlich ist, Schadensersatz fordert. Liegen nachvollziehbare Gründe des Hauptunternehmers für die Überzahlung vor, etwa bei einem hohen Aufklärungsrisiko oder dem Abschluss eines vom Gericht empfohlenen

Vergleichs (BGH, IBR 2002, 358), so bleibt der Zurechnungszusammenhang bestehen. Dieser entfällt nur bei einem für den Hauptunternehmer deutlichen Überschreiten des objektiv gerechtfertigten Betrags.

Eva-Maria Kreis
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Frau Rechtsanwältin Eva-Maria Kreis



Frau Rechtsanwältin Eva-Maria Kreis studierte in der Zeit von 2007 bis 2013 Rechtswissenschaften an der Friedrich-Schiller-Universität in Jena. Ihr zweijähriges Rechtsreferendariat absolvierte sie von 2013 bis 2015 unter anderem am Landgericht Gera, bei der Stadtverwaltung in Rudolstadt und einer namhaften Rechtsanwaltskanzlei in Thüringen.

Im Anschluss arbeitete Frau Rechtsanwältin Kreis in Nordhausen und Chemnitz für zwei Rechtsanwaltskanzleien mit zivil- und baurechtlicher Ausrichtung.

Seit März 2018 ist Frau Rechtsanwältin Kreis für die Kanzlei Strunz-Alter tätig und ergänzt als angestellte Rechtsanwältin das bestehende Anwaltsteam.

Frau Rechtsanwältin Kreis ist schwerpunktmäßig im Bereich des Miet-, Bau- und Grundstücksrechts tätig.

Seminare

Ganztagsseminare

25.04.2018, 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Update Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwalt Dietmar Strunz

17.05.2018, 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Update Mietrecht
Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Halbtagsseminare

23.04.2018, 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Das neue Bauvertragsrecht
Rechtsanwalt Martin Alter

Weitere Informationen erhalten Sie unter der Rufnummer: 0371 5353800.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Geldscheine Euro_XS	Henry Czauderna - Fotolia
Arbeitsvertrag_XS	Ralf Kleemann - Fotolia
Mietrechtsänderungsgesetz_S	Marco2188 - Fotolia
Eva-Maria Kreis	Rechtsanwälte Strunz, Alter

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE