

NEWSLETTER III/2019

EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser,

im jüngst erschienenen JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien wird ROTTHEGE | WASSERMANN erneut im Ranking „Projektentwicklung und Anlagenbau“ sowie im Regionen-Ranking für Düsseldorf als eine der Top-Kanzleien gelistet. Zusätzlich waren wir dieses Jahr auch unter den Nominierten für die JUVE Awards 2019.

Wir freuen uns sehr über diese tolle Bestätigung unserer Arbeit, die dem gesamten Team unserer Kanzlei gilt.

In unserem Newsletter haben wir wieder verschiedene aktuelle Themen aus Immobilien-, Gesellschafts- und auch Arbeitsrecht für Sie zusammengestellt.

Meine Partner und ich wünschen viel Freude bei der Lektüre!

Ihr

MIETRECHT

Nichtigkeit einer Endrenovierungsklausel – Dr. Lars Kölling

Sachverhalt

Zwischen Mieter und Vermieter besteht ein Formularymietvertrag über Gewerberäume, welche dem Mieter in unrenoviertem Zustand übergeben wurden. Im Mietvertrag wird dieser verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit im renovierten Zustand zu übergeben. Nachdem eine solche Übergabe nicht erfolgte, verweigert der Vermieter die Rücknahme der Mietsache mit Hinweis auf den nicht vertragsgemäßen Zustand und fordert vom Mieter die Herstellung eines renovierten Zustandes oder Schadenersatz für die anfallenden Renovierungs- und Reinigungskosten. Zu Recht?



Entscheidung

Nein! Die Regelung des Mietvertrages hält einer AGB-Kontrolle nicht stand und ist unwirksam. Durch Allgemeine Geschäftsbedingungen, deren Vorliegen dann anzunehmen sind, wenn durch überwiegend formularmäßige Klauseln der erste Anschein dafürspricht, kann ein Mieter, der die Mietsache unrenoviert übernommen hat, nicht verpflichtet werden, sie in einem renovierten Zustand zurückzugeben. Dies würde ihn – ohne entsprechende Kompensation - unangemessen benachteiligen. Im Übrigen muss der Vermieter, der einen Schaden durch eine mangelhafte Rückgabe der Mietsache geltend machen will, darlegen und beweisen, dass die Mietsache bei Übergabe an den Mieter im mangelfreien Zustand war.

Praxishinweis

Der Vermieter ist gemäß §§ 578, 535 BGB auch im Gewerbemietrecht grundsätzlich für die Erhaltung der Mietsache verantwortlich. Eine Überwälzung auf den Mieter durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist nur möglich, wenn hierfür eine wirtschaftliche Kom-

INHALT

Nichtigkeit einer Endrenovierungsklausel	1
Streupflicht auf dem Parkplatz eines Lebensmittelmarktes	2
Erwerber von Verkehrsflächen tritt nicht gemäß § 566 Abs.1 BGB in den Mietvertrag ein	2
Wie geht es mit der HOAI weiter?	3
Keine Haftung des Bauherrn für rückständige Mindestlöhne	4



pensation des Vermieters an den Mieter vereinbart wird. Alternativ kommt zwar eine Individualvereinbarung in Betracht, wobei dann aber vom Vermieter sicherzustellen ist, dass diese Vereinbarung bei Vertragsschluss ernsthaft individuell verhandelt wurde. Zum Nachweis der Verantwortlichkeit der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehenden Mängel sollten bei der Übergabe der Mietsache bereits sämtliche vorhandene Mängel protokolliert werden.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.07.2019 – 24 U 104/18

Kontakt: l.koelling@rotthege.com

Streupflicht auf dem Parkplatz eines Lebensmittelmarktes – Dagmar Kunst

Sachverhalt

Die Klägerin erlitt einen Glätteisunfall, als sie morgens beim Aussteigen aus ihrem auf dem Parkplatz eines Lebensmittelmarktes zum Einkaufen abgestellten PKW auf einer sich in einer Vertiefung zwischen den markierten Stellflächen gebildeten Eisfläche ausrutschte. Die Glättestelle lag im Schatten parkender Autos und war wegen Dunkelheit nicht erkennbar. Die Klägerin nimmt den Grundstückseigentümer und die mit der Ausführung des Winterdienstes beauftragte Firma wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch. Zu Recht?



Entscheidung

Nein! Der BGH hält die für öffentliche Parkplätze aufgestellten Grundsätze auch für private Parkplätze für anwendbar, wenn sich die örtlichen Verhältnisse nicht unterscheiden. Inhalt und Umfang der winterlichen Räum- und Streupflicht sind nach den Umständen des Einzelfalls zu betrachten. Die Räum- und Streupflicht setzt eine allgemeine Glätte, oder erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr durch vereinzelte Glättstellen voraus. Maßstab ist weiter, was zur Beseitigung von Gefahren (nicht jedoch der Vorbeugung vor Unbequemlichkeiten) erforderlich und dem Verpflichteten zumutbar ist. Im entschiedenen Fall handelt es sich um den gefahrlosen Zugang zum abgestellten PKW und das möglichst sichere be- und entladen. Zwischen geparkten Fahrzeugen, wo maschinelles Streuen nicht möglich ist, ist das Streuen von Hand unzumutbar. Der Benutzer muss sich darauf einstellen, kurze Strecken auf nicht gestreuten Flächen zurückzulegen. Bei winterlichen Witterungsverhältnissen hat auch der Kunde besondere Vorsicht walten zu lassen, er muss mit gewissen Vertiefungen im Belag des Parkplatzes und deren Überfrieren rechnen und hat sich falls notwendig am Fahrzeug festzuhalten. Andererseits ist ein gefahrloses Verstauen von Einkäufen im Heck sicherzustellen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH beruht auf dem Sachverhalt, dass die Parkplatzfläche frühmorgens wegen über Nacht abgestellter Fahrzeuge nicht leer war. Dieses dürfte bei über Nacht geschlossenen, d.h. am Morgen leeren Parkplätzen anders zu beurteilen sein. Dann empfiehlt sich flächendeckendes Räumen und Streuen. Klar bestätigt der BGH die Eigenverantwortlichkeit des Kunden, sich insbesondere auf Glätte und Dunkelheit durch besondere Vorsicht einzustellen.

BGH, Urteil vom 02.07.2019 – Az. VI ZR 184/18

Kontakt: d.kunst@rotthege.com

Erwerber von Verkehrsflächen tritt nicht gemäß § 566 Abs.1 BGB in den Mietvertrag ein – Andreas Stump

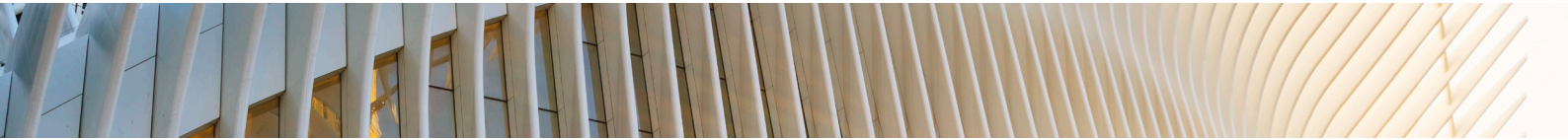
Sachverhalt

Der ursprüngliche Vermieter war Eigentümer mehrerer benachbarter Grundstücke (Nrn. 1 bis 3). Mit einem Gewerberaummietvertrag hat er Flächen auf den Grundstücken 1 und 2 an einen Mieter vermietet. Darüber hinaus durfte der Mieter einen auf dem Grundstück 3 gelegenen Anlieferungsbereich zusammen mit den weiteren Mietern nutzen. Über das Vermögen des ursprünglichen Vermieters wurde das Insolvenzverfahren eröffnet und im Zuge dessen die Grundstücke 1 und 2 an den Erwerber 1 und das Grundstück 3 an den Erwerber 2 veräußert. Der Erwerber 1 kündigte das Mietverhältnis gemäß § 111 S. 1 InsO i.V.m. § 580a Abs. 2 BGB. Der Mieter widersprach der Kündigung, da auch der Erwerber 2 als weiterer Vermieter des Grundstücks 3 in den Mietvertrag eingetreten sei und damit hätte kündigen müssen. Zu Recht?



Entscheidung

Nein! Der Erwerber 2 ist nicht gemäß § 566 Abs. 1, 578 Abs. 1, 2 BGB als Vermieter in das Mietverhältnis eingetreten. Nach ihrem Wortlaut knüpft die Vorschrift an die Veräußerung des Mietgegenstandes an, also an einen Wechsel des Eigentums an Mietgegenstand. Die Vorschrift schützt den Mieter vor dem Verlust des aus dem Mietvertrag mit dem ursprünglichen Vermieter abgeleiteten Besitzrechts. Zwischen dem Erwerber und dem Mieter entsteht ein neues Mietverhältnis, allerdings mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat. Vorliegend waren die Anlieferungsflächen jedoch nicht Mietgegenstand. Denn ohne eine entsprechende vertragliche Vereinbarung sind Gemeinschaftsflächen, die der Mieter nur mitbenutzen darf, nicht mitvermietet. Dem Mieter wurde nicht, wie für die Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB erforderlich, ausdrücklich der ungestörte (Mit-)Besitz an der Anlieferungsfläche eingeräumt, eine bloße Gestattung oder Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch genügt nicht.



Praxishinweis

Um zu verhindern, dass im Veräußerungsfall der Mieter sein Nutzungsrecht an auf weiteren Grundstücken gelegenen Flächen verliert, ist im Vertrag klarzustellen, ob die Verkehrsflächen zum Mietgegenstand gehören oder nicht. Ist dies nicht der Fall, ist aus Vermietersicht klarzustellen, dass etwaige Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit dem Wegfall der Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen sind.

BGH, Urteil vom 04.09.2019 – XII ZR 52/18

Kontakt: a.stump@rotthege.com

BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Wie geht es mit der HOAI weiter? –
Clara Weusthoff

Sachverhalt

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 4. Juli 2019 entschieden, dass die Regelungen über Mindest- und Höchstsätze gem. § 7 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gegen Europarecht verstoßen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) ist nunmehr verpflichtet, die HOAI europarechtskonform zu überarbeiten oder die entsprechenden Regelungen abzuschaffen. Ungeklärt ist bislang, ob und ggf. in welcher Weise sich das Urteil bis dahin auf laufende Honorarstreitigkeiten auswirkt.



In der Rechtsprechung wird hierüber kontrovers diskutiert. So meint das OLG Hamm (21 U 24/18), dass die HOAI einschließlich des verbindlichen Preisrahmenrechts vollumfänglich anwendbar sei, solange sie vom BMWi nicht neu gefasst werde. Das OLG Düsseldorf (23 U 155/18) entschied hingegen jüngst, dass das Preisrahmenrecht der HOAI ab sofort keine Anwendung mehr finden dürfe. Danach könnten sich Planer schon jetzt nicht mehr auf Mindestsatzunterschreitungen berufen, um ein mit dem Bauherrn vereinbartes, aber unauskömmliches Honorar „aufzustocken“. Die Frage liegt nun dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vor (VII ZR 174/19).

Ob und welche Auswirkungen die EuGH-Entscheidung auf Sachverhalte hat, in denen die Parteien keinen schriftlichen Vertrag geschlossen haben, ist ebenfalls umstritten. Gemäß § 7 Abs. 5 HOAI wird unwiderleglich vermutet, dass die Mindestsätze gelten, wenn nicht etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist. Hierzu wird vertreten, dass diese unwiderlegliche Vermutung von der EuGH-Entscheidung nicht berührt werde. Sollte § 7 Abs. 5 HOAI – so die Gegenauffassung – jedoch ebenfalls nicht mehr anwendbar sein, weil er in direktem Zusammenhang mit den vom EuGH beanstandeten Regelungen steht, dann können Planer für ihre Leistungen nach § 632 Abs. 2 BGB die „übliche Vergütung“ verlangen. Diese könnte sich bei Planungsleistungen wiederum nach den Regelungen der HOAI richten (so etwa das LG Hamburg, 321 O 288/17).

Praxishinweis

Bauherren und Planer sollten Honorare immer schriftlich vereinbaren, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Als Grundlage für die Honorarermittlung und die Leistungsbeschreibung kann weiterhin auf die HOAI Bezug genommen werden. Die Vertragsparteien haben nach dem EuGH-Urteil größere Freiheiten. Insbesondere können Bauherren und Planer nun verbindliche Pauschalhonorare vereinbaren und so spätere Nachforderungen wegen Mindestsatzunterschreitungen wirksam ausschließen.

EuGH, Urteil vom 04.07.2019 – Az. C-377/17

Kontakt: c.weusthoff@rotthege.com

ROTTHEGE | WASSERMANN
im JUVE Handbuch 2019/20



Im aktuellen JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien 2019/2020 ist ROTTHEGE | WASSERMANN erneut als eine der zehn besten Kanzleien in Deutschland für Projektentwicklung und Anlagenbau aufgelistet worden. Zusätzlich war die Kanzlei dieses Jahr auch unter den Nominierten Kanzleien des Jahres in der Kategorie Immobilien- und Baurecht für die JUVE Awards 2019.

Auch im Regionen-Ranking wird ROTTHEGE | WASSERMANN erneut als eine der Top-Kanzleien in Düsseldorf aufgeführt.





ARBEITSRECHT

Keine Haftung des Bauherrn für rückständige Mindestlöhne – Dr. André Bienek

Sachverhalt

Ein Bauherr ließ auf einem ihm gehörenden Grundstück ein Einkaufszentrum errichten, das er verwaltet und in dem er Geschäftsräume an Dritte vermietet. Für den Bau des Gebäudes beauftragte er ein Generalunternehmer, der wiederum Subunternehmer einsetzte. Ein Subunternehmer wurde von einem seiner Mitarbeiter auf Zahlung rückständiger Mindestlöhne nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz verklagt. Weder der verklagte Subunternehmer noch der zwischenzeitlich in Insolvenz geratene Generalunternehmer konnten die rückständigen Löhne zahlen. Der Mitarbeiter verklagte deshalb den Bauherrn und führte an, dass dieser nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz für die rückständigen Löhne des eingesetzten Nachunternehmers wie ein Bürge einzustehen habe. Zu Recht?



Praxishinweis

Das BAG stellt im Einklang mit der Rechtsprechung zur Vorgängerregelung in § 1a AEntG a.F. klar, dass der Bauherr nicht für Mindestlöhne der Mitarbeiter von eingesetzten General- oder Subunternehmern haftet, wenn er für eigene Zwecke bauen lässt. Noch offen ist, ob der Bauträger, der Gebäude errichten lässt um diese bestimmungsgemäß zu veräußern, unter die Regelung des § 14 AEntG fällt. Zur alten Rechtslage hatte das BAG dies bejaht (vgl. BAG, Urteil vom 15.05.2012 – 10 AZR 190/11). Bauträgern mit Veräußerungsabsichten ist daher zu empfehlen, die Einhaltung der Mindestlöhne durch die eingesetzten General- und Subunternehmer zu kontrollieren.

(BAG, Urteil vom 16.10.2019 – 5 AZR 241/18)

Kontakt: a.bienek@rotthege-wassermann.de

Entscheidung

Nein! Das BAG lehnte eine Haftung des Bauherrn für die Lohnrückstände aufgrund der in § 14 AEntG geregelten Bürgenhaftung für nicht gezahlte Mindestlöhne des eingesetzten Nachunternehmers ab. Der Bauherr unterliege nicht dem Begriff des Unternehmers im Sinne des § 14 AEntG. Erfasst werde nur der Unternehmer, der sich selbst zur Erbringung einer Werk- oder Dienstleistung verpflichtet habe und diese nicht mit eigenen Arbeitskräften erfülle, sondern sich hierzu Dritter bediene. Dies treffe auf den Bauherren nicht zu. Dieser habe lediglich den Auftrag zur Errichtung eines Gebäudes für den betrieblichen Eigenbedarf erteilt. Der Bauauftrag wurde vergeben, um dem eigenen Geschäftszweck, der Vermietung und Verwaltung des Gebäudes, nachgehen zu können.

IMPRESSUM

Herausgeber:
ROTTHEGE | WASSERMANN – Partnerschaftsgesellschaft mbB von
Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern

Graf-Adolf-Platz 15, 40213 Düsseldorf, T +49 (0) 211 955 991 0,
info@rotthege.com

Registerangaben/Liste der Partner/Umsatzsteueridentifikationsnummer
unter www.rotthege.com

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall.