
Newsletter, 1. Quartal 2009

Commercial

Editorial	Seite 2
Der BGH und die Rückruffpflichten des Herstellers – Nur der Tod ist umsonst?	Seite 3
Verstoß von Haftungsbeschränkungen in AGB gegen das Transparenzgebot	Seite 5
Unwirksamkeit eines Forderungsverzichts nach Abtretung einer Geldforderung trotz Abtretungsverbot im kaufmännischen Verkehr	Seite 6
Schadensersatz bei unberechtigtem Mangelbeseitigungsverlangen	Seite 8
Hinreichende Konkretisierung von Ansprüchen im Mahnbescheidsantrag	Seite 9
Der Praxistipp: Schriftform und Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen	Seite 11
Auch im Gewerberaummietvertrag: Schönheitsreparaturklauseln mit „starren“ Fristen unwirksam	Seite 13
Aktuelle Veranstaltungen	Seite 14



Editorial

Die Service Line Commercial stellt sich vor

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten die erste Ausgabe des neuen Newsletters der Service Line Commercial in Händen.

Warum Commercial?

Weil Vertrieb und Einkauf bei unseren Mandanten in der Bedeutung zurecht ganz weit oben stehen. Und so wie der weltweite Vertrieb von Waren und Dienstleistungen, der grenzenlose Einkauf und die gesamte „Supply Chain“ große Bedeutung für den Unternehmenserfolg besitzen, gilt dies auch für die Rechtsfragen bei der Gestaltung von Vertriebssystemen oder von Lieferbeziehungen, bei Streitigkeiten mit Vertriebspartnern oder Kunden und Themen wie Produkthaftung, Produktsicherheit, Außenwirtschaftsrecht und zahlreichen anderen Themen aus dem weiten Feld des allgemeinen Wirtschaftsrechts.

Als Service Line Commercial wollen wir unseren Mandanten nicht nur ein starkes Team hierauf spezialisierter Anwälte zur Verfügung stellen, sondern Sie auch maßgeschneidert mit den für Sie relevanten Informationen versorgen. In diesem Newsletter finden Sie daher künftig Informationen aus der Praxis mit besonderem Schwerpunkt auf alle Fragen des Ein- und Verkaufs. Und wenn Sie ein bestimmtes Thema gerne einmal an dieser Stelle behandelt sehen wollen: Schreiben Sie uns!

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr
Volker Steimle

Der BGH und die Rückruffpflichten des Herstellers – Nur der Tod ist umsonst?

(BGH vom 16. Dezember 2008 – VI ZR 170/07)

Durch mehrere in den letzten Jahren ergangene Urteile von Land- und Oberlandesgerichten (z. B. LG Bielefeld, Urte. vom 8. November 2005, Az.: 18 O 23/05; LG Frankfurt, Urte. vom 1. August 2006, Az.: 2-19 O 429/04; OLG Hamm, Urteil vom 16. Mai 2007, Az.: 8 U 4/06) ist die Pflicht der Unternehmen, bei Aufdeckung sicherheitskritischer Mängel ihre Produkte zurückzurufen, in die Diskussion geraten. Gestritten wird dabei um die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Hersteller zu einem kostenlosen Austausch der betroffenen Produkte verpflichtet ist, auch wenn vertragliche Gewährleistungsansprüche bereits verjährt sind. Eine derartige Verpflichtung war in der Vergangenheit jedenfalls für den Fall weitgehend anerkannt, dass durch die Sicherheitsmängel konkrete Gefahren für Leib und Leben der Benutzer oder außenstehender Dritter verursacht wurden und eine bloße Warnung zur Gefahrbeseitigung nicht ausreichte. Aufgrund der hiermit verbundenen Aushöhlung der vertraglichen Gewährleistungspflichten ist hieran in der jüngeren Vergangenheit zunehmend Kritik laut geworden. Die nunmehr ergangene Entscheidung des BGH dürfte diese Tendenz weiter verschärfen.

Die Entscheidung

Nach einigen Brandschadensfällen mit Todesfällen in deutschen und französischen Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, die vermutlich durch nicht ausreichend isolierte elektrische Pflegebetten verursacht worden waren, hatten die in Deutschland für Medizinprodukte zuständigen Behörden das Vorliegen sicherheitskritischer Mängel der Betten untersucht.

Die Gefahr von Bränden wurde dabei insbesondere auf die Möglichkeit des Eindringens von Feuchtigkeit in die Elektromotoren der Betten zurückgeführt, wodurch Kurzschlüsse ausgelöst werden konnten. Aufgrund dessen hielten die Behörden eine Nachrüstung älterer Betten für geboten. Den Pflegekassen wurde aufgegeben, die Betten zu überprüfen und ggf. nachrüsten zu lassen – bis dahin sollten die Betten stillgelegt oder nur eingeschränkt benutzt werden.

Der beklagte Hersteller, dessen Betten noch bei keinem Brandfall nachweislich betroffen waren, hatte daraufhin eine Produktwarnung an sämtliche Kunden versandt und eine

Nachrüstung angeboten. Kostenlos sollte diese allerdings nur dann sein, wenn die Gewährleistungsfrist für die Betten noch nicht verstrichen war. Dies war vorliegend nicht der Fall.

Die klagende Pflegekasse, die die Betten bereits vor einigen Jahren bei Sanitätshäusern erworben hatte und der aufgrund dessen keine Gewährleistungsansprüche mehr zustanden, ließ die Betten daraufhin auf eigene Kosten nachrüsten und verlangte hierfür Ersatz vom Hersteller.

Wie schon die Ausgangsinstanzen hat nun auch der BGH einen Anspruch der klagenden Pflegekasse auf Ersatz der Kosten für die Nachrüstung der Betten verneint. Der Hersteller habe die ihm zur Gefahrabwendung obliegenden Pflichten durch seine Produktwarnung in ausreichendem Umfang erfüllt. Zu einer kostenlosen Nachrüstung der Produkte sei er nicht verpflichtet gewesen.

Auswirkungen des Urteils auf die Praxis

Bereits die Entscheidungen der Ausgangsinstanzen wurden in der Literatur zum Teil dahingehend ausgelegt, dass Hersteller bei Sicherheitsmängeln ihrer Produkte jetzt nur noch in der Gewährleistungsfrist kostenlos Ersatz leisten müssen. Ein reiner Warnhinweis sei gleichwertig zu einem kostenlosen Rückruf in Form eines Austausches oder einer Reparatur des mangelhaften Produkts.

Mit seiner Entscheidung hat der BGH der vorgenannten Form des Rückrufs zwar nicht den endgültigen Todesstoß versetzt. Jedoch reicht „allein“ das Bestehen einer Gefahr für Leib und Leben der Produktabnehmer oder sogar auch unbeteiligter Dritter nach Ansicht des BGH nicht per se aus, um derart weitreichende Verpflichtungen des Herstellers anzunehmen.

In der Entscheidung heißt es ausdrücklich, es genüge zur Abwendung derartiger Gefahren vielfach, dass der Hersteller die betreffenden Abnehmer über die Notwendigkeit einer Nachrüstung oder Reparatur umfassend informiere und ggf. Hilfe anbiete, um sie in die Lage zu versetzen, die erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Lediglich dann, wenn gerade nur durch Austausch/Reparatur der fehlerhaften Sache eine effektive Gefahrbeseitigung gewährleistet sei, soll hierzu eine Verpflichtung des Herstellers

bestehen. Hiervon war im nunmehr entschiedenen Fall schon allein deshalb nicht auszugehen, weil zum einen die Pflegekassen als Abnehmer der Produkte sämtlich bekannt waren und die Pflegekassen zum anderen überdies selbst gesetzlich zur Gefahrenbeseitigung verpflichtet waren.

Die hier gegebene Sondersituation erschwert die Beantwortung der Frage, wie Hersteller in Zukunft bei Entdeckung sicherheitskritischer Probleme ihrer Produkte vorgehen sollen. Der BGH hat explizit offen gelassen, welche Konsequenzen sich aus den vorstehenden Grundsätzen für die Rückrufpflichten von Herstellern in Zukunft ergeben. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass bereits das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz unter bestimmten Voraussetzungen die Verpflichtung des Herstellers vorsieht, ausgelieferte gefährliche Produkte möglichst effektiv aus dem Verkehr zu ziehen. Hieran ändert sich auch durch das Urteil des BGH nichts: „Auf der Kippe“ steht damit grundsätzlich nicht die Rückrufpflicht des Herstellers als solche, sondern „nur“ ihre konkrete Ausgestaltung.

Gerade dieser Umstand dürfte jedoch zu großen praktischen Problemen führen. Hier stellen sich vielfältige Fragen, beispielsweise in Zusammenhang mit dem Versicherungsschutz. Zwar sind nach den typischen Produktrückrufversicherungen die Kosten für ein dem Kunden gestelltes, mangelfreies Ersatzprodukt ohnehin nicht mitversichert – anders sieht dies jedoch für die Austauschkosten selbst, d. h. die Kosten für das Ausbauen mangelhafter und das Einbauen mangelfreier Produkte sowie den Transport der Produkte etc. aus. Auch diese Kosten sind allerdings nur im Rahmen der gesetzlich erforderlichen Maßnahmen ersatzfähig. Mit anderen Worten: Kann der Hersteller im Einklang mit dem BGH seine Kunden berechtigterweise darauf verweisen, dass ein Austausch nach Ablauf der Gewährleistungspflicht nur gegen Kostenerstattung vorgenommen wird, so müsste umgekehrt die Versicherung eine Ersatzleistung für vom Hersteller nichtsdestotrotz übernommenen Austauschkosten konsequenterweise ebenfalls verweigern können.

Ein solcher kostenloser Tausch – wie er in der Praxis allerdings oft üblich ist – wäre dann eine reine (nicht versicherte) Kulanzaktion des Herstellers. Entsprechendes gilt im Rahmen der Lieferkette. Der vorsichtige und gewissenhafte Hersteller, der im Interesse einer effektiven Gefahrenbeseitigung besonders weitreichende Maßnahmen trifft, könnte letztlich der Dumme sein und auf den Kosten sitzen bleiben.

Dies wiederum kommt Zulieferern entgegen, wenn deren Kunden im Interesse der Pflege des eigenen Kunden-Images auf Kosten ihrer Lieferanten recht freigiebig mit ihren Rückrufpflichten umgehen und lieber zu viel als zu wenig zurückrufen.

Andererseits lebt der Hersteller, der seine gesetzliche Pflicht zur Gefahrabwehr unterschätzt und zu wenig tut, nicht minder gefährlich. Hier muss bedacht werden, dass eine unzureichende Gefahrenabwehr auch durchaus persönliche strafrechtliche Konsequenzen haben kann.

In der bekannten „Lederspray“-Entscheidung (NJW 1990, 2560 ff.) hatte der BGH Geschäftsführer, die sich auf die Anbringung von Warnhinweisen auf einem bekanntermaßen gesundheitsgefährdenden Produkt beschränkt hatten, anstatt die gesundheitsgefährdenden Produkte aus dem Verkehr zu nehmen, unter anderem der gefährlichen Körperverletzung für schuldig befunden. In dem schlimmsten Fall kann hier sogar eine Verurteilung wegen Tötungsdelikten in Betracht kommen.

Da bei Auftreten eines solchen Falls regelmäßig die Zeit drängt, rasch Maßnahmen ergriffen und insbesondere die eigene Versicherung sowie ggf. Behörden eingeschaltet und sachgerecht informiert werden müssen, empfiehlt es sich schon aufgrund der zunehmenden Komplexität der Thematik, „präventiv“ an die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsprechung angepasste Rückrufpläne vorzuhalten bzw. bereits existierende Pläne noch einmal kritisch auf ihre Übereinstimmung mit den vorgenannten Vorgaben zu überprüfen. Auch sollte die Entscheidung Anlass dazu geben zu prüfen, ob die eigene Produktrückrufversicherung den Kreis der abgedeckten Schadensfälle angesichts der neueren Rechtsprechung zu sehr einengt und hier Änderungsbedarf besteht.

Auch wenn die Entscheidung des BGH die Festlegung auf eine sachgerechte Gefahrabwendungsmaßnahme für die Praxis sicherlich nicht erleichtert, so ist doch in jedem Fall eines zu begrüßen – dass der BGH der in den letzten Jahren zu beobachtenden Tendenz der Rechtsprechung, die bestehenden Gewährleistungsfristen durch eine immer stärkere Ausweitung der Haftung aus Deliktsrecht zu verwässern, in diesem Fall eine Absage erteilt hat.



Guido Dornieden

guido.dornieden@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (221) 9937 0

Verstoß von Haftungsbeschränkungen in AGB gegen das Transparenzgebot

(OLG Celle vom 30. Oktober 2008 – 11 U 78/08)

Mit seinem Urteil vom 30. Oktober 2008 (11 U 78/08) hat das OLG Celle eine Klausel zur Haftungsbeschränkung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB für unwirksam erklärt. Die haftungsbeschränkende Klausel war im vorliegenden Fall Bestandteil eines Beratervertrags, findet sich aber in ähnlicher Form in vielen AGB von Unternehmen wieder.

Die Entscheidung

Die A. GmbH erbringt Beratungsleistungen. Die vom Verbraucherverband erfolgreich angegriffene Haftungsklausel aus dem Beratervertrag der A. GmbH lautete folgendermaßen:

„Die A. GmbH und/oder deren Mitarbeiter/Handelsvertreter haften nur im Falle der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) und/oder grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzungen und/oder Verletzungen des Körpers, Gesundheit und des Lebens.“

Grundsätzlich führt jede schuldhafte Vertragsverletzung zu einer Ersatzpflicht. Eine Ersatzpflicht besteht daher auch für die Verletzung von Vertragspflichten, die nicht „wesentlich“ sind. Durch die angesprochene Klausel sollte im Umkehrschluss die Haftung für solche nicht wesentlichen Vertragspflichten im Falle einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen werden. Eine Haftungsbeschränkung für grob fahrlässige und vorsätzliche Pflichtverletzungen ist in AGB generell nicht möglich. Zudem ist nach der Rechtsprechung jede schuldhafte – und damit auch leicht fahrlässige – Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht von der Möglichkeit der Haftungsbeschränkung in AGB ausgenommen.

Damit stellt sich die Frage nach der Abgrenzung von „wesentlichen“ und „unwesentlichen“ Vertragspflichten.

Das OLG Celle ist in Anlehnung an das sog. „Honda-Urteil“ des BGH (Urteil vom 20. Juli 2005, VIII ZR 121/04) der Auffassung, dass die bloße Verwendung des Begriffes der „wesentlichen Vertragspflicht“ ohne weitere Erläuterung gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstößt und die Klausel damit unwirksam ist. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB und damit eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners liegt

grundsätzlich dann vor, wenn eine AGB-Klausel nicht aus sich heraus klar und verständlich ist.

Der BGH hatte in seinem Urteil vom 20. Juli 2005 bereits die Verwendung des Begriffs der „Kardinalpflichten“ in AGB wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot für unwirksam erklärt. Der BGH stellte in dieser Entscheidung klar, dass von einem juristischen Laien nicht erwartet werden könne, dass er den Inhalt der BGH-Rechtsprechung zu den sogenannten „Kardinalpflichten“, bei denen ein Haftungsausschluss von vornherein nicht möglich wäre, kennt. Ohne nähere Erläuterung erschließe sich daher nicht, was mit dem Begriff gemeint sei, so dass damit auch keine Abgrenzung möglich sei.

Das OLG Celle verweist in seiner Urteilsbegründung auf die Gründe dieser BGH-Entscheidung. Es führt aus, dass der Begriff der wesentlichen Vertragspflichten ebenso wenig aus sich selbst heraus verständlich sei, wie der Begriff der Kardinalpflicht. Auch der Begriff der wesentlichen Vertragspflichten bedürfe einer näheren Erläuterung. Ein juristischer Laie könne nicht erkennen, wann eine wesentliche und wann eine unwesentliche Vertragspflicht vorliege.

Die Begründung des OLG ist dogmatisch fragwürdig. Indem das OLG den Begriff der wesentlichen Vertragspflicht für intransparent erklärt, missbilligt es einen Begriff, der seinen Ursprung im Gesetz selbst hat (vgl. § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Außerdem ist die Entscheidung in ihren praktischen Folgen höchst problematisch. Von einem Verwender der AGB kann kaum verlangt werden, dass er sämtliche wesentlichen Vertragspflichten konkret bezeichnet. Dies würde den Umfang der Haftungsklausel sprengen, mit der Gefahr ihrer erneuten Intransparenz.

Die Folge wäre wiederum die Unwirksamkeit der Klausel. Die „wesentliche Vertragspflicht“ kann daher letztlich nur abstrakt erläutert werden.

Bedeutung des Urteils für die Vertragspraxis

Die vorliegende Entscheidung betrifft einen Fall im Bereich des Verbraucherrechts. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BGH im „Honda-Urteil“, das eine Klausel aus AGB

zwischen Unternehmen betraf, ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Entscheidung des OLG Celle richtungsweisend für ähnliche Klauseln auch im Bereich zwischen Unternehmen sein wird.

Die Entscheidung hat nicht nur Relevanz für die „typischen“ AGB eines Unternehmens, sie gilt auch für alle Formularverträge, die dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen. In der Praxis dürfte eine große Anzahl von Unternehmen betroffen sein, die in ihren standardisierten Haftungsklauseln den Begriff der „wesentlichen Vertragspflicht“ ohne weitere Erläuterung verwenden.

Um der Gefahr zu entgehen, dass die Begrenzung der Haftung bei leicht fahrlässiger Verletzung einer nicht wesentlichen Vertragspflicht für unwirksam erklärt wird, sollten die Haftungsklauseln in AGB und Formularverträgen überprüft und ggf. an die Entscheidung des OLG Celle angepasst werden.



Dr. Norbert Kuhn

norbert.kuhn@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (711) 9338 0



Anne-Kathrin Gillig

anne-kathrin.gillig@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (711) 9338 0

Unwirksamkeit eines Forderungsverzichts nach Abtretung einer Geldforderung trotz Abtretungsverbot im kaufmännischen Verkehr

(BGH vom 18. November 2008 – VII ZR 188/07)

Der Fall

Die Beklagte beauftragte im Sommer 2004 ein Abbruchunternehmen (nachfolgend „Zedentin“ genannt) mit der Durchführung von Abbrucharbeiten. Im Rahmen dieser Beauftragung zugrunde liegenden Bauvertrags vereinbarten die Parteien unter anderem ein Abtretungsverbot. Danach war eine Abtretung von Forderungen der Zedentin gegen die Beklagte aus dem Bauvertrag an einen Dritten ohne vorherige Zustimmung der Beklagten ausgeschlossen. Dessen ungeachtet und ohne dass die Beklagte hierüber zuvor in Kenntnis gesetzt worden war, trat die Zedentin im Herbst 2004 einen Teil ihrer Forderungen gegen die Beklagte aus dem Bauvertrag an die Klägerin ab.

Anfang 2005 kündigte die Beklagte den Bauvertrag mit der Zedentin. Zwischen den Parteien entstand Streit über die Höhe des von der Beklagten noch zu zahlenden Restwerk-

lohns. Nach Verhandlungen einigten sich die Beklagte und die Zedentin jedoch im Rahmen eines Vergleichs auf die Höhe der von der Beklagten noch zu bezahlenden Restwerklohnforderungen. Hierbei verzichtete die Zedentin auf einen Teil ihrer Restwerklohnforderungen.

Die Klägerin hält den zwischen der Beklagten und der Zedentin vereinbarten teilweisen Forderungsverzicht für unwirksam und verlangt von der Beklagten den Restwerklohn in der an sie abgetretenen Höhe.

Die Entscheidung

Der BGH hat sich der Auffassung der Klägerin angeschlossen und der Revision stattgegeben. Anders als die Vorinstanzen in diesem Verfahren hält er den Vergleich zwischen der Beklagten und der Zedentin über den teilweisen Verzicht auf die Restwerklohnforderungen nicht für wirksam.

Im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung gehen sowohl die Vorinstanzen als auch der BGH zunächst übereinstimmend davon aus, dass das im Bauvertrag zwischen der Beklagten und der Zedentin vereinbarte Verbot der Abtretung ohne Zustimmung der Beklagten im kaufmännischen Verkehr einem Abtretungsverbot nach § 354a HGB gleichsteht. Daher war die dennoch erfolgte Forderungsabtretung der Zedentin an die Klägerin auch ohne Zustimmung der Beklagten wirksam (§ 354a Abs. 1 S. 1 HGB).

Anders als die Vorinstanzen lehnt der BGH hingegen die Wirksamkeit des erst nach der (wirksamen) Forderungsabtretung an die Klägerin erfolgten Forderungsverzichts der Zedentin zulasten der Klägerin im Rahmen des Vergleichs mit der Beklagten ab. Der BGH begründet dies damit, dass die Klägerin mit der Abtretung alleinige Forderungsinhaberin des abgetretenen Teils der Restwerklohnforderungen geworden sei. Zeitgleich habe die Zedentin alle Rechte an den abgetretenen Restwerklohnforderungen, insbesondere die Einziehungsermächtigung, verloren.

Gemäß § 354a Abs. 1 S. 2 HGB stand der Zedentin ab dem Zeitpunkt der Forderungsabtretung an die Klägerin nur noch eine „Empfangszuständigkeit“ zu. Auf deren Grundlage war aber nach der zuvor erfolgten wirksamen Abtretung der Forderungen an die Klägerin ein Forderungsverzicht der Zedentin gegenüber der Beklagten nicht (mehr) wirksam möglich. Nach Auffassung des BGH seien unter dem Begriff „leisten“ in § 354a Abs. 1 S. 2 HGB lediglich Erfüllungshandlungen im Sinne der §§ 362, 364 BGB zu verstehen. Auch aus der Entstehungsgeschichte des § 354a HGB lasse sich ein anderes Verständnis des Begriffs „leisten“ nicht herleiten. Eine Wirksamkeit des mit der Beklagten vereinbarten teilweisen Forderungsverzichts würde der Zedentin nach Ansicht des BGH eine Verfügung über eine bereits wirksam abgetretene Geldforderung gestatten. Dies lasse sich jedoch, wie sich auch aus einem Vergleich mit der Vorschrift des § 407 BGB ergebe, dogmatisch nicht mit der bloßen „Empfangszuständigkeit“ nach § 354a Abs. 1 S. 2 HGB vereinbaren.

Unser Kommentar

Bei § 354a HGB handelt es sich für den kaufmännischen Verkehr um eine äußerst praxisrelevante Vorschrift. Seine große praktische Bedeutung erlangt § 354a HGB dadurch, dass er im Ergebnis die Abtretung von Geldforderungen auch bei einem – in Verträgen und Allgemeinen Geschäftsbedingungen häufig vereinbarten – Abtretungsverbot (§ 399 BGB) ermöglicht. Hierdurch wird der Gläubiger einer solchen Geldforderung in die Lage versetzt, diese seinerseits als Sicherungsmittel einzusetzen oder sich vorzeitige Liquiditätszuflüsse zu sichern (z. B. durch Abschluss von Factoring-Verträgen).

Der BGH hat mit seiner Entscheidung eine bis dahin umstrittene Fragestellung zu § 354a HGB entschieden und damit für ein Stück mehr Rechtssicherheit gesorgt.

Er leitet sein Ergebnis dogmatisch überzeugend aus dem Wortlaut und der Entstehungsgeschichte des § 354a HGB ab. Danach sollten nach dem Willen des Gesetzgebers durch die Einführung des § 354a HGB neben den Interessen des Gläubigers einer Geldforderung auch die Interessen des Schuldners angemessen berücksichtigt werden.

Der Schuldner einer Geldforderung hat in der Regel ein Interesse daran, sich nicht auf wechselnde Gläubiger einstellen zu müssen und Verrechnungen und Zahlungsvereinbarungen mit seinem Vertragspartner, dem Gläubiger, vornehmen zu können. Aus diesem Grund sollten bei einer nach § 354a Abs. 1 S. 1 HGB wirksamen Abtretung sämtliche Rechtspositionen des Schuldners erhalten bleiben, die er zuvor gegenüber dem (bisherigen) Gläubiger innehatte.

Umgekehrt sollte der (bisherige) Gläubiger nach einer erfolgten Abtretung an einen Dritten nicht über fremde Rechtspositionen in einer diese verkürzenden Weise verfügen können.

Die Tendenz klarstellender Urteile des BGH zu § 354a HGB ist ausdrücklich zu begrüßen. Gleichwohl birgt diese Vorschrift immer noch erhebliche Unklarheiten, die durch höchstgerichtliche Rechtsprechung noch nicht geklärt sind.

Es wird daher auch in Zukunft in der Praxis für alle Beteiligten verstärkt darauf zu achten sein, die Möglichkeiten, die § 354a HGB bei der Abtretung von Geldforderungen im kaufmännischen Verkehr eröffnet, auszuschöpfen.

Ergänzend hingewiesen werden soll an dieser Stelle noch auf den kürzlich neu eingeführten § 354a Abs. 2 HGB, wonach § 354a HGB nunmehr ausdrücklich nicht mehr auf Forderungen aus einem Darlehensvertrag anzuwenden ist, deren Gläubiger ein Kreditinstitut im Sinne des Kreditwesengesetzes ist (vgl. Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz) vom 12. August 2008, BGBl. I, S. 1666, 1670 f.).



Christian Berger

christian.berger@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (211) 5660 0

Schadensersatz bei unberechtigtem Mangelbeseitigungsverlangen

(BGH vom 23. Januar 2008 – VIII ZR 246/06)

Der Fall

Der BGH hatte anlässlich einer Streitigkeit in der B2B-Lieferkette darüber zu entscheiden, ob dem Lieferanten einer Ware ein Anspruch auf Erstattung seiner Kosten zusteht, wenn der Käufer ihm gegenüber unberechtigterweise Mängel geltend macht und der Lieferant daraufhin gezwungenermaßen eine Mängelprüfung vornimmt.

Die Klägerin verkaufte und lieferte an die Beklagte eine Lichtrufanlage für Pflegeeinrichtungen, mit der von Krankbetten aus Rufsignale an das Pflegepersonal gesendet werden können. Die Beklagte, ein Elektroinstallationsunternehmen, baute die Anlage in einem Altenheim ein und verband diese dabei mit einer bereits bestehenden Rufanlage.

Auf eine Störungsmeldung des Altenheims hin, überprüfte die Beklagte die Installation der Anlage, konnte aber die Störung nicht beseitigen. Daraufhin forderte die Beklagte die Klägerin auf, den von ihr als Ursache der Störung vermuteten Mangel an der gelieferten Lichtrufanlage zu beheben. Im Rahmen der Untersuchung der Anlage durch die Klägerin stellte sich heraus, dass Ursache der Störung die Unterbrechung einer Kabelverbindung zwischen der bereits bestehenden und der neuen Rufanlage war, die die Klägerin behob.

Mit der Klage verlangte die Klägerin von der Beklagten Ersatz der ihr zur Beseitigung des vermeintlichen Mangels entstandenen Kosten. Amts- und Landgericht haben der Klage stattgegeben. Auf die Revision der Beklagten hat der BGH die Entscheidung der Vorinstanzen und damit den Anspruch des Lieferanten auf Kostenerstattung bestätigt.

Die Entscheidung

Nach Ansicht des BGH steht dem Lieferanten gegenüber dem Kunden ein Anspruch auf Schadensersatz zu. Der Kunde habe seine nachvertragliche Pflicht verletzt, den Lieferanten nicht durch ungerechtfertigte Mangelbeseitigungsaufforderungen in seinem Vermögen zu schädigen. Ein Mangel der von der Klägerin gelieferten Anlage habe tatsächlich nicht vorgelegen. Ein Anspruch auf Nacherfüllung in Form der Mangelbeseitigung stand der Beklagten gegenüber der Klägerin daher nicht zu.

Die Beklagte habe die ungerechtfertigte Inanspruchnahme der Klägerin auch zu vertreten, da sie als Fachfirma für Elektroanlagenbau in fahrlässiger Weise nicht zunächst die naheliegende Möglichkeit einer Fehlfunktion infolge einer fehlerhaften Installation oder einer nachträglichen Einwirkung durch das Pflegepersonal überprüft habe.

Zwar sei anerkannt, dass allein in der Erhebung einer Klage oder in der sonstigen Inanspruchnahme eines gesetzlich geregelten Verfahrens zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte weder eine unerlaubte Handlung noch ein Verstoß gegen Treu und Glauben und damit eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung gesehen werden könne.

Nach Ansicht des BGH stelle jedoch ein unberechtigtes Mangelbeseitigungsverlangen dann eine zum Schadensersatz verpflichtende schuldhaftige Vertragsverletzung dar, wenn der Käufer erkannt oder fahrlässig nicht erkannt hat, dass ein Mangel nicht vorliegt, sondern die Ursache für die von ihm beanstandete Erscheinung in seinem eigenen Verantwortungsbereich liegt.

Die innerhalb eines Schuldverhältnisses gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen der anderen Vertragspartei erfordere deshalb, dass der Käufer vor Inanspruchnahme des Verkäufers im Rahmen seiner Möglichkeiten sorgfältig prüfe, ob die in Betracht kommenden Ursachen für den vermuteten Mangel in seiner eigenen Sphäre liegen. Allerdings habe eine solche Verpflichtung nicht zur Folge, dass ein Käufer sein Recht, Mangelbeseitigung zu verlangen, nun etwa so vorsichtig ausüben müsste, dass seine Mängelrechte dadurch quasi entwertet würden. Er müsse jedoch bei der Überprüfung der beanstandeten Erscheinung mit einer gewissen Sorgfalt vorgehen. Bleibt danach ungewiss, ob tatsächlich ein Mangel vorliegt, dürfe der Käufer seine Mängelrechte auch geltend machen, ohne eine Verpflichtung zur Leistung von Schadensersatz befürchten zu müssen.

Bedeutung für die Praxis

Das Urteil konkretisiert die Rücksichtnahmepflichten des Käufers bei und vor allem vor der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen. Diese gebieten eine sorgfältige Überprüfung, ob das als Mangel gedeutete Symptom tat-

sächlich einen Mangel der gelieferten Ware darstellt oder ob die Ursache des von ihm als Mangel gedeuteten Problems möglicherweise aus seinem eigenen Bereich stammt. Anderenfalls macht sich der Käufer gegebenenfalls schadensersatzpflichtig. Da es hierbei, wie bei allen Schadensersatzansprüchen, darauf ankommt, ob der Käufer schuldhaft gehandelt hat, ist das Risiko für den Käufer hier umso höher, je mehr er über eigene Sachkunde verfügt.

**Martin Schröder**martin.schroeder@luther-lawfirm.com

Telefon +49 (221) 9937 0

Hinreichende Konkretisierung von Ansprüchen im Mahnbescheidsantrag

(BGH vom 10. Juli 2008 – IX ZR 160/07)

Der Fall

Der für den Beklagten über längere Zeit steuerberatend tätige Kläger machte mit einem am 21. Dezember 2005 beim Mahngericht eingegangenen Mahnbescheidsantrag gegen den Beklagten Vergütungsansprüche aus einem „Dienstvertrag“ unter Bezugnahme auf die „Rechnungen 327/02 vom 28. Februar 2002 über 1.331,10 Euro und 362/02 vom 27. Juni 2002 über 56,00 Euro“ geltend. Ein entsprechender Mahnbescheid wurde dem Beklagten am 1. Februar 2006 zugestellt.

Der Beklagte bestritt, die vom Kläger geltend gemachten Beträge zu schulden, und erhob ferner die Einrede der Verjährung. Im Rahmen des Rechtsstreits konnte der Kläger nicht nachweisen, dass die in seinem Mahnbescheidsantrag in Bezug genommenen Rechnungen dem Beklagten zugegangen waren. Gleichwohl gaben sowohl das Amts- als auch das Landgericht der Klage statt. Mit der zugelassenen Revision begehrte der Beklagte weiterhin die vollumfängliche Klageabweisung. Die Revision hatte Erfolg.

Die Entscheidung

Der BGH hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die vom Kläger geltend gemachten Vergütungsansprüche seien verjährt. Die dreijährige Verjährungsfrist für die im Jahre 2002 entstandenen Ansprüche des Klägers endete gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB am 31. Dezember 2005. Diese Frist ist durch den am 21. Dezember 2005 beantragten und dem Kläger am 1. Februar 2006 zugestellten Mahnbescheid nicht rechtzeitig gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB gehemmt worden.

In Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung führt der BGH aus, dass die Zustellung eines Mahnbescheids die Verjährung nur dann hemmt, wenn der geltend gemachte Anspruch gemäß § 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO im Mahnbescheidsantrag hinreichend konkret bezeichnet wurde. Der Anspruch muss dabei „durch seine Kennzeichnung von anderen Ansprüchen so unterschieden und abgegrenzt werden, dass [...] der Schuldner beurteilen kann, ob und in welchem Umfang er sich zur Wehr setzen will.“ Zur Bezeichnung des geltend gemachten Anspruchs kann nach dem BGH auch auf Rechnungen und andere Schriftstücke Bezug genommen werden. Stammen derartige Schriftstücke, wie z. B. Rechnungen, jedoch vom Gläubiger, so müssen diese dem Schuldner zugegangen sein. Nur dann, wenn ein solches Schriftstück dem Schuldner bereits bekannt ist, braucht es dem Mahnbescheid nicht in Abschrift beigelegt werden.

Vorliegend konnte der Beklagte angesichts der ihm nicht zugegangenen gegenständlichen Rechnungen allein aufgrund der Angaben in dem vom Kläger erwirkten Mahnbescheid nicht prüfen, ob die den geltend gemachten Vergütungsansprüchen zugrunde liegenden Leistungen durch den Kläger ordnungsgemäß erbracht und daher zu vergüten waren. Der Mahnbescheid enthielt somit Mängel in der Anspruchsbezeichnung, die nach Ansicht des BGH dessen verjährungshemmender Wirkung entgegenstand.

Unser Kommentar

Nach der Entscheidung des BGH müssen Gläubiger der Bezeichnung des geltend gemachten Anspruchs im Mahnbescheidsantrag fortan noch größere Aufmerksamkeit bei-

messen. Das Urteil reiht sich konsequent in eine längere Reihe von Entscheidungen ein, die das Mahnverfahren, durch das nach dem Willen des Gesetzgebers dem Gläubiger einer unbestrittenen Geldforderung kurzfristig ein Vollstreckungstitel verschafft werden soll, aus Sicht des Gläubigers letztlich als recht gefährlich für die Verjährungshemmung erscheinen lassen. Jeder Gläubiger muss in einer derartigen Fallkonstellation sehr genau prüfen, wie er seinen Mahnbescheidsantrag „begründet“. Um sicher zu gehen, sollte dabei auf Unterlagen Bezug genommen werden, die, wie beispielsweise Auftrags- oder Bestellschreiben, vom Schuldner selbst stammen und diesem daher sicher bekannt sind.

Der vom BGH aufgezeigte Weg, dem Mahnbescheidsantrag die dort in Bezug genommenen Unterlagen als Anlagen beizufügen, ist demgegenüber bereits aus praktischen Gründen problematisch. Nach eigenem Bekunden ist deutschen Mahngerichten im automatisierten Mahnverfahren nämlich eine Verarbeitung von Anlagen nicht möglich. Sind einem Mahnbescheidsantrag Anlagen beigefügt, was derzeit lediglich bei Verwendung der bekannten Vordruck-Formulare sowie im sog. Barcode-Verfahren, bei dem der Mahnbescheidsantrag online mit einem entsprechenden Barcode erstellt und anschließend ausgedruckt und unterzeichnet an das Mahngericht versandt wird, möglich ist, ist stets eine manuelle Bearbeitung des Mahnverfahrens erforderlich. Darüber hinaus ist bei den deutschen Mahngerichten in Bezug auf die Behandlung der Entscheidung des BGH derzeit noch eine gewisse Unsicherheit festzustellen, die für Gläubiger in der Praxis zu nicht unerheblichen Risiken führen kann.

Schließlich konterkariert die Lösung des BGH die Bemühungen des Gesetzgebers, im maschinellen Mahnverfahren die Bearbeitung von Mahnbescheidsanträgen zu beschleunigen und den elektronischen Rechtsverkehr zu fördern. Gerade vor dem Hintergrund der am 1. Dezember 2008 in Kraft getretenen Neufassung des § 690 Abs. 3 ZPO, der u. a. für Rechtsanwälte eine Antragstellung im Mahnverfahren in maschinell lesbarer Form verpflichtend eingeführt hat, geht die Entscheidung des BGH in eine falsche Richtung.

Wer die Vorteile des Mahnverfahrens dennoch nutzen, gleichzeitig aber kein Risiko eingehen möchte, sollte bereits vor Einleitung des Mahnverfahrens den Nachweis des Zugangs der im Mahnbescheidsantrag in Bezug genommenen Schriftstücke beim Schuldner sicherstellen, wobei der Wahl einer geeigneten Übermittlungsform eine maßgebliche Bedeutung zukommt.



Benjamin Schwenker

**benjamin.schwenker@
luther-lawfirm.com
Telefon +49 (211) 5660 0**

Der Praxistipp: Schriftform und Schriftformheilungs- klauseln in gewerblichen Mietverträgen

In gewerblichen Mietverträgen sind oftmals „Schriftformheilungsklauseln“ enthalten. Vor dem Hintergrund, dass Vermieter bei Differenzen mit ihren Mietern gern damit drohen, den Vertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel vorzeitig zu kündigen, oder umgekehrt Mieter versuchen, sich eines lästig gewordenen Mietvertrages unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu entledigen, stellt sich die Frage, ob solche Schriftformheilungsklauseln wirksam sind.

Schriftformerfordernis

Wird ein (Wohn-, Grundstücks- oder Gewerberaum-) Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er gemäß §§ 578, 550 BGB für unbestimmte Zeit.

Dies wiederum hat zur Folge, dass er entgegen der eigentlich vereinbarten Laufzeit von beiden Parteien jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann, im Falle der Vermietung von Geschäftsräumen also im Zweifelsfall spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres (§ 580a Abs. 2 BGB).

Wichtigstes Kriterium für das Schriftformerfordernis ist nach der Intention des Gesetzgebers die Planungssicherheit eines potenziellen Erwerbers der Mietsache. Da dieser gemäß §§ 578, 566 BGB kraft Gesetzes in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt, soll er sich anhand der Vertragsurkunde über den Inhalt der zwischen dem Verkäufer und dem Mieter getroffenen Vereinbarungen informieren können.

Die vorgeschriebene Schriftform erfordert eine einheitliche Urkunde, in der alle wesentlichen Elemente des Vertrages wie z. B. Vertragsparteien, Mietobjekt, Miete und Laufzeit des Vertrages enthalten sind. Die Einheitlichkeit der Urkunde ergibt sich z. B. aus einer körperlichen Verbindung der einzelnen Blätter oder aus anderen eindeutigen Merkmalen (einheitliche grafische Gestaltung, inhaltlicher Zusammenhang des Textes, fortlaufende Paginierung und Nummerierung des Textes, fortlaufender Text über das jeweilige Seitenende etc.). Dies gilt auch für Anlagen zu dem Mietvertrag, wenn in diesen wesentliche Regelungen des Mietvertrages enthalten sind. In der Haupturkunde ist dann zweifelsfrei auf die Anlagen Bezug zu nehmen.

Bei der sogenannten Vermietung vom Reißbrett, also der Vermietung eines erst noch zu errichtenden Mietobjekts, verlangt der Bundesgerichtshof (BGH) im Ausgangspunkt hinreichende Bestimmbarkeit jener wesentlichen Vertragselemente. So müssen insbesondere die Mietflächen konkret bezeichnet werden. Der Beginn des Mietverhältnisses darf an die Fertigstellung und Übergabe des Mietobjekts geknüpft werden (BGH NZM 2006, 54 f.).

Bei Vertragsschluss durch Vertreter muss zudem darauf geachtet werden, dass der vertretene Vertragspartner im Kopf des Vertrags bezeichnet wird. Ist der Vertragspartner eine GbR, verlangt der BGH grundsätzlich eine Unterzeichnung des Vertrages durch alle Gesellschafter oder die Kennzeichnung des Vertretungsverhältnisses, wonach einer oder einzelne Gesellschafter zugleich für die anderen Mitgesellschafter tätig werden sollen. Auch der Wechsel von Vertragsparteien bedarf der Schriftform, soweit sie nicht kraft Gesetzes erfolgen.

Bloße Nebenabreden wie z. B. die Hausordnung sind nicht formbedürftig. Die Behandlung von Betriebskostenvereinbarungen ist demgegenüber streitig. Hier ist sicherheitshalber das Schriftformerfordernis einzuhalten, zumal die Betriebskosten häufig einen wesentlichen Teil der monatlichen Belastung ausmachen. Sonstige Abreden sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Auch nachträgliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform, wenn sie wesentliche Punkte betreffen. Das betrifft z. B. einen Wechsel der Vertragsparteien, eine wesentliche Änderung der Miete (in der Regel mehr als 10%), die Einführung einer Staffel- oder Indexmiete, die Erweiterung der vermieteten Räume oder die nachträgliche Einräumung einer Option. Es reicht aus, wenn die Zusatzabrede deutlich auf den seinerseits formwirksamen Ursprungsvertrag Bezug nimmt und klargestellt wird, dass es im Übrigen bei dem ursprünglichen Vertrag bleiben soll (etwa BGH NJW-RR 2000, 744).

Salvatorische Klauseln

Die salvatorische Erhaltungsklausel („Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt“) ist wirksam.

Die salvatorische Ergänzungsklausel („Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt“) ist dagegen unwirksam (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, vor § 535 Rn. 42 und 43).

Enthält ein Vertrag beide Klauseln, so bleibt jedenfalls die Erhaltungsklausel wirksam, auch wenn beide Regelungen in einer Klausel enthalten sind (BGH NZM 2005, 502).

Eine solche Ergänzungsklausel verpflichtet die Parteien daher nicht, etwaige Schriftformmängel zu heilen, da insoweit der zwingende Charakter des § 550 BGB Vorrang hat (OLG Düsseldorf, NZM 2005, 147; KG NZM 2007, 402). Auch nach längerem ungestörten Vollzug des Mietvertrages lässt der BGH die Berufung auf einen Formmangel regelmäßig zu. Demzufolge kann eine Partei Formmängel grundsätzlich dazu nutzen, sich von einem lästigen Mietvertrag zu lösen.

Schriftformheilungsklausel

In der Praxis wird deshalb empfohlen, für den Fall der Verfehlung der Schriftform Vorsorge zu treffen, indem sich die Parteien ausdrücklich verpflichten, sich gegebenenfalls nicht unter Berufung auf Schriftformmängel vorzeitig vom Vertrag zu lösen, sondern an einer Heilung mitzuwirken.

Die bisherige Rechtsprechung hat die Wirksamkeit solcher Klauseln bejaht, allerdings nur im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien (OLG Celle, NZM 2005, 219 ff.; OLG Düsseldorf NZM 2005, 147 ff.; OLG Köln NJOZ 2006, 325 ff.; KG NZM 2007, 402). Das Berufen auf den Schriftformmangel ist dann treuwidrig gemäß § 242 BGB.

Die Wirksamkeit gegenüber einem Erwerber ist, soweit ersichtlich, noch nicht Gegenstand der Rechtsprechung gewesen. In der Literatur wird die Wirksamkeit gegenüber dem Erwerber kritisch gesehen (Timme/Hülk, NJW 2007, 3313 ff.).

Hinzuweisen ist allerdings auf eine von der bisherigen Rechtsprechung abweichende aktuelle Entscheidung des OLG Rostock (NZM 2008, 646 ff.). Das OLG Rostock hat bei seiner Auslegung in den Vordergrund gestellt, dass die Parteien sich (nur) dazu verpflichtet haben, an der Herstellung einer ordnungsgemäßen Schriftform und an der Heilung später entdeckter Schriftformmängel mitzuwirken, nicht aber die Kündigung unter Berufung auf den Schriftformmangel ausgeschlossen haben. Da das OLG Rostock mit dieser Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung abweicht, hat es die Revision zugelassen. Es ist damit zu rechnen, dass der BGH die Frage abschließend klären wird.

Bis dahin sollte die Schriftformheilungsklausel unbedingt in den Vertrag aufgenommen werden, um die Gefahr einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages unter Berufung auf den Schriftformmangel soweit wie möglich auszuschließen.



Dr. Katrin Haberkamm

katrin.haberkamm@luther-lawfirm.com
Telefon +49 (40) 18067 0

Auch im Gewerberaummietvertrag: Schönheitsreparaturklauseln mit „starren“ Fristen unwirksam

(BGH vom 8. Oktober 2008 – XII ZR 84/06)

Entgegen einer unter Vermietern vielfach verbreiteten Meinung ist nach dem Gesetz nicht etwa der Mieter, sondern vielmehr der Vermieter verpflichtet, die sogenannten Schönheitsreparaturen (in Anlehnung an § 28 Abs. 4 S. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung also „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“) bei Bedarf auszuführen und zwar auf seine eigenen Kosten. Dies ergibt sich aus der Regelung in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, nach welcher der Vermieter das Mietobjekt während der gesamten Vertragslaufzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hat.

Entgegen dieser gesetzlichen Vorgabe findet sich in der Praxis jedoch in nahezu jedem Mietvertrag, mag er nun die Überlassung von Wohnraum oder von Gewerbe-/Geschäftsraum zum Gegenstand haben, eine Klausel, nach welcher der Mieter jene Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat. Dies ist zunächst einmal auch ohne Weiteres zulässig.

Häufig verpflichtet der Vermieter den Mieter allerdings auch, die Schönheitsreparaturen in bestimmten Intervallen auszuführen. Handelt es sich dabei um „starre“ Fristen, die den tatsächlichen Abnutzungsgrad und somit die eigentliche Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen außer Betracht lassen (z. B. „alle drei Jahre“, „mindestens/spätestens alle fünf Jahre“ etc.), so ist im Bereich der Wohnraummiete nach mittlerweile ständiger Rechtsprechung des BGH – zumindest soweit es sich bei dem Mietvertrag um einen an den §§ 305 ff. BGB zu messenden Formularvertrag und damit um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt – die Klausel unwirksam mit der Folge, dass gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nunmehr der Mieter vom Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen kann (grundlegend: BGH, Urt. vom 23. Juni 2004, Az: VIII ZR 361/03). Zulässig ist nur ein flexibler („weicher“) Fristenplan, der eine Anpassung der Intervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf zulässt (z. B. „im Allgemeinen alle drei Jahre“, „in der Regel alle fünf Jahre“ etc.).

Dieser Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates des BGH hat sich der XII. Zivilsenat mit Urteil vom 8. Oktober 2008 nun auch im Bereich der Gewerberaumiete angeschlossen (bereits mit Urteil vom 6. April 2005, Az: XII ZR 308/02, hatte der XII. Zivilsenat die Kombination eines starren Fristenplans mit einer Endrenovierungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag für unwirksam gehalten). Ein starrer Fristenplan benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, denn eine solche Bestimmung sei mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der hier abgewichen wird, nicht mehr zu vereinbaren (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Dem Mieter sei nämlich der Einwand genommen, dass überhaupt kein Renovierungsbedarf gegeben ist.



Ole-Jochen Melchior

ole.melchior@luther-lawfirm.com

Telefon +49 (201) 9220 0

Aktuelle Veranstaltungen

Termin	Thema/Referent	Veranstalter/Ort
19.03.2009	Lieferant und Krise – Risikomanagement in der Lieferantenbeziehung aus rechtlicher Sicht (Frank Gutsche, Dr. Thomas Kuhnle, Dr. Norbert Kuhn)	Luther/ Stuttgart
02.04.2009	Mit Erfolg durch die Krise – Finanzierungen und Kostensenkungsprogramme aus rechtlicher Sicht (Volker Steimle u. a.)	Luther/ Frankfurt
11./12.05.2009	Vertragsrecht für Nichtjuristen (Volker Steimle u. a.)	Convent Seminare (FAZ Institut)/Köln
04.06.2009	Vertrieb weltweit – Mehr Sicherheit durch rechtliches Risikomanagement (Frank Gutsche, Christian Berger, Guido Dornieden)	Luther/ Düsseldorf
16.06.2009	Rechte und Pflichten des Prokuristen (Christian Berger u. a.)	WSF Wirtschafts- seminare/Düsseldorf

Weitere Informationen zu den Veranstaltungen der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH finden Sie auf unserer Homepage unter dem Stichwort „Termine“.

Impressum

Verleger: Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln, Telefon +49 (221) 9937 0, Telefax +49 (221) 9937 110, contact@luther-lawfirm.com

V.i.S.d.P.: Ole-Jochen Melchior, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Gildehofstraße 1, 45127 Essen, Telefon +49 (201) 9220 0, Telefax +49 (201) 9220 110, ole.melchior@luther-lawfirm.com

Grafische Gestaltung/Art Direction: Vischer & Bernet GmbH, Agentur für Marketing und Werbung, Mittelstraße 11/1, 70180 Stuttgart, Telefon +49 (711) 23960 0, Telefax +49 (711) 23960 49, contact@vischer-bernet.de

Copyright: Alle Texte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme.

Haftungsausschluss

Obgleich dieser Newsletter sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Die Informationen dieses Newsletters stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und ersetzen keine auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung. Hierfür stehen unsere Ansprechpartner an den einzelnen Standorten zur Verfügung.

Regionale Kontakte

Köln



Volker Steimle
Rechtsanwalt, Partner
Anna-Schneider-Steig 22
50678 Köln
Telefon +49 (221) 9937 0
Telefax +49 (221) 9937 110
volker.steimle@luther-lawfirm.com

Stuttgart



Frank Gutsche
Rechtsanwalt, Partner
Augustenstraße 7
70178 Stuttgart
Telefon: +49 (711) 9338 0
Telefax: +49 (711) 9338 110
frank.gutsche@luther-lawfirm.com

Essen



Ole-Jochen Melchior
Rechtsanwalt, Partner
Gildehofstraße 1
45127 Essen
Telefon: +49 (201) 9220 0
Telefax: +49 (201) 9220 110
ole.melchior@luther-lawfirm.com

Düsseldorf



Christian Berger, LL.M. (USA)
Rechtsanwalt, Senior Associate
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Telefon: +49 (211) 5660 0
Telefax: +49 (211) 5660 110
christian.berger@luther-lawfirm.com

Hamburg



Dr. Katrin Haberkamm
Rechtsanwältin, Senior Associate
Gänsemarkt 45
20354 Hamburg
Telefon +49 (40) 18067 0
Telefax +49 (40) 18067 110
katrin.haberkamm@luther-lawfirm.com

Als Ansprechpartner in unserem Düsseldorfer Büro steht Ihnen außerdem
Dr. Hans-Peter Hufschlag, *Rechtsanwalt, Senior Associate*, Telefon: +49 (211) 5660 0, Telefax: +49 (211) 5660 110,
hans-peter.hufschlag@luther-lawfirm.com, zur Verfügung.

www.luther-lawfirm.com

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH beschäftigt in Deutschland rund 280 Rechtsanwälte und Steuerberater und berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Luther unterhält Büros an 13 deutschen Standorten sowie in Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai und Singapur und gehört dem internationalen Kanzleiverbund PMLG sowie Taxand, dem weltweiten Netzwerk unabhängiger Steuerberatungspraxen, an.

Berlin, Dresden, Düsseldorf, Eschborn/Frankfurt a. M., Essen, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Nürnberg, Stuttgart | Brüssel, Budapest, Istanbul, Shanghai, Singapur