

---

# Rechtsprechungsüberblick 2020 Teil I

Tomasz Kleb



## Die Heizung

Der Beklagte (B) errichtete auf seinem Grundstück ein Doppelhaus, das nur über eine Heizungsanlage verfügt, die in der einen Doppelhaushälfte untergebracht ist und die andere mit Heizwärme und Warmwasser mitversorgt. Die mit der mitversorgten Doppelhaushälfte bebaute Teilfläche verkaufte er 1995 an ein Ehepaar (E). Der Kaufvertrag enthielt einen Hinweis auf das Fehlen einer eigenen Heizungsanlage und die Vereinbarung, dass B die verkaufte Doppelhaushälfte gegen Erstattung der Verbrauchskosten und der Hälfte der Kosten für Instandhaltung, Wartung und Erneuerung mit Heizwärme und Warmwasser versorgt und für die Funktionsfähigkeit der Heizung Sorge trägt. Diese Vereinbarung sollte auch den Rechtsnachfolger des B binden.



## Die Heizung

2001 verkauften E ihre Doppelhaushälfte an den Kläger (K). Dieser Kaufvertrag enthält zu der Beheizung keine Regelung. B versorgte die Hälfte des K zunächst – gegen Zahlung entsprechender Beträge – weiter mit Heizwärme und Warmwasser. Mit Schreiben vom 8. Februar 2010 kündigte B die Vereinbarung und teilte mit, die Kappung der Leitungen solle im Zusammenhang mit einer Veränderung der Heizungsanlage erfolgen und werde rechtzeitig vorher angekündigt. K verlangt von B in erster Linie, seine Doppelhaushälfte gegen Abrechnung der anteiligen Kosten weiterhin mit Heizwärme und Warmwasser mitzuversorgen.

**Hat K einen Anspruch auf weitere Mitversorgung durch B?**

 Heizung

## § 311 I

- Einordnung?
- **P** Vertragsschluss
  - Ausdrücklich (-)
  - Abgeleitet ?

Durch Vereinbarung mit E? (-)

Kein Vertrag zu Lasten Dritter

- Konkludent?

Hier durch Leistungsaustausch

RB-Wille, §§ 133, 157

## Kündigung

- **P** Vorschriften?
  - Miet-, Dienst-, Werk-, atypisch?
    - Hier allerdings kein Entgelt!!
  - Auftrag/ Leihe?
    - Nicht direkt, aber vergleichbar!!
    - §§ 604 III, 671 I, II analog
  - Einschränkungen des (einfachen) Kündigungsrechts?
    - Nicht vereinbart
    - Im Vergleich zu E recht lose Vereinbarung

 Heizung

## Ergebnis

Kündigung wirksam, Anspruch (-)

## Nachbarschaftliches

Gemeinschaftsverhältnis i.V.m. § 242

 Einordnung?

„der Gedanke von Treu und Glauben im Rahmen eines nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses in der Regel keine selbständigen Ansprüche, sondern wirkt sich hauptsächlich als bloße Schranke der Rechtsausübung aus“

## 2. Ausnahme

„Die Pflicht zur Rücksichtnahme muss sich zwar darauf nicht beschränken; sie kann den Grundstückseigentümer im Einzelfall auch zu positivem Handeln verpflichten“

**Es bleibt jedoch eine AUSNAHME!!**

## Die Heizung

Solche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer ergeben sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis aber in jedem Fall **nur**, wenn dies - über die gesetzlichen Regelungen hinausgehend - für einen billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen **zwingend geboten erscheint** (*etwa Senat, Urteile vom 16. Februar 2001 - V ZR 422/99, NJW-RR 2001, 1208, 1209, vom 31. Januar 2003 - V ZR 143/02, NJW 2003, 1392 und vom 29. Juni 2012 - V ZR 97/11, NJW-RR 2012, 1160, 1162 Rn. 20; vgl. auch BVerfG, BVerfGK 11, 420, 433*).

 Heizung

### 3. Abwägung im Einzelfall

- In Kenntnis fehlender (eigener) Heizung erworben
  - Keine dingliche Sicherung
  - Keine Regelung bzgl. Kündigung
  - Bloß stillschweigende Fortsetzung
  - Eigene Heizungsanlage möglich?
    - Unentgeltliche Überlassung!
    - Aufwand nicht relevant

Ergebnis: Keine „zwingende“ Lage im o.g. Sinne

 Heizung

## § 1004

Die Norm setzt eine Beeinträchtigung des Eigentums des Klägers in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes voraus.

„Um die Abwehr eines solchen Zustands **geht es hier aber nicht**. Der Kläger wendet sich mit seinen Anträgen **nicht gegen eine Beeinträchtigung** in seinen Rechten als Eigentümer durch den Beklagten. Dieser soll ihm durch die weitere Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser oder die Duldung einer entsprechenden Selbstversorgung unter Benutzung der Heizungsanlage **vielmehr Nutzungsmöglichkeiten erhalten**, die sein Grundstück ohne diese Leistungen des Beklagten mangels einer eigenen Heizungsanlage nicht hätte. Das **ist keine Abwehr einer Eigentumsbeeinträchtigung**.“



 Heizung

§ 743 II, § 745 II (Gemeinschaftliche  
Berechtigung?)

(-) kein Miteigentum

**Ergebnis:  
Kein Anspruch**

„Die Doppelhaushälfte des Klägers sollte nach dem Kauf- und Bauvertrag des Beklagten mit den Rechtsvorgängern des Klägers abweichend von dem üblichen Standard ohne eine eigene Heizungsanlage errichtet und an ihrer Stelle ein Anschluss an die Heizungsanlage in der Doppelhaushälfte des Beklagten vorgesehen werden. Das hat zur Folge, dass die Heizungsanlage nur zur Errichtung der Doppelhaushälfte des Beklagten eingefügt worden ist und allein deren Bestandteil geworden ist.“

## ▶ BGH Urteil vom 26. Februar 2020 – VIII ZR 267/17

Mit Vertrag vom 12. Juli 2011 kaufte der Kläger (K) vom Beklagten (B) einen gebrauchten Audi Q7 zu einem Kaufpreis von 36.000 €. Noch am selben Tag wurde der Kaufpreis bezahlt und das Fahrzeug zusammen mit einer von der Stadt Köln ausgestellten Zulassungsbescheinigung II, in die der B als Eigentümer eingetragen war, an den K übergeben.

Ca. 20 Monate später, am 6. März 2013, wurde der K mit dem Fahrzeug bei der Rückkehr aus der Türkei an der serbischen Grenze angehalten.



## ▶ BGH Urteil vom 26. Februar 2020 – VIII ZR 267/17

Das Fahrzeug wurde dort auf der Grundlage einer Interpol-Meldung mit der Begründung beschlagnahmt, es werde in Rumänien als Gegenstand einer Straftat gesucht.

Der K erhielt später die Mitteilung, dass das Fahrzeug seit dem 22. Februar 2013 im Schengener Informationssystem (SIS) zwecks Sicherstellung ausgeschrieben ist. Als Fahrzeughalter ist in Rumänien seit dem 22.12.2008 das Unternehmen E als Besitzerin gemeldet. An dieses Unternehmen wurde das beschlagnahmte Fahrzeug in der Folge herausgegeben.



**Könnte K vom Vertrag zurücktreten?**

## ► Lösung

Liegen die Voraussetzungen für einen Rücktritt vor?

I. §§ 437 Nr. 2, 346 I, 435, 323

1. Gegenseitiger Vertrag (+)

2. Rechtsmangel

a. Definition

b. Öffentlich rechtliche Befugnisse als Mangel?

Nach § 435 BGB ist die Sache frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache **keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte** gegen den Käufer geltend machen können.

Nicht...

... wenn der entscheidende Umstand an die Beschaffenheit der Sache anknüpft

## Lösung

Eigentumsverhältnisse nicht relevant, da schon uneingeschränktes Nutzungsrecht durch Eintragung konkret gefährdet



Eintragung ins SIS



Konkrete Gefahr der Beschlagnahme bei Halteränderung oder polizeilicher Kontrolle

BGH Urteil vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 234/15

Rechtsmangel i.v.F. dem Grunde nach (+)

## ► Lösung

Liegen die Voraussetzungen für einen Rücktritt vor?

I. §§ 437 Nr. 2, 346 I, 435, 323

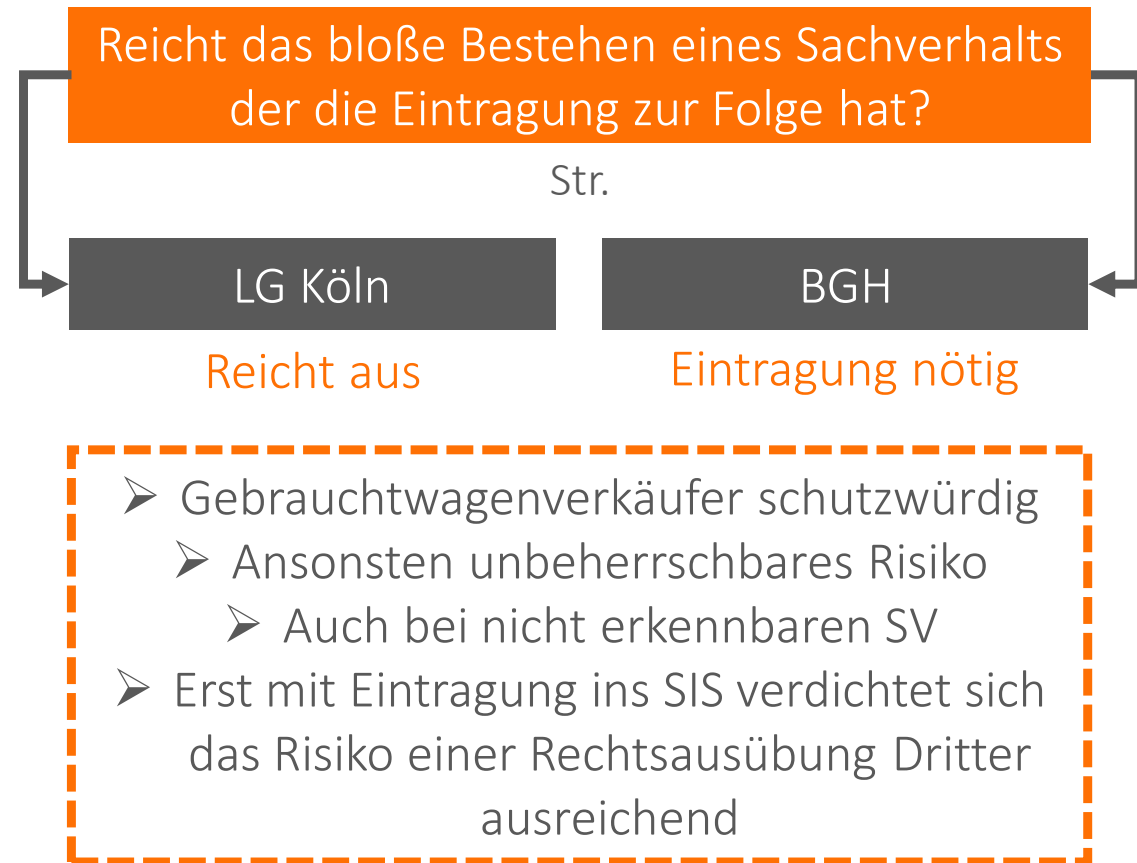
1. Gegenseitiger Vertrag (+)

2. Rechtsmangel

b. Definition

c. Öffentlich rechtliche Befugnisse als Mangel?

3. **P** Bei Gefahrübergang





## ▶ Lösung

Liegen die Voraussetzungen für einen Rücktritt vor?

I. §§ 437 Nr. 2, 346 I, 435, 323

1. Gegenseitiger Vertrag (+)

2. Rechtsmangel

b. Definition

c. Öffentlich rechtliche Befugnisse als Mangel?

3.  Bei Gefahrübergang

II. Ergebnis: Kein Rücktritt möglich

▶ BGH Urteil vom 12. Februar 2020 – XII ZR 61/19

Die Parteien streiten um Vergütung für die Einstellung eines Pferdes in einer Reitanlage.

Die Beklagte (B) hatte ihr Pferd seit Februar 2016 aufgrund eines "Pferdeeinstellungsvertrages" für eine monatliche Vergütung in Höhe von 300 € im Reitstall des Klägers (K) eingestellt.

Die einzelnen Vertragsbedingungen ergeben sich aus einem von K gestellten Formularvertrag, der auszugsweise den folgenden Inhalt hat:





▶ BGH Urteil vom 12. Februar 2020 – XII ZR 61/19

**"§ 1 Vertragsgegenstand**

1 Einstellplatz für nachfolgend genanntes Pferd: ...

2 Der Betrieb stellt folgendes:

- Einstellplatz des oben genannten Pferdes im Aktivlaufstall
- Reinhaltung der Anlage und Entsorgung des Pferdedungs (Ausgenommen Sonn- und Feiertage) - Bewegungshalle (20m x 40m) - Außenplatz/Rasenplatz
- Fütterung durch entsprechende Raufutterstationen
  - Tränken des Pferdes durch Selbsttränken
- Bewegung des Pferdes durch Konzept Aktivlaufstall
  - Sattelschrank
- Gesundheitskontrolle des Pferdes und Benachrichtigung des Einstellers, im Notfall Benachrichtigung und Beauftragung des Tierarztes (...)



▶ BGH Urteil vom 12. Februar 2020 – XII ZR 61/19

**§ 2 Vertragsdauer**

- 1 Der Vertrag beginnt am ... und läuft auf unbestimmte Zeit.
- 2 Ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann er von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 3 (drei) Monaten zum Monatsende gekündigt werden. (...)
- 3 Der Vertrag kann ohne Einhaltung der Kündigungsfrist nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. (...)"



▶ BGH Urteil vom 12. Februar 2020 – XII ZR 61/19

Nach **§ 4 des Vertrags** sollten mit dem "*Einstellerpreis*" von 300 € die Nutzung der Anlage und die Versorgung des Pferdes mit Wasser abgegolten sein, während darüber hinausgehende "*Serviceleistungen*" - etwa die Lieferung von Kraftfutter oder Heu - bei Vertragsschluss gesondert zu buchen und nach einer Preisliste zu vergüten waren. Ferner ist bestimmt, dass eine vorübergehende Abwesenheit des eingestellten Pferdes wegen Turnierbesuchen oder Klinikaufenthalten den Einsteller nicht von der Verpflichtung zur Zahlung des Einstellplatzes befreit und der Einstellerpreis auch bei einer Abwesenheit des Pferdes bestehen bleibt.



▶ BGH Urteil vom 12. Februar 2020 – XII ZR 61/19

B erklärte am 29. April 2016 die ordentliche Kündigung des Einstellungsvertrags. Mit Schreiben vom 18. Juli 2016 teilte B dem K mit die Kündigung "zurücknehmen" zu wollen und bat um "Aufrechterhaltung des Vertrages in der ursprünglich vereinbarten Weise". Mit Schreiben vom 29. August 2016 kündigte B den Vertrag erneut und diesmal fristlos.

*Ist eine fristlose Kündigung zulässig?*



## Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

Pferdepensionsvertrag

Typengemischter Vertrag



Ein gemischter Vertrag **ein einheitliches Ganzes** und kann deshalb bei der rechtlichen Beurteilung **nicht in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden**. Der Eigenart des Vertrags wird vielmehr grundsätzlich nur die Unterstellung unter **ein einziges Vertragsrecht** gerecht, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der **Schwerpunkt** des Vertrags liegt.

## ▶ Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

Merke!

Heranziehung von Vorschriften außerhalb des  
Schwerpunkt dann zulässig, wenn nur so die  
Eigenart des Vertrags richtig gewürdigt  
werden kann

(BGH NJW 2020, 328)

## ► Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

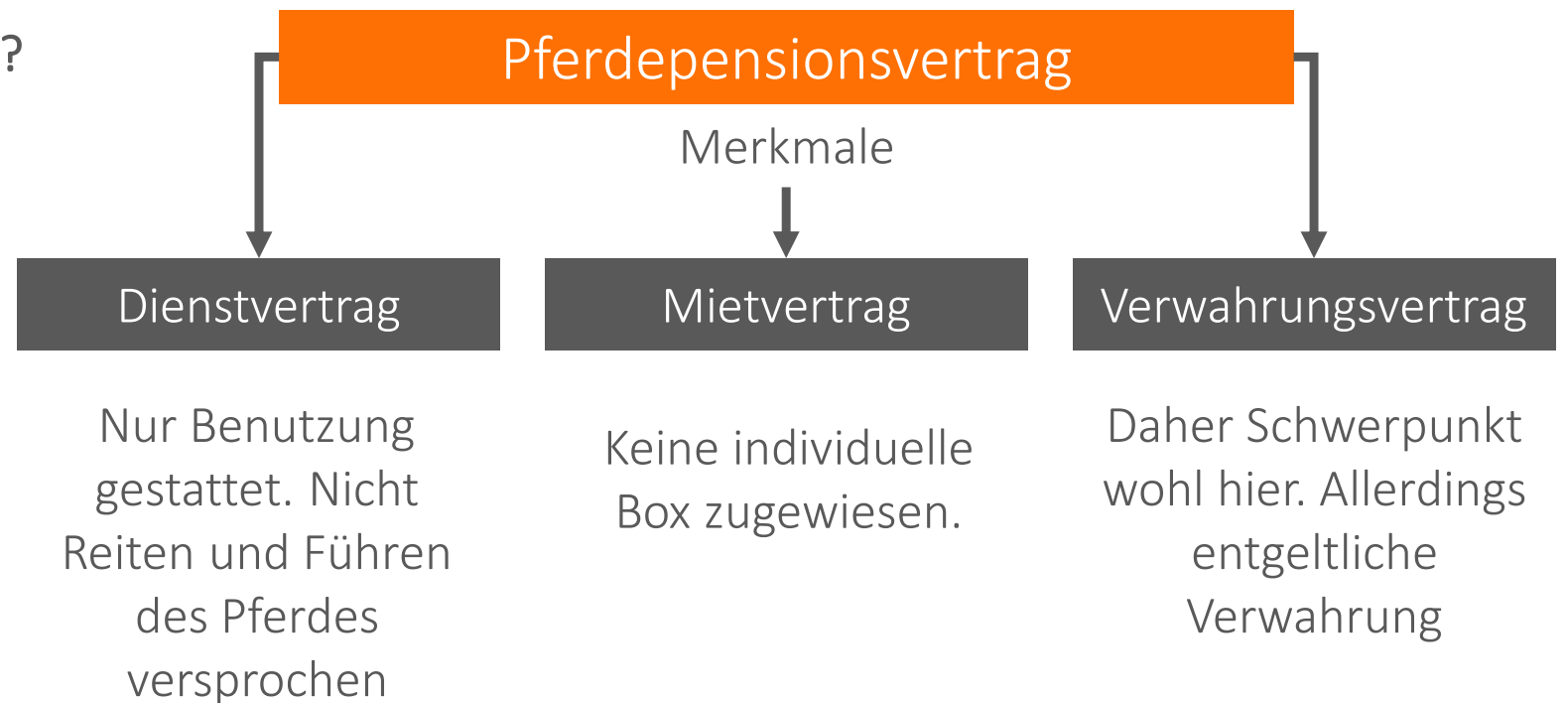
I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

1. Vorschriften über die Verwahrung finden Anwendung

2. Modifikation durch AGB

Exkurs: AGB Prüfung



BGH nimmt keine abschließende Einordnung vor

## ▶ Exkurs: AGB Prüfung

### I. Anwendbarkeit der §§ 305 ff.

1. Kein Ausschluss wegen vorrangiger Sonderregeln
2. Kein Ausschluss nach § 310

### II. Vorliegen von AGB

1. Vorformulierte Vertragsbedingungen
2. Für eine Vielzahl von Verträgen
3. Gestellt vom Verwender
4. Keine Individualvereinbarung, § 305 I 3

### III. Wirksame Einbeziehung

1. Durch Rahmenvereinbarung
2. Im Einzelfall
  - a. Ausdrücklicher Hinweis oder deutlich sichtbarer Aushang (§ 305 II Nr.1)

- b. Zumutbare Möglichkeit der Kenntnisnahme vor Vertragsschluss
- c. Einverständnis des anderen Teils (§ 305 II)
3. Keine überraschende Klausel (§ 305c I)
4. Vorrang der Individualabrede (§ 305b)

### IV. Inhaltskontrolle

1. Eröffnung der Kontrolle nach § 307 III
2. § 309
3. § 308
4. § 307 I 1 i.V.m. 307 II
5. § 307 I

### V. Rechtsfolge

§ 306



## Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

1. Vorschriften über die Verwahrung finden Anwendung
2. Modifikation durch AGB
3. **P** Vorrang einer Individualvereinbarung

Durch Fortsetzung des Vertrags nach erster Kündigung

Nachträgliches Aushandeln überhaupt zulässig?



JA

BGH NJW 2013, 856

Aber konkretes Aushandeln nötig! Ein zur Disposition Stellen ist nötig



Hierfür reicht bloße Bekräftigung des Vertrags nicht aus

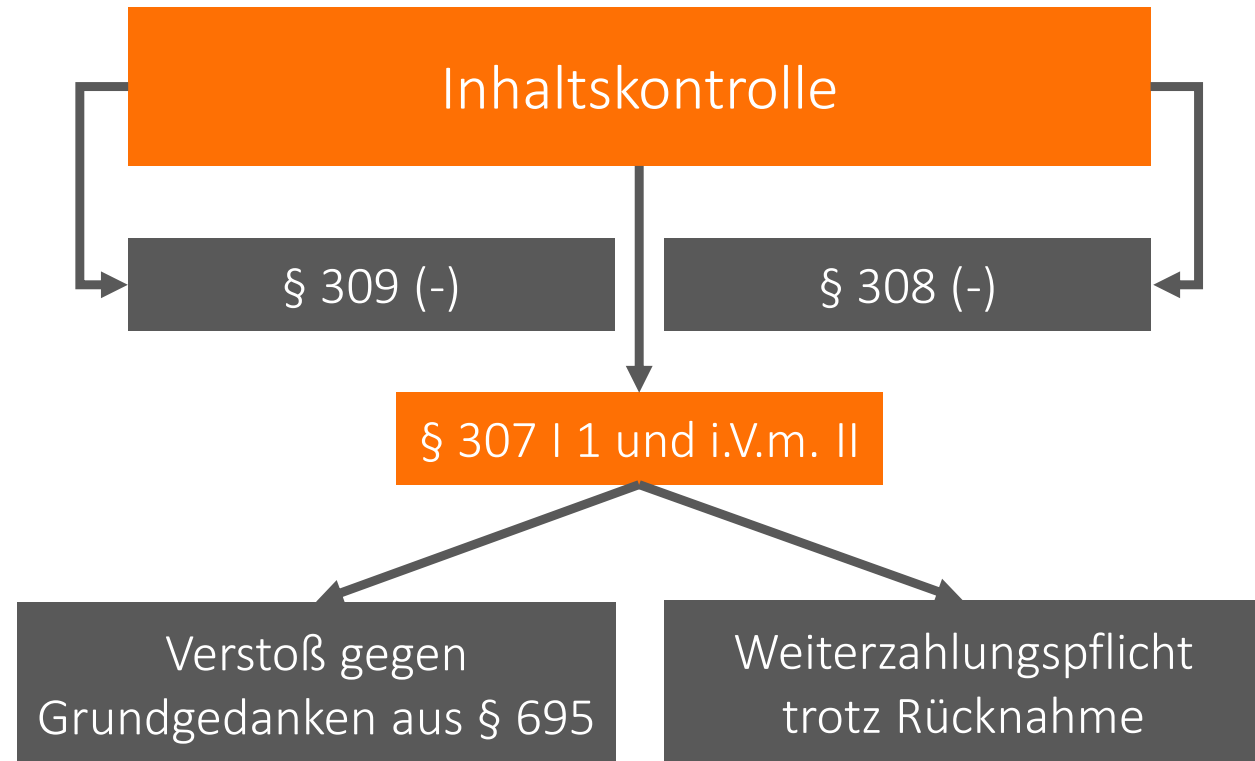
## ► Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

1. Vorschriften über die Verwahrung finden Anwendung
2. Modifikation durch AGB
3. **P** Vorrang einer Individualvereinbarung
4. **P** Inhaltskontrolle



## Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

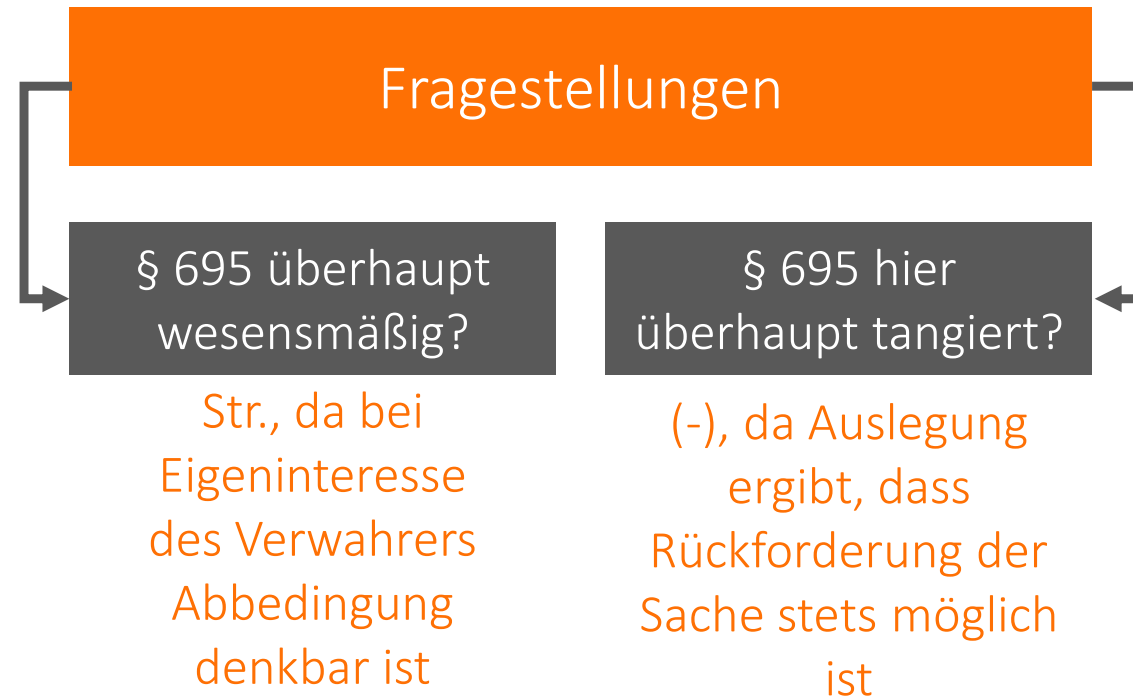
→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

(...)

3. **P** Vorrang einer Individualvereinbarung

4. **P** Inhaltskontrolle (§ 307 I 1, II)

a. Verstoß gegen Grundgedanken aus § 695



## Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

(...)

4. **P** Inhaltskontrolle (§ 307 I 1, II)

a. Verstoß gegen Grundgedanken aus § 695

b. Fortzahlungspflicht trotz Rücknahme

Fortzahlungspflicht



§ 699 II

Eröffnet eine solche Möglichkeit

## ▶ Lösung

Ist die fristlose Kündigung wirksam?

I. Anwendbare Vorschriften?

→ Richtet sich grds. nach der Vertragsart

(...)

4. **P** Inhaltskontrolle

(...)

c. Nach § 307 I 1

Fall von § 307 I 1

Wenn der Verwender die Vertragsgestaltung einseitig für sich in Anspruch nimmt und eigene Interessen missbräuchlich auf Kosten des Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein die Interessen seines Partners hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen

## ► Lösung

### Abwägungsvorgang

Interesse des  
Verwenders an Aufrechterhaltung

- Planungssicherheit
- Aufwand Wiederbelegung
- Regelungen im Gesetz fehlen
- Orientierung an Lagervertrag §§ 467ff. HGB (Monatsfrist)
- Nähe zum Mietrecht, § 580a I Nr.3



Interesse des Partners an Wegfall und  
Ersetzung durch gesetzliche Regelung

- Belastung durch Weiterzahlung
- Frist schützt auch Einsteller

#### II. Ergebnis

Fristenregelung maßvoll und damit  
zulässig



## Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

### (BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019)

Die Beklagte (B) mietete mit Vertrag vom 27. Januar 2003 eine Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags trägt B die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV.

*Hinweis: Im Urteil spricht der BGH noch von der „Anlage 3 zu § 27 II Berechnungsverordnung“, diese galt bis zum 31.12.2003.*

Die Vorauszahlungen wurden durch die Klägerin (K) entrichtet.

Die von K für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine **„Notdienstpauschale“** in Höhe von insgesamt 1.199,52 € aus, welche K dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte. Innerhalb der Geschäftszeiten ist die Hausverwaltung zuständig.

B stellte K anteilig (Anteil von mehreren Mietparteien) 150€ in Rechnung.

**Fallfrage: Kann K die Zahlung der „Notdienstpauschale“ verlangen?**



## Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

### Vertragliche Ansprüche

#### A. §§ 535, 556 I 2, IV i.V.m. BetrKV

##### I. Mietvertrag

##### II. Betriebskostenregelung

##### 1. Definition

##### 2. Abgrenzung

- Instandhaltung und Reparatur gehören zur Erhaltung bestimmungsgemäßen Gebrauchs (Mängelbeseitigung)

„Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

„Von den umlagefähigen Betriebskosten abzugrenzen sind einerseits Kosten der **Instandsetzung** und **Instandhaltung** sowie andererseits **Verwaltungskosten**.“

(§ 1 II Nr. 1 und 2 BetrKV)





## ▶ Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

3. Vertragliche Regelung

→ Verweis auf BetrKV ausreichend

4. **P** Hier Betriebskosten oder

Verwaltungskosten?

→ Hauswartskosten § 2 Nr. 14?

§ 2

*Betriebskosten im Sinne von § 1 sind.*

(...)

*Nr. 14 die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese **nicht** die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; (...)*



## Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

### Eine Ansicht: Betriebskosten

- Teils ohne Begründung
- Insb. im Interesse des Mieters

(Schadensvermeidung an Sachen des Mieters)

- Notdienst gehört zu Sicherheitsbereich, insoweit stets umlagefähig

*Damit Verwaltungskosten und nicht umlagefähig*

### BGH und andere: Verwaltungskosten

- Bei normalen Zeiten Sache der Verwaltung!
- Zeitlicher Aspekt kann nicht ausschlaggebend für Einordnung sein
- Entgegennahme von Störmeldungen nicht routinemäßigem Sicherheit- und Ordnungsbereich zugehörig.
- 'Interesse des Mieters für Einordnung nicht entscheidend



## Betriebskosten oder Verwaltungskosten? Das ist hier die Frage

Dabei nimmt die Einrichtung einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug insofern eine Sonderstellung ein, als Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (ab 1. Januar 2004: § 2 Nr. 7 BetrKV) unter anderem die Beaufsichtigung und Überwachung der Anlage aufführt und für Aufzugsanlagen, die zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken Personen befördern, die Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung gelten (§ 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BetrSichV), wonach der Betreiber einer Aufzugsanlage sicherstellen muss, dass auf Notrufe aus einem Fahrkorb in angemessener Zeit reagiert wird und Befreiungsmaßnahmen sachgerecht durchgeführt werden (Anhang 1 Nr. 4.1 BetrSichV). Da dieses Ziel nur durch eine ständig besetzte Notrufbereitschaft zu erreichen ist, wird die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten bejaht (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31; Langenberg/Zehlein, aaO, A. Rn. 93; Wall, aaO Rn. 3707). Diese besonderen Voraussetzungen liegen in Bezug auf die Entrichtung einer Notdienstpauschale an den Hausmeister, die eine "allgemeine" Notdienstbereitschaft für alle denkbaren Störungsfälle im Mietobjekt außerhalb üblicher Geschäftszeiten abdeckt, ersichtlich nicht vor.