
Webinar

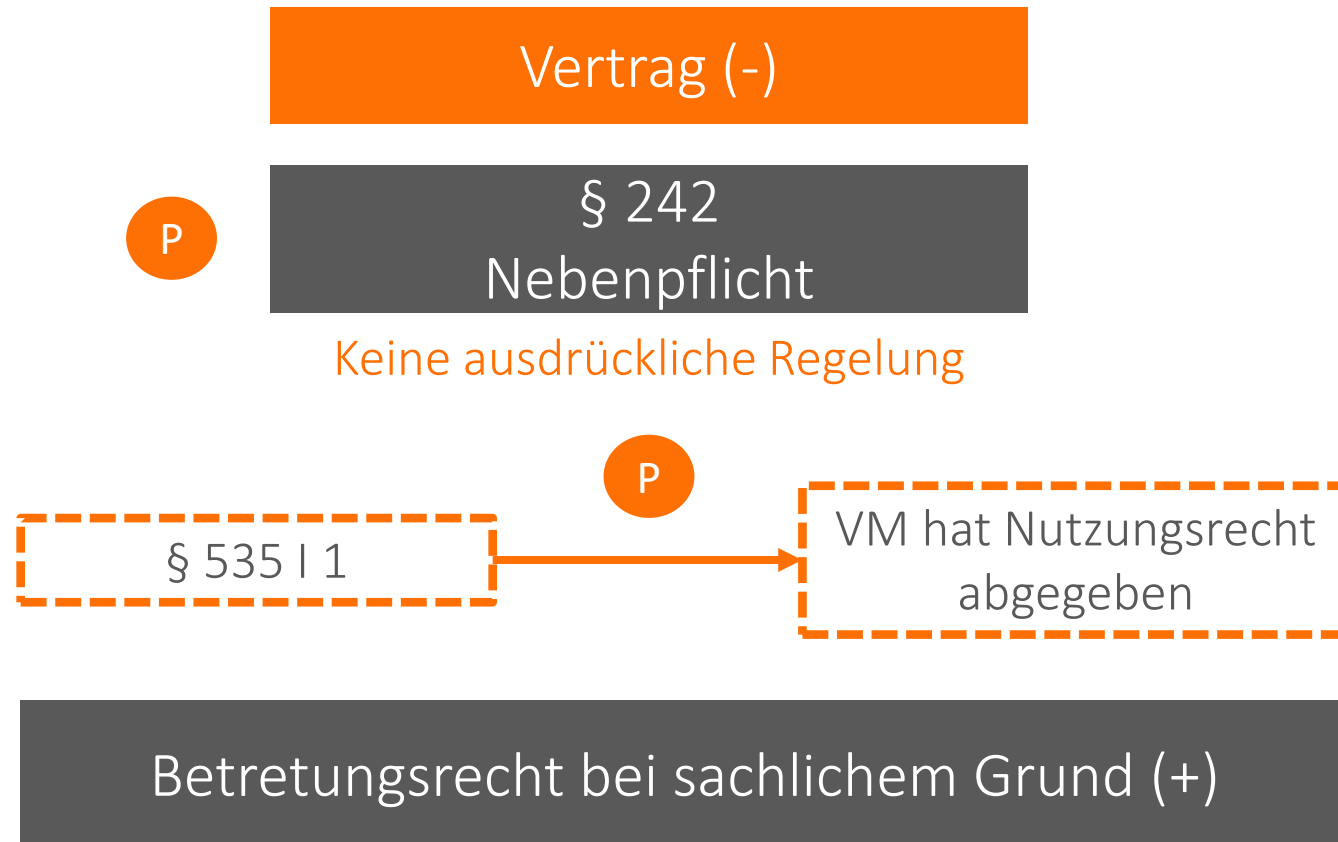
RA Tomasz Kleb

Hat der Vermieter ein
Besichtigungsrecht?

 BGH NJW-RR 2023, 861

Vermieter V will den vermieteten Wohnraum veräußern.
Kann er eine Besichtigung bei Mieter M erzwingen?

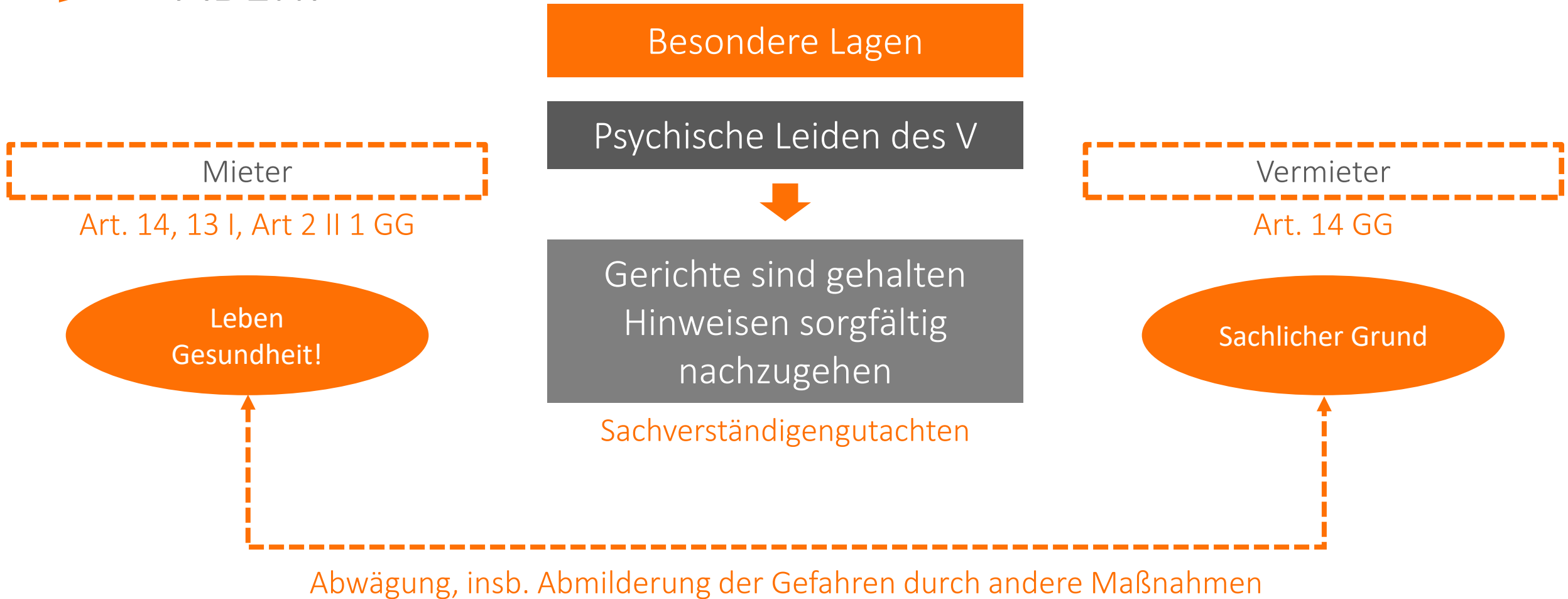
▶ Anspruchsgrundlage?



Sachliche Gründe



▶ ABER!



 Fazit

Schöne Fragestellung zur mittelbaren Wirkung der Grundrechte

Entscheidend: Auswertung des SV

Auch bei vertraglicher Regelung entsprechende Abwägung veranlasst

Anfechtung einer fehlerhaften „lenkenden Ausschlagung“

- ▶ BGH NJW 2023, 1725
BGH Beschluss vom 22.3.2023 – IV ZR 12/22

Der Erblasser ist am 3. Juli 2018 verstorben, ohne eine letztwillige Verfügung zu hinterlassen. Die Beteiligte zu 1 ist die Witwe des Erblassers, der Beteiligte zu 2 ein gemeinsames Kind. Sämtliche Abkömmlinge des Erblassers schlugen durch notariell beglaubigte Erklärungen gegenüber dem Nachlassgericht die Erbschaft wirksam aus.


- ▶ BGH NJW 2023, 1725
BGH Beschluss vom 22.3.2023 – IV ZR 12/22

Daraufhin beantragte die Beteiligte zu 1 zunächst einen Erbschein, durch den sie als Alleinerbin aufgrund gesetzlicher Erbfolge ausgewiesen werden sollte. Das Nachlassgericht hat die Beteiligte zu 1 sodann darauf hingewiesen, dass sie gemäß § 1931 Abs. 1 BGB nur Alleinerbin sei, soweit weder Erben der ersten und zweiten Ordnung noch Großeltern vorhanden seien. Sodann ermittelte das Nachlassgericht weitere Erben (Halbgeschwister und Vollschwester des Erblassers).

- ▶ BGH NJW 2023, 1725
BGH Beschluss vom 22.3.2023 – IV ZR 12/22

Der Beteiligte zu 2 wollte durch die Ausschlagung die Alleinerbschaft der Mutter bewirken und hatte von der Existenz der Vollschwester keine Kenntnis und nicht gewusst, dass im Fall der Ausschlagung Geschwister des Erblassers zum Zuge kommen.

Daher focht der Beteiligte zu 2 seine Ausschlagungserklärung „aus allen in Betracht kommenden Gründen“ durch notariell beglaubigte Erklärung fristgerecht wegen Irrtums an.

-  BGH NJW 2023, 1725
BGH Beschluss vom 22.3.2023 – IV ZR 12/22

War die Anfechtung wirksam?

Sachlage

Mutter

Sollte Alleinerbin werden

Ausschlagung aller
Abkömmlinge

§ 1953 I, II

1. Erbschaft gilt als nicht erfolgt
2. Anfall beim Nächstberufenen

P

§§ 1931 I 1 (1/2) + § 1371 I (1/4)

Damit nur $\frac{3}{4}$ neben Erben zweiter Ordnung!

Anfechtung

§§ 1954 ff.

Ggü. Nachlassgericht innerhalb von 6 Wochen

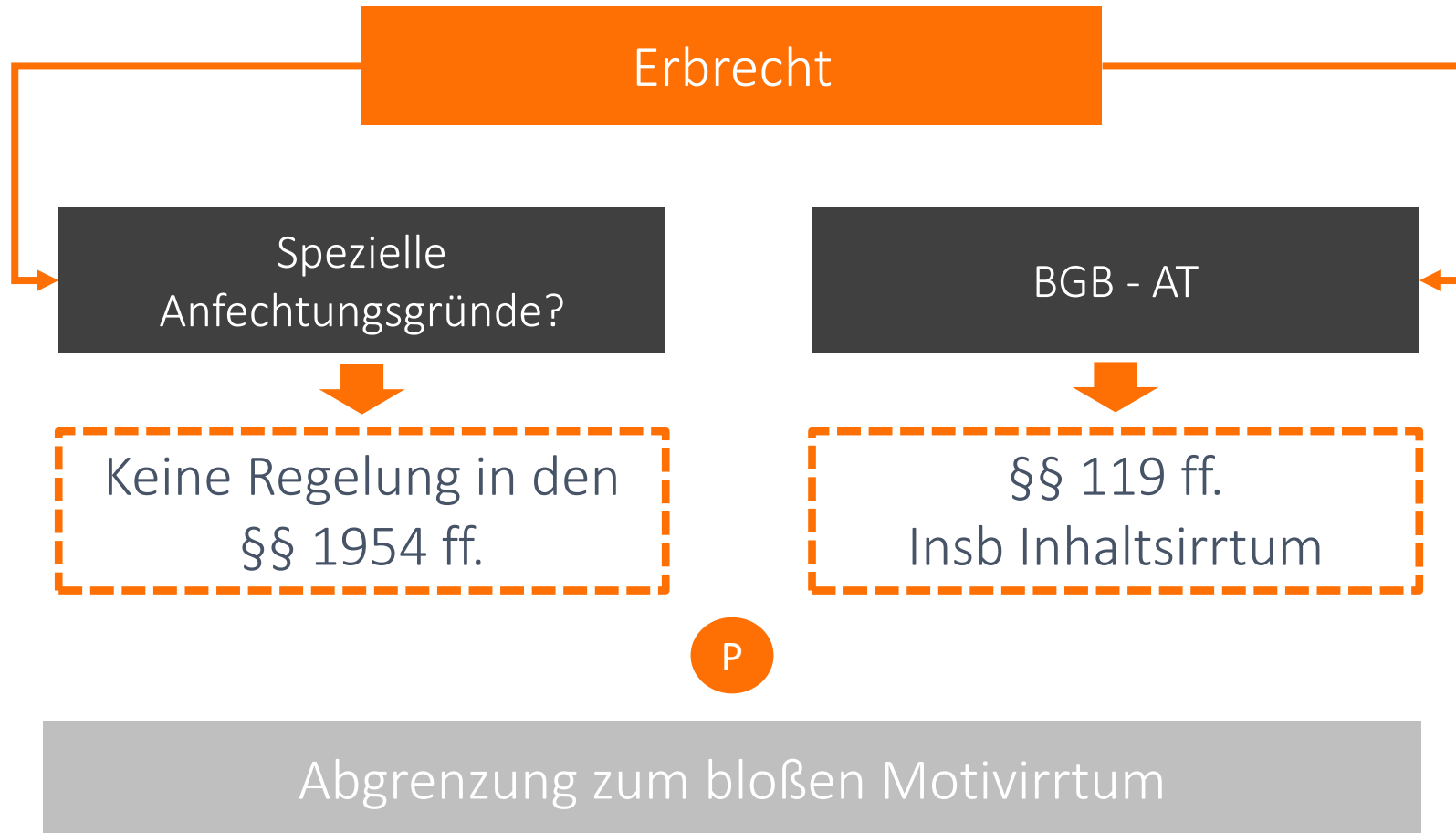
Dann gilt Erbschaft als angenommen (§ 1957 I)

Hier Überleitung in BGB-AT!

P

Gibt es einen anerkannten Anfechtungsgrund?

▶ Anfechtungsgrund



▶ Bisher äußerst streitig und nicht vom BGH entschieden

Einleitende Fragestellung



Ist ein Irrtum über die Rechtsfolgen einer Willenserklärung überhaupt berücksichtigungsfähig?

 Grundsatz

„Ein derartiger Rechtsirrtum berechtigt aber **nur dann** zur Anfechtung, wenn das vorgenommene Rechtsgeschäft **wesentlich** andere **als die beabsichtigten Wirkungen** erzeugt. Dagegen ist der **nicht erkannte Eintritt** zusätzlicher oder mittelbarer Rechtswirkungen, die zu den gewollten und eingetretenen Rechtsfolgen hinzutreten, kein Irrtum über den Inhalt der Erklärung mehr, sondern ein **unbeachtlicher Motivirrtum**.“

Was unmittelbare Wirkung ist bestimmt das Gesetz, nicht die Motivation des Erklärenden!

Lösung des BGH

1. Unmittelbare Folgen der Ausschlagung, § 1953
(Systematik/Wortlaut)

1. Wegfall der eigenen Erbenstellung
2. Anfall beim Nächstberufenen



§ 1953 regelt NICHT wer Nächstberufener ist!

Dies regeln die §§ 1924 ff., das Testament nebst Auslegungsregeln

Daher auch Unkenntnis von Erben nicht relevant

Lösung des BGH

2. Rechtssicherheit
(Sinn und Zweck) der Einschränkung



Schwebezustand beim Vonselbsterwerb soll im Rahmen
der gesetzlichen Fristen beseitigt werden

Beweggründe für Ausschlagung sind unüberschaubar
- Mit Stabilität des Erbschaftserwerbs nicht vereinbar -

Lösung des BGH

3. Entstehungsgeschichte



1. Keine allgemeine Anfechtung der Ausschlagung gewollt
2. Verschaffung der Informationen ist Sache des Ausschlagenden (Risikoweisung)

Ergänzende Fragen

Wäre eine bedingte Ausschlagung möglich gewesen?

Nein! § 1947 verbietet dies. Ausschlagung wäre unwirksam

Welche Auswirkungen ergeben sich für die Beratungssituation?

Vor Ausschlagung genaue Prüfung der Erbfolge und ggf. Ermittlung von Erben

Gilt dies auch für die Anfechtung der Annahme - bei falscher Annahme - im Fall der Ausschlagung auch den Pflichtteil zu verlieren?

Nein! Hier lässt der BGH die Anfechtung zu.

Verlust des Wahlrechts ist unmittelbare und wesentliche Folge der Annahme

BGH NJW 2006, 3353

Rechtsfolgen betreffen unmittelbar den Annehmenden selbst


Bestimmtheitsgrundsatz bei gattungsmäßiger Bezeichnung von Sachgesamtheiten

▶ BGH NJW 2023, 1053
BGH Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 174/21

K wollte im Rahmen eines „asset deals“ u.a. an eine Vielzahl von Kunden (M) vermieteten, mit einem Eigentumsaufkleber versehenen und in deren Besitz stehenden Flüssiggastanks von V erwerben.

V trat Zwecks Übereignung ihre Herausgabeansprüche gegen die M an K ab. Der Kundenstamm wurde an K verpachtet.

Im Vertrag heißt es u.a., dass
„alle von der V an ihre Kunden überlassenen Flüssiggastanks übereignet werden“

-  BGH NJW 2023, 1053
BGH Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 174/21

War die Übereignung der Flüssiggastanks an K wirksam?

Problem

Bestimmtheitsgrundsatz

Hinreichende Bezeichnung der Sachen?

Voraussetzung

Übereignung muss sich auf individuelle einzelne Sache beziehen

P

Verwendung einer Sammelbezeichnung

Grds. zulässig

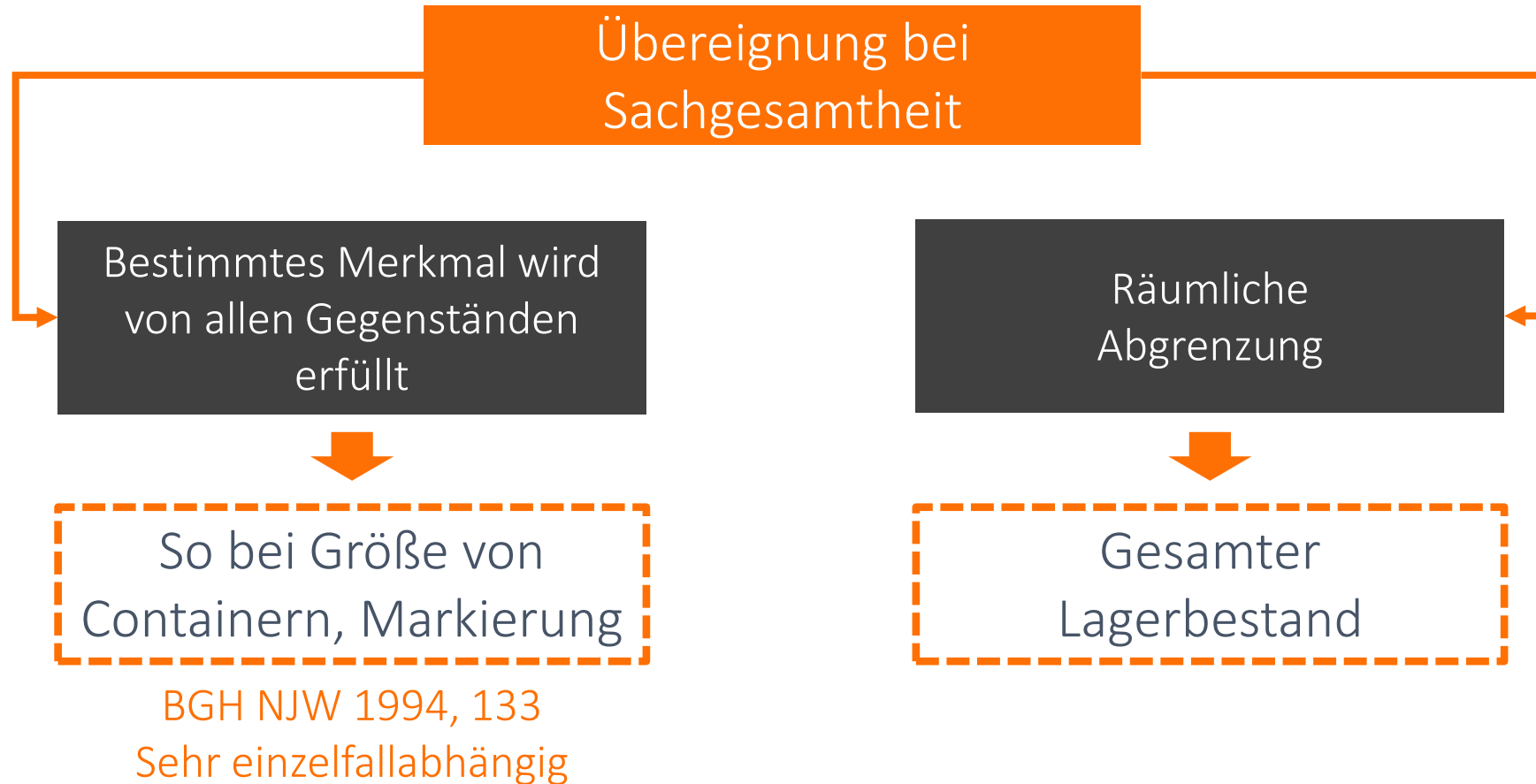
Grundsätze

Bezeichnung jeder einzelnen Sache ist nicht nötig



„...dem Bestimmtheitsgrundsatz ist auch dann ausreichend Rechnung getragen, wenn es **infolge der Wahl einfacher äußerer Abgrenzungskriterien** für jeden, der die **Parteiabreden** in dem für den Eigentumsübergang vereinbarten Zeitpunkt **kennt, ohne Weiteres ersichtlich** ist, **welche individuell bestimmten Sachen** übereignet worden sind.“

▶ Möglichkeiten



Problem

Aus dem Vertragskonvolut
ist nicht ohne Weiteres
erkennbar



1

Wer Kunde von V war

2

Wem Tanks überlassen
worden sind

Weitere Fragen

1. Ändern die Eigentumsaufkleber etwas an der Bewertung?

Vertrag nimmt auf eine Markierung keinen Bezug!

2. Ändert die Verpachtung des Kundenstamms etwas an der Bewertung?

Auch hier keine Bezugnahme auf Kundenlisten ersichtlich

Beachte jedoch!

- Einigung auch (teilweise) formlos möglich
- Auch konkludent, ggf. stillschweigende Ergänzung

Zum Begriff des außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags

- ▶ Angelehnt an BGH NJW 2023, 3082
BGH Urteil vom 6.7.2023 VII ZR 151/22

Handwerker H war mit Renovierungsarbeiten in der Küche des Verbrauchers B betraut. Während der Arbeiten sprachen H und B über eine Badrenovierung. Am Folgetag – den 23.8.2021 – ließ H dem B ein Angebot mit konkreter Leistungsbeschreibung zukommen. Als H die Arbeiten in der Küche am 24.8.2021 fortsetzte beauftragte B den H mit der Badrenovierung. Nach ordnungsgemäßen Abschluss der Arbeiten widerrief B den Vertrag durch Einwurf eines Widerrufsschreibens in den Briefkasten des H und verweigerte die Zahlung des Rechnungsbetrags.

Hat B den Vertrag wirksam widerrufen?

Widerruf

A. Wirksamkeit des Widerrufs

I. Widerrufserklärung und Zugang

→ Einwurf in den Briefkasten

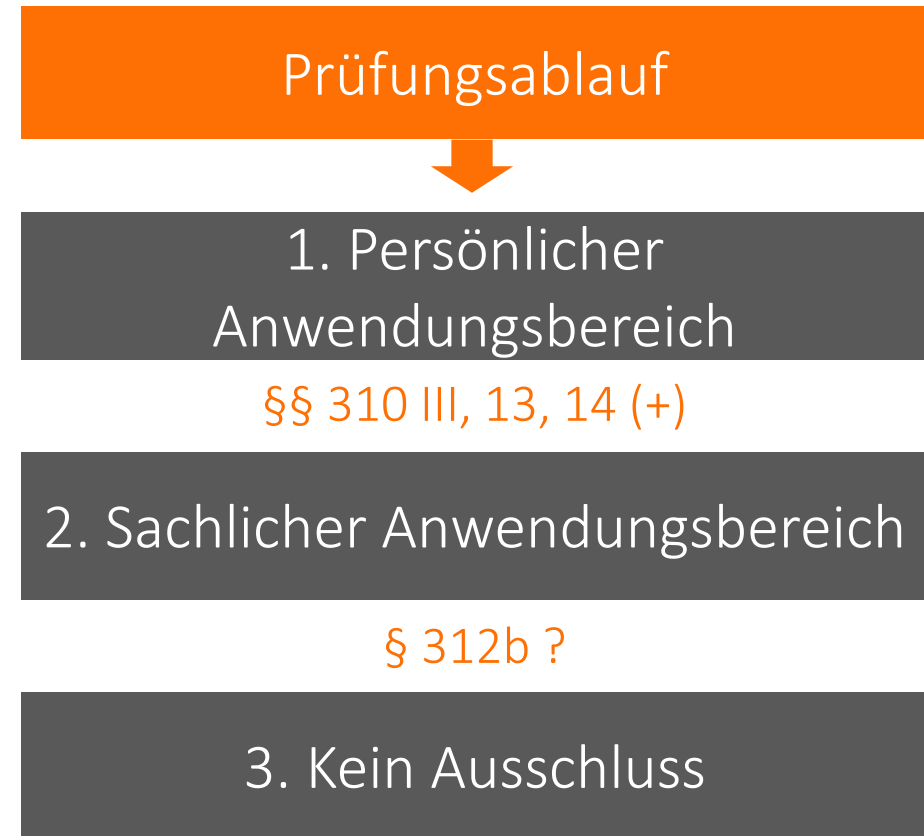
II. Widerrufsrecht

1. § 650I

→ § 650i (-) bloß Einzelgewerk.

BGH NJW 2023, 2640

2. §§ 312, 312b, 312g



▶ Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag

§ 312b I 1 Nr. 1

Außerhalb von Geschäftsräumen
geschlossene Verträge ...

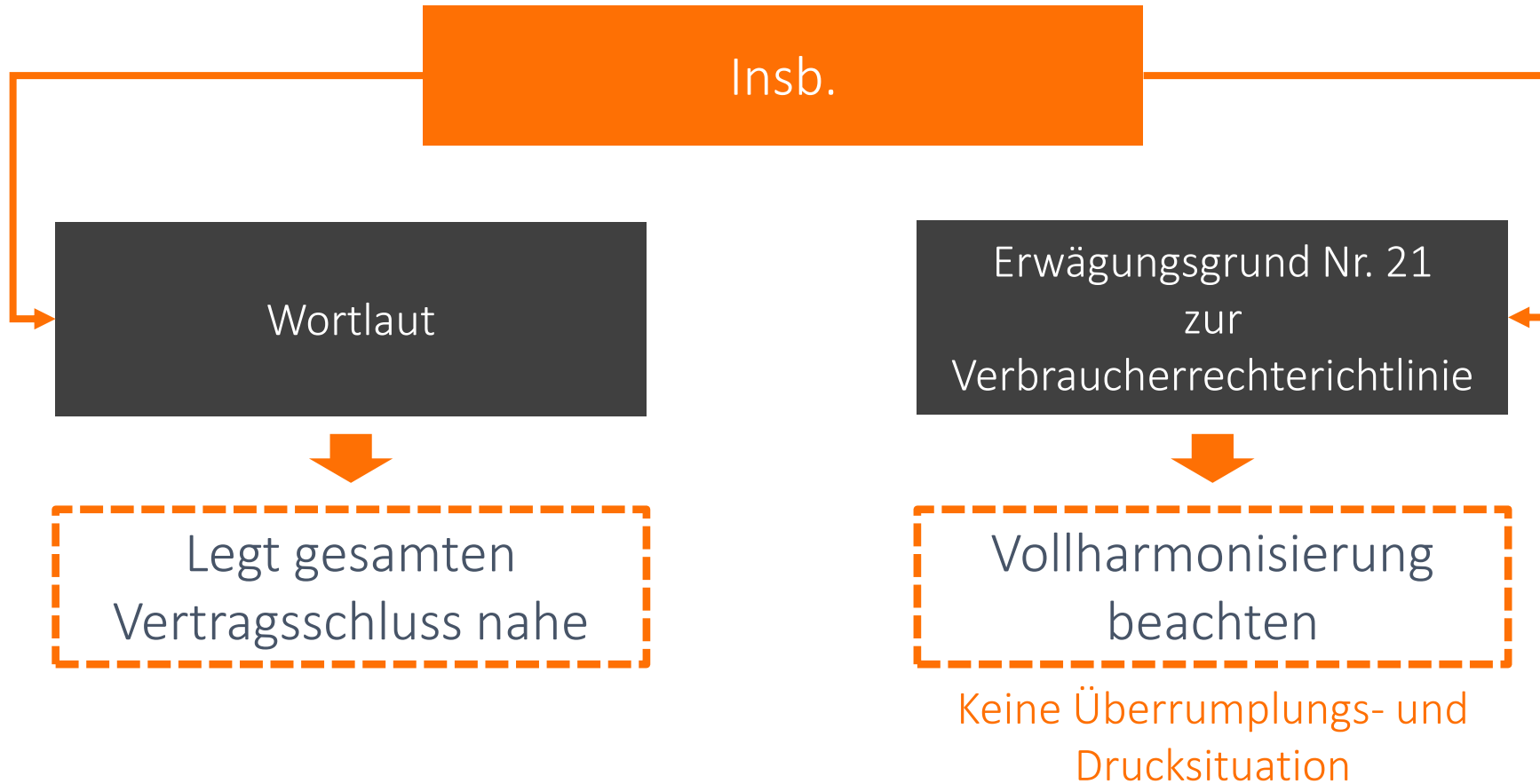


... die bei **gleichzeitiger** körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des
Unternehmers an einem Ort **geschlossen** werden, der kein Geschäftsraum
des Unternehmers ist

P

Wortlaut erfasst nicht die zeitversetzte Annahme eines Angebots

Argumente



▶ Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag

§ 312b I 1 Nr. 2

Außerhalb von Geschäftsräumen
geschlossene Verträge ...



... für die der Verbraucher unter den in Nummer 1 genannten Umständen
ein **Angebot** abgegeben hat

P

Angebot, auch Annahme?

Argumente



Widerruf

A. Wirksamkeit des Widerrufs

I. Widerrufserklärung und Zugang

→ Einwurf in den Briefkasten

II. Widerrufsrecht

1. § 650I

→ § 650i (-) bloß Einzelgewerk.

BGH NJW 2023, 2640

2. §§ 312, 312b, 312g (-)

B. Ergebnis

Kein
Widerrufsrecht

Ergänzende Fragen

Auf welchen Zeitpunkt kommt es für die Fristwahrung an?

§ 355 Abs. 1 S. 5, auf die rechtzeitige Absendung

Gilt der Einwurf in den Briefkasten i.v.F. als Absendung?

Ja! Gilt nicht nur für Briefpost.

Welche wichtige Fallgruppe aus § 242 kann in solchen Fällen noch relevant werden?

Rechtsmissbräuchliches Verhalten

Hat der Unternehmer einen Wertersatzanspruch nach wirksamem Widerruf?

Grds. (-), EuGH NJW 2023, 2171

Kombination von Nachbesserung und Minderung?

▶ Angelehnt an OLG Karlsruhe Urteil vom 3.8.2023 8 U 85/23

K kaufte bei V ein Boot. Das Boot wies zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs einen Mangel auf. K verlangte von V Nachbesserung. Da der Mangel, trotz ordnungsgemäßer Nachbesserung, einen merkantilen Minderwert des Bootes begründet erklärte K daneben noch die Minderung.

Kann K die Nachbesserung mit der Minderung kombinieren?

Minderung zulässig?

A. §§ 437 Nr. 2, 441 I, III

I. Erklärung (+)

II. Minderungsrecht

→ Statt dem Rücktritt

III.  Kombination mit § 439 I

Rücktrittsgrund?

§ 326 V

Teilweise Unmöglichkeit

Im Hinblick auf die Anfälligkeit für Risse gegeben

Da insoweit keine Lösung möglich

Vergleichbar mit Kfz mit Unfallschaden

Verhältnis zu § 439 I

Kann K überhaupt Nachbesserung verlangen die nicht zur vollständigen Mängelbeseitigung führt?

Wird überwiegend bejaht



Steht § 275 I entgegen?

(-) Ausschluss nur insoweit
Unmöglichkeit gegeben ist

 Ausschluss wegen unzumutbarer Beeinträchtigung des V?

Schutz des Verkäufers



Vertragserhaltung im Zweifel im
Interesse des V

Schutz über § 275 II, III

Schutz über § 439 IV

Minderung zulässig?

A. §§ 437 Nr. 2, 441 I, III

I. Erklärung (+)

II. Minderungsrecht

→ Statt dem Rücktritt

III.  Kombination mit § 439 I

B. Ergebnis

Kombination ist zulässig

Ergänzende Fragen

Muss in diesen Fällen eine Frist gesetzt werden?

§ 326 V, daher (-)

Liegt bei einem Nachbesserungsverlangen in Kenntnis der fehlenden Möglichkeit der Gesamtbeseitigung des Mangels i.d.R. ein stillschweigender Verzicht vor?

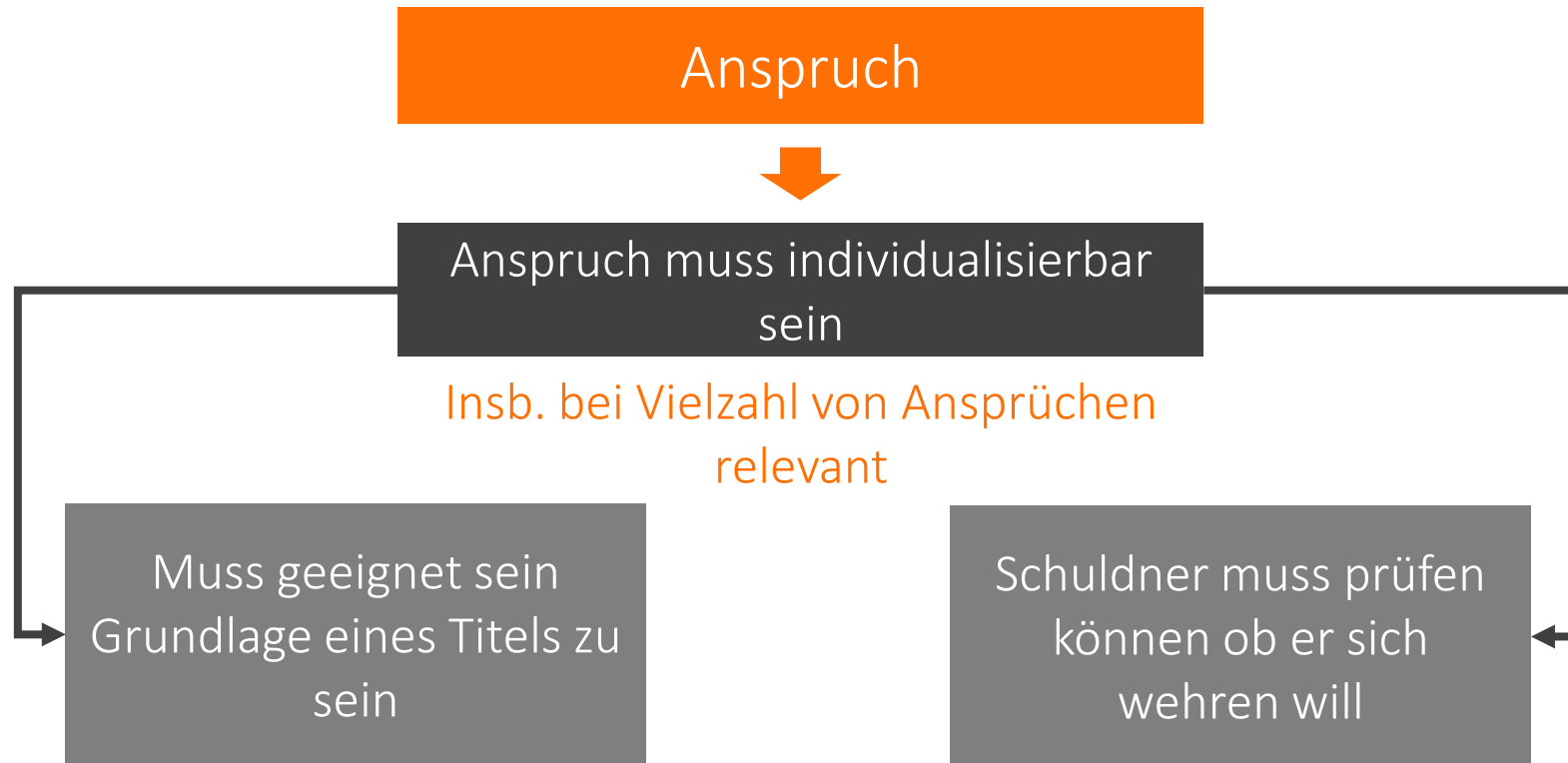
I.d.R. (-), es müssen gerade besondere Umstände hinzutreten

Kann der Käufer nach der Nachbesserung zurücktreten?

(-), hier entweder § 242 oder stillschweigender Verzicht

Hemmung der Verjährung gem. § 204 I Nr. 3

▶ Orientiert an BGH NJW 2023, 2773, BGH NJW – RR 2022, 1286
BGH Urteil vom 07.06.2023 VII ZR 594/21



Wann besteht eine solche Prüfungsmöglichkeit?

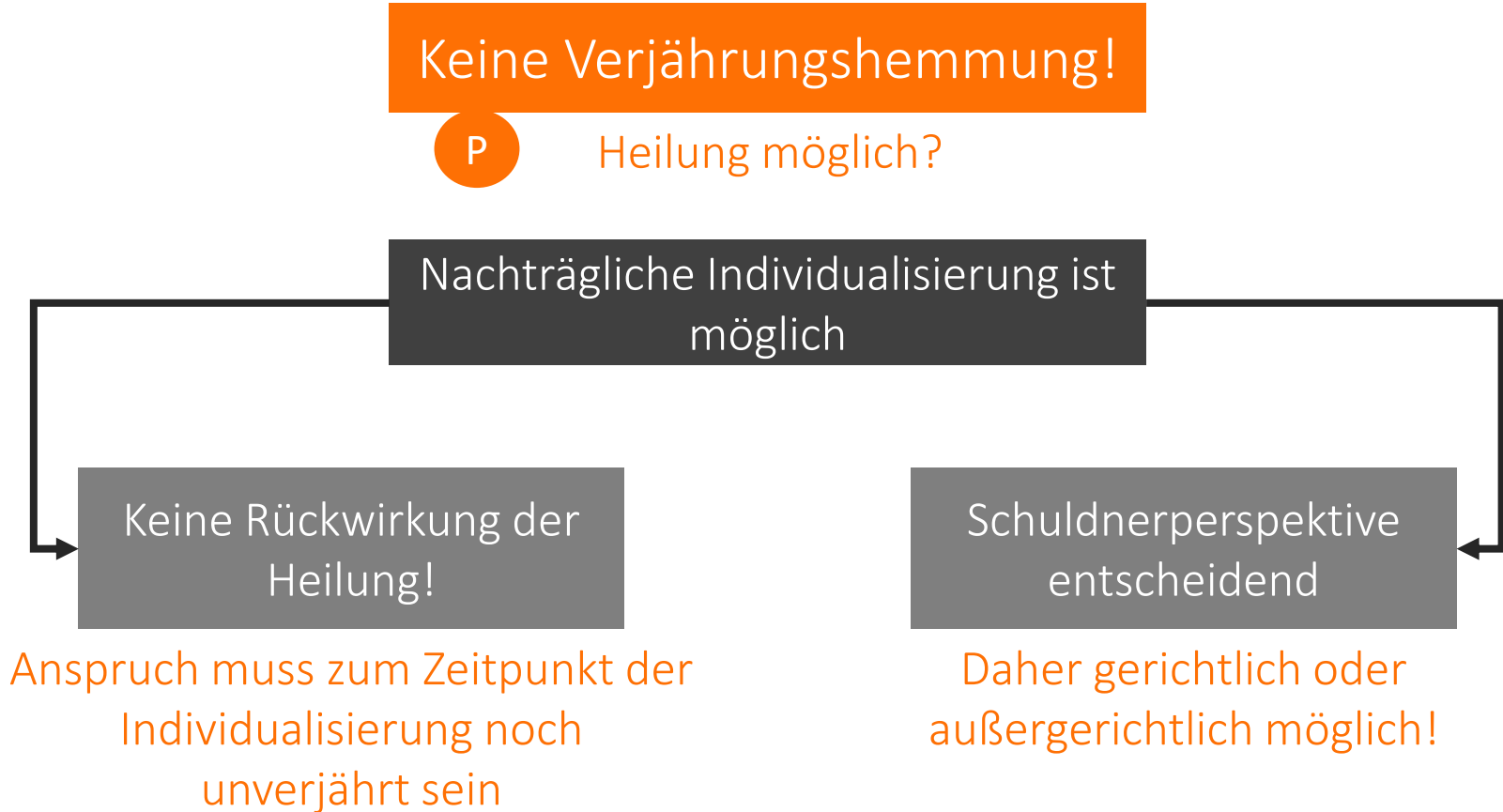
Wenn genaue Grundlage der Forderung bekannt
ist

Maßgeblicher Horizont?



Schuldner!

Folgen unzureichender Konkretisierung?



 Individualisierung durch außergerichtliches Schreiben und Rechtskraft

Nötig ist keine genaue Begründung des Anspruchs, sondern lediglich eine **Individualisierung** in dem Umfang, dass der Bescheid Grundlage eines Vollstreckungstitels sein kann und für den Schuldner erkennbar ist, welcher Anspruch gegen ihn geltend gemacht wird

Daher keine (bloße) Bestimmung des Streitgegenstandes aufgrund außerprozessualer Erklärungen