



LKC Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Possartstraße 21
81679 München

Telefon: +49 89 2324169-0
E-Mail: newsletter-recht@lkc.de
www.lkc-recht.de

A member of HLB International. A global network of independent advisory and accounting firms.

INHALTSÜBERSICHT

	SEITE
1. Zweifelhafte Arbeitsunfähigkeit – wie reagiere ich als Arbeitgeber richtig?	1
2. BGH: Ausschließungsklage in Zwei-Personen-GmbH	3
3. Anmeldung des neuen Geschäftsführers zur Eintragung in das Handelsregister (OLG Hamm v. 15.6.2023)	4
4. Lieferketten Compliance – neue Pflichten hinsichtlich Entwaldungsfreiheit und CO ₂ -Grenzausgleich	5
5. BGH schränkt Geschäftsmodell „Handwerker-Widerruf“ ein	6
6. BGH konkretisiert die vorvertraglichen Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern	8
7. Veräußerungszustimmung bei Verkauf von Wohnungseigentum – wer ist Klagegegner?	10

Arbeitsrecht

Fragwürdige Arbeitsunfähigkeitsbescheinigungen – Erschütterung des Beweiswerts oftmals möglich

Nicht selten kommt es in der betrieblichen Praxis vor, dass sich ein Mitarbeiter unter Vorlage einer ärztlichen Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung (AUB) krankmeldet, aus Sicht des Arbeitgebers – insbesondere bei plötzlich auftretenden Krankheiten infolge nachteiliger Maßnahmen gegenüber dem Mitarbeiter, wie etwa der Nichtgewährung von Urlaub, einer Versetzung, einer Abmahnung oder dem Ausspruch einer Kündigung – jedoch erhebliche Zweifel an deren Richtigkeit bestehen. Welcher Beweiswert einer AUB beizumessen ist, wie dieser erschüttert werden kann und welche Handlungsoptionen Arbeitgeber in derartigen Fällen haben, behandeln wir in diesem Beitrag.

Tobias Schwartz

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht u.
Handels- u. Gesellschaftsrecht
tobias.schwartz@lkc.de
Telefon: 089 2324169-0



Grundsatz: Hoher Beweiswert der ärztlichen Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung

Die Vorlage einer AUB ermöglicht es arbeitsunfähig erkrankten Arbeitnehmern, ihren Anspruch auf Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall gegenüber dem Arbeitgeber durchzusetzen. Mit der ärztlichen Feststellung der Arbeitsunfähigkeit und der Zurverfügungstellung dieser Information an den Arbeitgeber haben sie zunächst alles getan, um ihre Forderung nach Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall zu begründen.

Grundsätzlich gilt also, dass der Arbeitnehmer den Beweis krankheitsbedingter Arbeitsunfähigkeit allein durch Vorlage der AUB führen kann. Der Arbeitnehmer erbringt damit einen von den Arbeitsgerichten als substantiiert anerkannten Nachweis seiner Arbeitsunfähigkeit, den der Arbeitgeber nicht durch bloßes Bestreiten mit Nichtwissen erschüttern kann.

Eine **ordnungsgemäß** ausgestellte AUB gilt mithin als gesetzlich vorgesehene und bedeutendste Beweismittel für das Bestehen krankheitsbedingter Arbeitsunfähigkeit. Allerdings begründet die AUB keine gesetzliche Vermutung einer tatsächlich bestehenden Arbeitsunfähigkeit, so dass es dem Arbeitgeber stets möglich ist, tatsächliche Umstände, die Zweifel an der Erkrankung des Arbeitnehmers ergeben, vorzutragen und gegebenenfalls zu beweisen. Die immer beliebter werdenden AUB, die sich online als PDF anfordern lassen, bieten oftmals Ansatzpunkt für eine mangelnde Ordnungsgemäßheit und damit für die Beseitigung des hohen Beweiswertes der AUB.

Gesetzliche Regelbeispiele für Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit

Das Gesetz selbst benennt nur wenige Regelbeispiele, wonach Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit angebracht sind. Nach § 275 Abs. 1a Satz 1 SGB V bestehen solche insbesondere dann, wenn Mitarbeiter auffällig oft oder auffällig häufig nur für kurze Dauer krank sind oder eine Krankheit regelmäßig zu Beginn oder zum Ende einer Woche auftritt; des Weiteren, wenn die AU von einem Arzt festgestellt worden ist, der durch die Anzahl der von ihm ausgestellten Atteste auffällig geworden ist.

Bisherige Rechtsprechung zur Erschütterung des Beweiswertes der AUB

Die bisherige arbeitsgerichtliche Rechtsprechung hat bereits zahlreiche (weitere) Fallgruppen erarbeitet, bei deren Vorliegen die Richtigkeit der AUB zu bezweifeln und ihr Beweiswert als erschüttert anzusehen ist. Grundsätzlich kann sich die Erschütterung des Beweiswertes dabei aus der Bescheinigung selbst, aus den tatsächlichen Umständen ihres Zustandekommens oder aus dem eigenen Sachvortrag des Arbeitnehmers ergeben.

So etwa, wenn der Arbeitnehmer den Arzt durch Simulation getäuscht bzw. überhaupt keine Untersuchung stattgefunden hat, der Arzt den Beginn der Arbeitsunfähigkeit rückwirkend um mehr als zwei Tage feststellt, wenn eine Arbeitsunfähigkeit für mehr als zwei Wochen im Voraus bescheinigt wurde, der Arbeitnehmer die Krankheit infolge der Ablehnung eines Urlaubsantrags bereits angekündigt hat oder krankgeschrieben bei einer anstrengenden körperlichen Tätigkeit beobachtet wurde. Wie so oft kommt es jedoch auf den jeweiligen Einzelfall an.

Weiterentwicklung der Rechtsprechung ab 2021

Mit einem Urteil vom 08.09.2021 (Az.: 5 AZR 149/21) hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) entschieden, dass sich ernsthafte Zweifel am Vorliegen einer Erkrankung auch daraus ergeben können, dass eine am Tag der Eigenkündigung des Arbeitnehmers ausgestellte AUB passgenau die nach der Kündigung noch verbleibende Dauer des Arbeitsverhältnisses abdeckt (sog. „zeitliche Koinzidenz“). In dem zu entscheidenden Fall hatte eine Arbeitnehmerin das Arbeitsverhältnis selbst gekündigt und am Tag der Kündigung eine auf den Tag des Ablaufs der Kündigungsfrist datierende AUB eingereicht.

Darüber hinaus hat das BAG in dieser Entscheidung festgelegt, dass bei der Bestimmung der Anforderungen an die wechselseitige Darlegungslast zu berücksichtigen ist, dass der Arbeitgeber regelmäßig keine Kenntnis von den Krankheitsursachen hat und nur in eingeschränktem Maß in der Lage ist, Tatsachen zur Erschütterung des Beweiswertes der Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung vorzutragen. An den Vortrag des Arbeitgebers dürfen deshalb keine überhöhten Anforderungen gestellt werden.

Gelingt es dem Arbeitgeber, den Beweiswert der ärztlichen Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung zu erschüttern, liegt es wiederum beim Arbeitnehmer darzulegen und zu beweisen, dass er tatsächlich krank war.

Ermittlungsmöglichkeiten für Arbeitgeber bei Zweifeln an der Richtigkeit der AUB

Liegen Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit des Arbeitnehmers vor, können Arbeitgeber nach § 275 Abs. 1a Satz 3 SGB V bei der gesetzlichen Krankenkasse die Einholung eines Gutachtens des Medizinischen Dienstes verlangen (bei privat versicherten Arbeitnehmer besteht diese Möglichkeit nicht). Über dessen Ergebnis ist der Arbeitgeber zu informieren, wenn das Gutachten mit der Bescheinigung des die AUB ausstellenden Arztes nicht übereinstimmt. Eine Untersuchung durch den Betriebsarzt kann dagegen nicht angeordnet werden, da es nach § 3 Abs. 3 ASiG ausdrücklich nicht zu den Aufgaben der Betriebsärzte gehört, Krankmeldungen der Arbeitnehmer auf ihre Berechtigung zu überprüfen.

Weiter kann auch der die AUB ausstellende Arzt zur Stellungnahme aufgefordert werden, ob die Vorgaben der europäischen Arbeitsunfähigkeits-Richtlinie (AU-RL) – u.a. muss der Arzt den Patienten konkret zu seiner Tätigkeit und den damit verbundenen Anforderungen befragen und das Ergebnis bei seiner Beurteilung bezüglich des Grundes und der Dauer der AU berücksichtigen – eingehalten wurden.

Wenig zielführend dürfte dagegen ein Krankenkassenbesuch durch den Arbeitgeber (oder eine von ihm beauftragte Person) sein, denn zum einen ist der Arbeitnehmer weder verpflichtet, diesem die Tür zu öffnen noch sich überhaupt zuhause aufzuhalten, zum anderen haben die daraus gewonnenen Erkenntnisse in der Regel nur einen sehr geringen Beweiswert. Gegebenenfalls bietet es sich aber im Einzelfall unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften an, einen Privatdetektiv zu beauftragen.

Schließlich kann bei schwerwiegenden Verdachtsmomenten auch eine Befragung des Arbeitnehmers in Betracht kommen (Welche Krankheit liegt vor? Welche gesundheitlichen Einschränkungen haben bestanden? Welche Verhaltensmaßregeln oder Medikamente wurden ärztlich verordnet?), wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Arbeitnehmer nicht zur Auskunftserteilung verpflichtet ist.

Legitim ist es allerdings, einen gewissen Druck auf den betreffenden Mitarbeiter aufzubauen und die Aufforderung zur Auskunftserteilung mit der Androhung einer Begutachtung durch den Medizinischen Dienst (s.o.) oder der Zurückbehaltung der Entgeltfortzahlung (dazu sogleich) zu verbinden.

Arbeitsrechtliche Maßnahmen

Ist erwiesen, dass tatsächlich keine Arbeitsunfähigkeit vorliegt, oder bestehen dafür zumindest handfeste Anhaltspunkte, steht es Arbeitgebern zunächst frei, das Arbeitsverhältnis (außerordentlich) zu kündigen oder eine Abmahnung auszusprechen. In der Praxis hat sich – sofern das Arbeitsverhältnis nicht gekündigt werden soll bzw. bis zum Ende der Kündigungsfrist – das Einbehalten der Entgeltfortzahlung als oft wirksames Mittel gegen das sog. „Krankfeiern“ erwiesen. Anzuraten ist es jedoch stets, dem Arbeitnehmer vorab Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Gesellschaftsrecht

Ausschlussklage in Zwei-Personen-GmbH (BGH v. 11.07.2023)

Bei Auseinandersetzungen im Gesellschafterkreis einer GmbH ist der „Rausschmiss“ des in Misskredit geratenen Mitgesellschafters zwar ultima ratio, oftmals aber die einzige nachhaltige Lösung zur Befriedung des Konfliktes zum Wohle der Gesellschaft und der verbleibenden Gesellschafter.

Regelmäßig finden sich in der Satzung einer Gesellschaft Regelungen, welche den Ausschluss von Gesellschaftern respektive die Einziehung von Geschäftsanteilen zulassen und die diesbezüglichen Tatbestandsvoraussetzungen festlegen. Auf Grundlage der Satzungsregelungen kann dann ein Gesellschafterbeschluss gefasst werden, der über den Verbleib des betroffenen Gesellschafters – der bei der Beschlussfassung regelmäßig nicht stimmberechtigt ist – entscheidet. Schon der Beschluss führt zum Ausschluss bzw. der Einziehung des Geschäftsanteils. Wendet sich der betroffene Gesellschafter nicht (rechtzeitig) gegen den Gesellschafterbeschluss durch Klage gegen die Gesellschaft, ist sein Schicksal als Gesellschafter besiegelt.

Findet sich indes keine Regelung in der Satzung zur Ausschließung bzw. Einziehung, muss eine Ausschließungsklage bei Gericht erhoben werden, bei der das Gericht den Ausschluss als Gesellschafter durch sog. Ausschließungsurteil feststellt. Die Ausschließungsklage muss von der Gesellschaft gegen den auszuschließenden Gesellschafter erhoben werden. Die Gesellschaft wird dabei im Prozess durch ihren Geschäftsführer vertreten, wenn die Gesellschafterversammlung zur Vermeidung von Interessenkol-

Im arbeitsgerichtlichen Verfahren wird es sodann darauf ankommen, ob der Beweiswert der AUB vom Arbeitsgericht tatsächlich als erschüttert angesehen wird und – falls ja – der Arbeitnehmer anderweitig den Nachweis erbringen kann, dass tatsächlich eine zur Arbeitsunfähigkeit führende Krankheit vorgelegen hat.

Fazit

Trotz der jüngsten Rechtsprechung des BAG, mit der diese die Anforderungen an den Vortrag des Arbeitgebers zur Erschütterung des Beweiswerts der AUB etwas herabgesetzt wurden, sollte nicht jede AUB angezweifelt werden. Allerdings bestehen arbeitgeberseitig einige Möglichkeiten, etwaige Unstimmigkeiten der AUB zu ermitteln bzw. bereits bestehende Zweifel zu erhärten und damit eine Verweigerung der Entgeltfortzahlung sowie weitere Maßnahmen zu rechtfertigen.

Wir helfen Ihnen gerne im Einzelfall oder erarbeiten mit Ihnen ein Strategie! ■

Dr. Alexander Frank

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
alexander.frank@lkc.de
Telefon: 089 2324169-0



lisionen nicht einen besonderen Prozessvertreter bestellt.

Durch die Rechtsprechung bislang nicht abschließend geklärt war die Frage, wie diese Voraussetzungen bei einer Zwei-Personen-GmbH umzusetzen sind und ob es nicht gewisse Erleichterungen gibt. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage mit der hier vorgestellten Entscheidung (BGH v. 11.07.2023, Az.: II ZR 116/21) geklärt und gleichzeitig klargestellt, dass für die Wirksamkeit des Ausschlusses gerade nicht erforderlich ist, dass der auszuschließende Gesellschafter seine Abfindung bereits erhalten hat.

Zunächst betont der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung den Grundsatz, dass die Ausschließungsklage von der Gesellschaft zu erheben ist. Ausnahmsweise jedoch soll das Klagerecht bei einer Zwei-Personen-GmbH auch unmittelbar dem Gesellschafter zum Ausschluss des jeweils anderen Gesellschafter zustehen. Der Gesellschafter kann also persönlich und unmittelbar eine Ausschließungsklage gegen seinen Mitgesellschafters anstrengen. Begründet wird diese Ausnahme damit, dass eine Ausschließungsklage der Gesellschaft selbst sonst durch den auszuschließenden Schädiger vereitelt oder infolge der Machtverhältnisse erschwert werden könnte; dem Gesellschafter sei daher ein unmittelbares Klagerecht zuzubilligen (sog. actio pro socio). Diese bislang in der Literatur bislang äußerst umstrittene Rechtsfrage ist nunmehr – insbesondere auch zu Gunsten der Praktikabilität – durch den Bundesgerichtshof geklärt.

Als weiterer Meilenstein der besprochenen Entscheidung kann zudem die Aussage des Bundesgerichtshofes gewertet werden, dass für die Wirksamkeit des Ausschlusses gerade nicht erforderlich ist, dass der auszuschließende Gesellschafter seine Abfindung bereits erhalten hat. Der Bundesgerichtshof gibt hier seine jahrzehntelang gefestigte Rechtsprechung auf, wonach im Rahmen von Ausschlussklagen das wirksame Ausscheiden an die Zahlung

Handels- und Gesellschaftsrecht

Anmeldung des neuen Geschäftsführers zur Eintragung in das Handelsregister (OLG Hamm v. 15.06.2023)

Anmeldungen an das Registergericht für Eintragungen in das Handelsregister einer GmbH müssen in notariell beglaubigter Form erfolgen. Es ist hierbei gelebte Praxis, um sich mehrere Wege zum Notariat zu ersparen, dass zahlreiche Handelsregisteranmeldungen oder Erklärungen gegenüber dem Registergericht bereits zu einem Zeitpunkt beim Notar unterschrieben werden, zu denen sie noch nicht wirksam sind und erst nach deren Wirksamkeit – sei es durch Zeitablauf oder zwischenzeitliche Handlungen – durch das Notariat dem Registergericht vorgelegt werden.

Klassisches Beispiel dafür ist die im Rahmen der Gründung einer GmbH am Gründungstag abgegebene Versicherung des Geschäftsführers gemäß § 8 Abs. 2 GmbHG, dass das Stammkapital zu seiner freien Verfügung einbezahlt wurde, obwohl erst nach dem Notartermin ein Bankkonto eröffnet werden kann. Die Einzahlung wird dann gegenüber dem Notariat mit einem Kontoauszug oder Einzahlungsbeleg nachgewiesen.

Diese Verfahrensweise ist nach ganz herrschender Ansicht zulässig, weil die Anmeldung im Zeitpunkt der Unterzeichnung noch nicht vollständig und wirksam sein müssen; die Voraussetzungen vielmehr erst im Zeitpunkt der Übermittlung der Anmeldung zum Registergericht erfüllt sein müssen.

Diese Rechtsauffassung ist aber nicht unumstritten und es gibt unterschiedliche Auffassung in der obergerichtlichen Rechtsprechung der einzelnen OLG-Bezirke hierzu. Virulent wurde dies bei folgender Konstellationen:

Für eine bereits eingetragene GmbH wird ein neuer Geschäftsführer bestellt, z.B. im Rahmen einer Übertragung von GmbH-Geschäftsanteilen. Der Notartermin findet am 15.11. statt, die Bestellung des neuen Geschäftsführers erfolgt auf dem Tag der Kaufpreiszahlung, z.B. auf den 01.12. Bereits im Notartermin am 15.11. wird durch den neuen einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer eine Handelsregisteranmeldung sowie die erforderliche Versicherung abgegeben, dass keine Bestimmungshindernisse bestehen (§§ 39 Abs. 3, 8 Abs. 3, 6 Abs. 2 GmbHG). Der No-

tar geschuldeten Abfindung geknüpft war (Aufgabe der Bedingungslösung). Diese Änderung der Rechtsprechung ist zu begrüßen und konsequent, nachdem der Bundesgerichtshof die Bedingungslösung für die Zwangseinziehung durch Gesellschafterbeschluss bei entsprechender Satzungsregelung bereits vor rund zehn Jahren aufgegeben hatte. ■

Dr. Sandro Ulrici

Rechtsanwalt

sandro.ulrici@lkc.de

Telefon: 089 2324169-0



tar übermittelt die Handelsregisteranmeldung des neuen Geschäftsführers am 5.12. elektronisch an das Registergericht. Das Registergericht weist die Anmeldung zurück, da der Geschäftsführer diese am 15.11. noch gar nicht unterschreiben durfte und damit ein Verstoß gegen die Vertretungsbefugnis der Gesellschaft nach § 39 GmbHG vorliegt.

Noch im März 2023 hat das OLG Brandenburg in einer nahezu identischen Konstellation die Ablehnung der Eintragung bekräftigt (OLG Brandenburg v. 30.03.2023, Az.: 7 W 31/23).

Das OLG Hamm hat nunmehr eine solche Anmeldung mit Beschluss vom 15.06.2023 (Az.: 27 W 41/23) aber als zulässig angesehen, da die Bestellung zum Geschäftsführer vor der Unterzeichnung der Handelsregisteranmeldung erfolgte und der Bedingungseintritt (Zeitpunkt der Bestellung) vor der Einreichung zum Handelsregister. Eine aufschiebend bedingte Bestellung genügt den Anforderungen hinsichtlich einer Anmeldeberechtigung.

Die neuerliche Entscheidung des OLG Hamm ist u.E. zutreffend. Die Handelsregisteranmeldung ist ihrer Rechtsnatur nach kein Rechtsgeschäft im Sinne des BGB, sondern eine verfahrensrechtliche Erklärung. Die Grundsätze des BGB finden sinngemäß in bestimmten Bereichen Anwendung. Eine empfangsbedürftige Willenserklärung und damit die Anmeldung gegenüber dem Registergericht wird nach § 130 Abs. 1 BGB erst wirksam, wenn sie willentlich auf den Weg gebracht worden ist. Solange der Erklärende seine Anmeldung noch zurückhalten kann, hat er seinen Willen noch nicht endgültig geäußert und hat deshalb auch noch keine Erklärung abgegeben. Erst, wenn diese mit Willen des Erklärenden zielgerichtet an einen bestimmten Empfänger (hier das Handelsregister) in den Verkehr gebracht wird, erlangt sie Gültigkeit nach außen. Leitet der Notar als Bote die Anmeldung an das Gericht weisungsgemäß weiter, weil die Treuhandaufgabe (z.B. Zeitablauf der Bestellung zum Geschäftsführer oder Einzahlung der Einlage) erfüllt ist, muss die Anmeldung erst zu diesem Zeitpunkt richtig und wirksam sein.

Fazit: Sollten Sie als Geschäftsführer oder Geschäftsführerin für Ihre Gesellschaft Anmeldungen zum Handelsregister beglaubigen lassen, sollte im Falle vorzeitiger Unterzeichnungen und erst danach noch eintretender

Bedingungen bis zur Einreichung die Handhabung durch das konkrete Registergericht abgeklärt werden. Gerne unterstützen wir Sie bei der entsprechenden Handelsregisteranmeldung. ■

Compliance

Lieferketten Compliance – neue Pflichten hinsichtlich Entwaldungsfreiheit und CO₂-Grenzausgleich

Zusätzlich zur bereits bestehenden Pflicht ein Meldesystem einzurichten und die eigene Lieferkette weltweit zu überwachen, analysieren und kontrollieren kommen in Kürze weitere Compliance Aspekte in der Lieferkette hinzu.

1. Stand der Pflichten 2023

Ab dem 17.12.2023 haben alle Unternehmen ab 50 Mitarbeitern zwingend eine Meldestelle einzurichten, entweder intern oder extern, durch einen unabhängigen fachlich qualifizierten Dritten, z.B. Rechtsanwalt. Thematisch liegt der Fokus des Hinweisgeberschutzgesetzes (HinSchG) vor allem auf (i) strafrechtlich relevanten Verstößen jeder Art, (ii) bußgeldbewehrten Verstößen soweit es um Leib, Leben, Gesundheit oder Rechte von Beschäftigten geht, (iii) Verstößen gegen Landes-, Bundes- und EU-Recht, beispielsweise hinsichtlich Geldwäsche, Produktsicherheit, Umweltschutz, Lebensmittelsicherheit, Verbraucherschutz, Datenschutz, Informationssicherheit, Aktionärsrechte etc.

Ab 01.01.2024 gilt das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) vollumfänglich auch für Unternehmen ab 1.000 Arbeitnehmern. Für eingehende Hinweise auf Verstöße ist auch hier eine Meldestelle (Beschwerdeverfahren) einzurichten. Auch für diese Verfahren ist freigestellt, ob das Unternehmen das Verfahren intern durchführt oder durch externe Dritte, z.B. einen Rechtsanwalt. Thematisch fokussiert das deutsche LkSG etwas abweichend (i) menschenrechtliche Risiken, wie Kinder- und Zwangsarbeit, Arbeitsschutz, Koalitionsfreiheit, Diskriminierung, Mindestlohn, Folter etc. sowie (ii) umweltbezogene Risiken jedoch nur konkret hinsichtlich Quecksilber, persistenter organischer Schadstoffe und gefährlicher Abfälle. Angesichts einer starken Globalisierung der Lieferketten deutscher Unternehmen schon keine leichte Aufgabe.

Seit 01.10.2023 gelten nach der EU-CO₂-Grenzausgleichsverordnung (VO (EU) 2023/956; Carbon Border Adjustment Mechanism) (CBAM) für die Einfuhr von besonders CO₂-intensiven Gütern und Vorprodukten bußgeldbewehrte Dokumentations- und Berichtspflichten. Zu einem späteren Zeitpunkt ab 01.01.2026 werden zusätzliche Pflichten zum Erwerb von CBAM-Zertifikaten hinzukommen. Die betroffenen Unternehmen der Zement-, Eisen-, Stahl-, Aluminium-, Düngemittel- und Wasserstoff-Industrie haben bis zum 31.01.2024 einen ersten Bericht vorzulegen, in dem Informationen über das Ursprungsland, die Produktionsanlage, die Produktionswege, die Stoffströme,

Dr. Holger Jahn

Rechtsanwalt

holger.jahn@lkc.de

Telefon: 089 2324169-0



Tätigkeitsdaten aus Messsystemen und eine - nach der konkret vorgegeben Berechnungsmethode durchgeführte - Berechnung der CO₂-Belastung durch die Produktion enthalten sein müssen.

2. Rückwirkend ab 2021 – „entwaldungsfreie“ Produktion?

Im Juni 2023 ist darüber hinaus eine EU-Verordnung in Kraft getreten, die Unternehmen, unabhängig von der Zahl Ihrer Beschäftigten und unabhängig von Umsatzzschwellen dazu verpflichtet sicherzustellen, dass in ihrer Lieferkette nur „entwaldungsfreie“ Rohstoffe umgesetzt werden (VO (EU) 2023/1115; EntwaldungsVO).

a) Was bedeutet „entwaldungsfrei“?

Weltweit werden in riesigem Umfang Wälder in landwirtschaftliche Nutzfläche (Entwaldung) oder Urwälder in Plantagen- oder Nutzwälder umgewandelt (Waldschädigung) und auf solchen Flächen Rohstoffe produziert. Diese finden – als Rohstoff oder als bereits verarbeitetes Produkt – ihren Weg in den Binnenmarkt der Europäischen Union. Entwaldung und Waldschädigung sollen durch die neue Verordnung weltweit unterbunden und gebremst werden.

b) Welche Erzeugnisse sind betroffen?

Ausdrücklich werden im Anhang der Verordnung alle relevanten Rohstoffe genannt. Es handelt sich um (i) Holz (in jeglicher Form und jeglichem Verarbeitungsgrad), (ii) Rinder (als Nahrungsmittel, aber auch Leder), (iii) Kautschuk (einschließlich aller Kautschuk enthaltenden Folgeprodukte wie Reifen, Kleidung), (iv) Ölpalme (also auch die zahlreichen Palmöl enthaltenden Folgeprodukte), (v) Soja (wenn Soja verfüttert wurde, auch auf die Produkte aus den damit gefütterten Tieren), (vi) Kakao (jegliche Schokolade, etc.) und (vii) Kaffee, sowie (viii) jeweils alle Erzeugnisse die diese Rohstoffe enthalten, mit diesen gefüttert wurden oder unter deren Verwendung hergestellt wurden.

c) „nach 31. Dezember 2020“

Relevant sind alle Erzeugnisse, die auf Flächen „erzeugt“ wurden, die zum Stichtag nicht entwaldet waren. Das heißt die Verordnung gilt rückwirkend für alle Rohstoffe und Erzeugnisse, die ab dem 01. Januar 2021 erzeugt wurden. Die praktische Umsetzung dieser Rückwirkung wirft viele Fragen auf.

d) Welche Unternehmen/Unternehmer? – „Marktteilnehmer“ und „Händler“

Die Verordnung richtet sich an alle Unternehmen und Unternehmer – unabhängig von deren Größe – die mit relevanten Erzeugnissen gewerblich zu tun haben, entweder diese erstmals im EU-Binnenmarkt bereitstellen, d.h. in den Verkehr bringen oder ausführen (Marktteilnehmer) oder – später in der Lieferkette – mit diesen handeln.

e) Was sind die neuen Sorgfaltspflichten? – Sorgfaltserklärung und Sorgfaltsregelung

Die neue EU-Verordnung verpflichtet zu (i) Beschaffung von detaillierten Informationen über die Erzeugung – mit grundstücksgenauer Geolokalisierung -, (ii) Risikobewertung, (iii) Risikominderung, (iv) an die EU-Kommission zu übermittelnde „Sorgfaltserklärung“, (v) „Sorgfaltspflichtenregelung“, das heißt Einrichtung eines Compliance Management Systems und (vi) jährlicher Berichterstattung. Marktteilnehmer und Händler sind demnach nur dann legal tätig, wenn (i) „Entwaldungsfreiheit“ vorliegt, (ii) „die einschlägigen Rechtsvorschriften des Erzeugerlandes“ – unter anderem Landnutzungsrechte, Umweltschutz, Forstvorschriften, Rechte Dritter, Arbeitnehmerrechte, Menschenrechte, Steuer, Korruption, Handels- und Zollvorschriften - bei der Erzeugung beachtet wurden und (iii) hinsichtlich des Erzeugnisses eine Sorgfaltserklärung vorliegt.

Zivilrecht

BGH schränkt Geschäftsmodell „Handwerker-Widerruf“ ein

Im deutschen Recht gilt grundsätzlich das Prinzip der Vertragstreue, bekannt unter dem lateinischen Begriff „pacta sunt servanda“ – Verträge sind einzuhalten. Das deutsche Recht sieht jedoch mehrere Möglichkeiten vor, sich von einmal geschlossenen Verträgen wieder zu lösen. Praxisrelevant ist dabei insbesondere der Rücktritt (z.B. wenn der andere Teil seine Leistungspflichten nicht erfüllt) und im B2C-Bereich – also bei Verbraucherverträgen – in bestimmten Fällen das Recht zum Widerruf des Vertrags. Letztere Fälle sind schwerpunktmäßig in den §§ 312b f. BGB aufgezählt. So steht Verbrauchern bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (§ 312b BGB) und Fernabsatzverträgen (§ 312c BGB) gemäß § 312g BGB ein Widerrufsrecht (§ 355 BGB) zu, und zwar auch dann, wenn es eigentlich gar keinen Grund dafür gibt, weil die bestellte Leistung ordnungsgemäß erbracht wurde.

Wird ein Handwerker von einem Verbraucher „per Handschlag“ in den eigenen vier Wänden beauftragt, handelt es sich dabei regelmäßig um formlose Verträge, bei denen der Verbraucher dann auch nicht über das gesetzliche Widerrufsrecht belehrt wird. Dazu wäre der Unternehmer aber verpflichtet, da dann in den allermeisten Fällen ein

3. Künftige Erweiterungen? – EU-NachhaltigkeitsSorgfaltspflichtenRichtlinie

Die im EU-Normsetzungsverfahren befindliche EU-NachhaltigkeitsSorgfaltspflichtenRichtlinie (Corporate Sustainability Due Diligence Directive) (CSDDD) wird voraussichtlich ab 2024 ein weiteres Regelwerk für Lieferketten Compliance. Der vorliegende Entwurf will Unternehmen mit „mehr als 250 Beschäftigten“ in die Pflicht nehmen und nimmt thematisch über menschenrechtsbezogene und umweltbezogene Risiken des deutschen LkSG hinaus ausdrücklich die „Eindämmung des Klimawandels“ in den Pflichtenkatalog der Lieferketten-Compliance auf. Umfängliche zusätzliche Erschwernisse für die betroffenen Unternehmen sind auch hier zu erwarten.

4. Fazit

Unternehmen mit einer Lieferkette, sei es in Produktion oder Handel, sehen sich mit einer wachsenden Zahl schwer zu überschauender Risiken und Pflichten konfrontiert und müssen künftig sozusagen „Weltpolizei“ für ihre eigene Lieferkette sein. Um das zu bewältigen und den Überblick zu behalten muss Lieferketten Compliance straff „gemanaged“ werden. Ein maßgeschneidertes Compliance Management System ist auch für mittelständische Unternehmen unausweichlich. Angesichts der drohenden Haftung und der oben genannten Fristen sollte, gemeinsam mit dem rechtlichen Berater, daran zügig gearbeitet werden. ■

Matthias Wißmach

Rechtsanwalt

matthias.wissmach@lkc.de
Telefon: 089 2324169-0



außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag i.S.d. § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB vorliegt. „Findige“ Verbraucher machen sich dies zunutze, widerrufen – selbstredend nach ordnungsgemäßer Durchführung der Handwerksleistung – den Vertrag und verweigern die Vergütung bzw. fordern diese zurück.

Einen solchen Fall hatte jüngst der BGH (Urteil vom 06.07.2023 – Az.: VII ZR 151/22) zu entscheiden. In dem Urteil erteilte er diesem „Geschäftsmodell“ zwar nicht per se eine Absage, konkretisiert jedoch die Voraussetzungen, die für die Annahme eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags notwendige „gleichzeitige körperliche Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers“ erforderlich sind.

Sachverhalt

In dem zugrundeliegenden Sachverhalt waren die Kläger Eigentümer eines Reihenhauses. Der Beklagte führte einen Dachdeckerbetrieb.

Die Kläger beauftragten den Beklagten im Sommer 2018 mit der Erneuerung von Dachrinnen und mit Abdichtungsarbeiten im Eingangsbereich ihres Hauses.

Während der Ausführung der Arbeiten bemerkte ein Mitarbeiter des Beklagten, dass der Wandanschluss des Daches defekt war und teilte dies den Klägern mit. Der Beklagte unterbreitete den Klägern kurz darauf telefonisch ein Angebot, das die ungefähre Vergütungshöhe sowie die voraussichtliche Dauer der Zusatzarbeiten enthielt. Am nächsten Tag teilte der Kläger dem Beklagten auf der Baustelle mit, dass er das Angebot annehme und er den Beklagten auch mit der Durchführung der Zusatzarbeiten beauftrage. Die Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt wäre mit Mehrkosten für die Kläger verbunden gewesen, weil dies die erneute Aufstellung eines Gerüsts erfordern hätte. Die Zusatzarbeiten wurden – wie auch alle anderen Aufträge – vom Beklagten mangelfrei erbracht.

Der für die Aufträge vom Beklagten in Rechnung gestellte Betrag – davon rd. EUR 1.160 für die Zusatzarbeiten – wurde von den Klägern vollständig bezahlt.

Circa ein Jahr darauf – im September 2019 – widerriefen die Kläger beide Aufträge. Bei einem anschließenden zufälligen Treffen wurde dem Beklagten von den Klägern ein Flyer überreicht, der mit „Der Handwerker-Widerruf – Schützen Sie sich vor unseriösen Handwerkern“ überschrieben war, und erklärte, dass er daraus ein neues Geschäftsmodell entwickelt habe.

In dem Rechtsstreit nahmen die Kläger den Beklagten auf Rückzahlung des Werklohnes infolge des erklärten Widerrufs in Anspruch.

Rechtliche Begründung

Der BGH ist in den Urteilsgründen zunächst davon ausgegangen, dass es sich bei dem Zusatzauftrag um einen weiteren, vom ursprünglichen Auftrag (Erneuerung von Dachrinnen und mit Abdichtungsarbeiten) verschiedenen Auftrag handelte.

Allerdings sei die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, dass es sich dabei um einen Vertrag handelte, der bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers (den Klägern) und des Unternehmers (dem Inhaber des Dachdeckerbetriebs) an einem Ort außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers geschlossen wurde.

Erforderlich für die Annahme der „gleichzeitigen körperlichen Anwesenheit“ sei, dass sowohl das Angebot als auch die Annahme bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner erklärt werden. Ein Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb von Geschäftsräumen liege danach nicht vor, wenn der Verbraucher ein vom Unternehmer am Vortag unterbreitetes Angebot am Folgetag außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt.

Dafür spreche auch der Zweck des zum Schutz von Verbrauchern dienende § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB. Es sollen

gerade nicht Situationen erfasst werden, in denen der Unternehmer dem Verbraucher aufgrund eines Aufmaßes oder einer Schätzung ein Angebot unterbreitet, das der Verbraucher nach einer Überlegungszeit bei gleichzeitiger Anwesenheit mit dem Unternehmer außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt. Auch in diesem Fall entstehen dem Verbraucher durch das vom Unternehmer erstellte Angebot unmittelbar noch keine Verpflichtungen. Findet eine Vertragsverhandlung nicht sofort im Anschluss an das Angebot statt, sondern hat der Verbraucher Gelegenheit, das Angebot des Unternehmers zu prüfen und zu überdenken, liege keine für außerhalb von Geschäftsräumen typische Überrumpelungssituation vor. Der Tatbestand des bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags ist dann nicht erfüllt.

Danach stand den Klägern hinsichtlich des Zusatzauftrags kein Widerrufsrecht zu, der Beklagte ist nicht zur Rückzahlung der dafür erhaltenen Vergütung verpflichtet.

Praxisfolgen

Vielen Handwerkern dürfte es unbekannt sein, dass Verbraucher in solchen Fällen ein Widerrufsrecht zusteht. Der Widerruf kann bei fehlender Belehrung lange nach Vertragsschluss und nach Durchführung der Arbeiten erklärt werden; die Widerrufsfrist beträgt dann ab Vertragsschluss 1 Jahr und 14 Tage. Außerdem hat – wie vom Europäischen Gerichtshof kürzlich entschieden (EuGH v. 15.07.2023, Az. C-97/22) – eine fehlende Widerrufsbelehrung zur Konsequenz, dass der Verbraucher keinen Wertersatz für bereits erbrachte Leistungen zu zahlen hat.

Mit dem Urteil des BGH vom 06.07.2023 hat dieser jedoch Handwerkern und anderen Unternehmern, die Vertragsschlüsse „vor Ort“ anbieten, eine Möglichkeit aufgezeigt, mit der man Verbraucher nicht über das Widerrufsrecht belehren muss. Zwischen dem Angebot des Unternehmers und der Annahmeerklärung des Verbrauchers sollte eine ausreichende Bedenkzeit vorliegen (bestenfalls über Nacht).

Die Alternative hierzu wäre, bei Vor-Ort-Terminen mehrere Exemplare einer Widerrufsbelehrung und Musterwiderrufsformulare mitzubringen und entweder mit den Arbeiten erst nach Ablauf der Widerrufsfrist zu beginnen oder sich – wenn der Beginn der Arbeiten vom Kunden gewünscht wird – eine entsprechende (schriftliche) Erklärung des Verbrauchers einzuholen, mit der dieser bestätigt, dass er den vorzeitigen Beginn der Arbeiten ausdrücklich verlangt hat, dass er über sein Widerrufsrecht belehrt wurde und dass ihm bekannt ist, dass er sein Widerrufsrecht verliert, wenn die Arbeiten abgeschlossen sind.

Bei Fragen zum Thema sprechen Sie uns gerne an! ■

Vertragsrecht

BGH konkretisiert die vorvertraglichen Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern

Prof. Dr. Andreas Quiring

Rechtsanwalt

andreas.quiring@lkc.de
Telefon: 089 2324169-0



Die Aufnahme von Vertragsverhandlungen verpflichtet die Beteiligten, auch wichtige Interessen der Gegenseite zu berücksichtigen. Bloßer Formalismus reicht dafür nicht aus. Erforderlich ist vielmehr redliches Vorgehen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 15.09.2023 (Az.: V ZR 77/22) bestätigt und beispielhaft konkretisiert.

Zum Sachverhalt

Mit notariellem Vertrag vom 25.03.2019 wurden mehrere Gewerbeeinheiten in einem großen Gebäudekomplex zum Preis von rund EUR 1,5 Mio. verkauft. Der Verkäufer schloss vertraglich die Haftung für Sachmängel aus und versicherte: Es seien keine Beschlüsse gefasst, aus denen sich eine künftig fällige Sonderumlage ergebe, ausgenommen ein Beschluss über die Dachsanierung mit wirtschaftlichen Auswirkungen von EUR 5.600 jährlich für den Käufer. Weiter versicherte der Verkäufer: Nach seiner Kenntnis seien keine außergewöhnlichen, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten angefallen; ihm sei auch nicht bekannt, dass solche Kosten bevorstünden oder weitere Sonderumlagen beschlossen worden seien. Ferner heißt es im Kaufvertrag, der Verkäufer habe dem Käufer die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre übergeben, und der Käufer habe Kenntnis von dem Inhalt der Unterlagen.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen, hatte der Käufer Zugriff auf einen vom Verkäufer eingerichteten virtuellen Datenraum mit Unterlagen zum Kaufobjekt erhalten.

In diesen Datenraum hatte der Verkäufer am 22.03.2019, einem Freitag, das Protokoll einer Eigentümerversammlung vom 01.11.2016 eingestellt. In jener Versammlung hatten die Eigentümer beschlossen, vom früheren Mehrheitseigentümer EUR 50 Mio. einzufordern, um einen 2006 gefassten Beschluss über Umbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum umzusetzen. Die Erhebung einer Sonderumlage in gleicher Höhe hatten die Eigentümer der Gewerbeeinheiten abgelehnt.

Allerdings hatte ein anderer Eigentümer Klage erhoben, um die Erhebung der Sonderumlage gleichwohl durchzusetzen. Das Verfahren endete im Januar 2020 mit einem Vergleich. Danach sollten die Eigentümer der Gewerbeeinheiten zunächst eine Sonderumlage von EUR 750.000 und bei Bedarf bis zu EUR 50 Mio., für Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bezahlen. Auf dieser Grundlage wurde auch der Käufer in Anspruch genommen.

Daraufhin focht der Käufer den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an, trat vorsorglich vom Vertrag zurück und klagte nachfolgend gegen den Verkäufer auf Rückabwicklung des Vertrags und Schadensersatz.

Das Urteil

Der BGH hob die klageabweisenden Urteile der Vorinstanzen auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das OLG, das vor einer abschließenden Entscheidung noch weitere Details des Sachverhalts aufklären soll.

Aus der Begründung des BGH

Ohne Belang ist, dass im notariell beurkundeten Vertrag die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen worden ist. Denn es geht hier alleine um die Haftung des Verkäufers wegen Verschuldens bei der Vertragsanbahnung.

Ausgangspunkt ist die vorvertragliche (§§ 241, 311 BGB) Pflicht des Verkäufers, Kaufinteressenten auch ungefragt darüber aufzuklären, dass bauliche Maßnahmen am Kaufobjekt mit Kosten von bis zu EUR 50 Mio. ausstünden. Dies war für Kaufinteressenten von erheblicher Bedeutung, bei Besichtigung des Objekts aber nicht ohne weiteres erkennbar. Die Aufklärungspflicht bestand unabhängig davon, dass diese Kosten vorrangig vom Mehrheitseigentümer zu tragen sein sollten und eine Sonderumlage noch nicht beschlossen war. Denn solange die geplanten baulichen Maßnahmen nicht umgesetzt und bezahlt waren, bestand für jeden Käufer als künftigem Eigentümer von Gewerbeeinheiten die konkrete Gefahr, die hierfür anfallenden Kosten anteilig tragen zu müssen. Entscheidend ist daher, ob der Verkäufer den Käufer ausreichend über dieses Risiko aufgeklärt hat.

Die für einen Käufer bestehende Möglichkeit, sich Kenntnis von dem offenbarungspflichtigen Umstand selbst zu verschaffen, schließt die Pflicht des Verkäufers zur Offenbarung nicht von vorneherein aus. Ein verständiger und redlicher Verkäufer darf zwar davon ausgehen, dass bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist. Konstellationen, in denen dem Käufer auf andere Weise die Möglichkeit gegeben wird, sich die Kenntnis selbst zu verschaffen, stehen der Besichtigungsmöglichkeit aber nicht ohne Weiteres gleich.

Bei Übergabe verkörperter Unterlagen ist eine Gleichstellung nur dann gerechtfertigt, wenn der Verkäufer – aufgrund der Umstände des Einzelfalls – erwarten darf, dass der Käufer die Unterlagen nicht nur zum Zweck allgemeiner Information, sondern unter einem bestimmten Aspekt gezielt durchsehen wird. Solche Umstände liegen etwa vor, wenn der Verkäufer dem Käufer in Zusammenhang mit möglichen Mängeln ein Sachverständigengutachten überreicht.

Dagegen kann ein Verkäufer nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Käufer Finanzierungsunterlagen oder einen ihm übergebenen Ordner mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt auf Mängel des Kaufobjekts durchsehen wird.

Entsprechendes gilt, wenn der Verkäufer einen Datenraum mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt einrichtet und dem Käufer hierauf Zugriff gewährt. Der Umstand, dass der Verkäufer einen Datenraum einrichtet und dem Kaufinteressenten den Zugriff auf die Daten ermöglicht, lässt für sich genommen nicht schon den Schluss zu, dass der Käufer den offenbarungspflichtigen Umstand zur Kenntnis nehmen wird. Nur wenn im Einzelfall die Erwartung gerechtfertigt ist, dass der Käufer bestimmte, vom Verkäufer in dem Datenraum bereit gestellte Informationen wahrnehmen und in seine Kaufentscheidung einbeziehen wird, ist eine gesonderte Aufklärung durch den Verkäufer nicht erforderlich.

Daher erfüllt der Verkäufer eines bebauten Grundstücks, der dem Käufer Zugriff auf einen Datenraum mit Unterlagen und Informationen zu der Immobilie gewährt, hierdurch seine Aufklärungspflicht nur, wenn und soweit er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben kann, dass der Käufer durch Einsichtnahme in den Datenraum Kenntnis vom offenbarungspflichtigen Umstand erlangen wird.

Ob dies aus Sicht eines redlichen Verkäufers erwartbar ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Insofern kann eine Rolle spielen, ob und in welchem Umfang der Käufer eine Due Diligence durchführt, wie der Datenraum und der Zugriff hierauf strukturiert und organisiert

sind, welche Vereinbarungen hierzu getroffen wurden, wie wichtig die Information ist, um deren Offenbarung es geht, und wie leicht sie im Datenraum aufzufinden ist.

Im vorliegenden Fall konnte der Verkäufer redlicherweise nicht erwarten, dass der Käufer die im Protokoll enthaltenen Informationen noch vor Vertragsschluss zur Kenntnis nimmt. Der Käufer hatte ohne gesonderten Hinweis auf das neu eingestellte Dokument keinen Anlass, im Zeitfenster zwischen Einstellen des Protokolls an einem Freitag und dem Notartermin am darauffolgenden Montag nochmals Einsicht in den Datenraum zu nehmen.

Weiterführende Überlegungen

Das Urteil nur als Einzelfallentscheidung für eine Sonder-situation einzustufen, dürfte nicht ratsam sein. Denn in einigen Branchen ist es Usus geworden, potenzielle Abnehmer mit vielen (Produkt-)Daten zu überschütten, ohne Rücksicht darauf, ob vernünftiger Weise damit zu rechnen ist, dass der Adressat aus dem Datenkonvolut die für ihn wichtigen Informationen ziehen kann. So hofft man, Kunden im Fall späterer Reklamationen entgegenhalten zu können, sie seien vorab vollumfänglich informiert worden.

Derartiger Vorgehensweise hat der BGH mit seiner Begründung im dem aktuellen Urteil Grenzen aufgezeigt. Gestützt auf allgemeine Regeln hat er betont, dass alleine die Bereitstellung von Sachinformationen für eine etwa gebotene konkrete Aufklärung des Kunden im Rahmen der Vertragsanbahnung nicht ausreicht.

Daher wäre es kaum verwunderlich, wenn tragende Erwägungen des hier berichteten Urteils künftig auch in Entscheidungen über andere Sachverhalte einfließen, zumal die Gerichte bei der Ausgangfrage, ob die Gebote von Treu und Glauben zu vorvertraglichen Aufklärungspflichten führen, über breite Wertungsspielräume verfügen.

Es dürfte im wohlverstandenen Interesse aller Beteiligten liegen, wenn Verkäufer diese Rahmenbedingungen berücksichtigen, auch wenn das im Einzelfall einen geplanten Verkauf etwas verkomplizieren kann. ■

Veräußerungszustimmung bei Verkauf von Wohnungseigentum – wer ist Klagegegner?

Oft sehen Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentümergeinschaften vor, dass der jeweilige Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Sofern eine entsprechende Zustimmung durch den Verwalter verweigert wird, ist fraglich gegen wen die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtet werden muss.

Mit dieser Thematik hat sich der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21.07.2023, Az.: V ZR 90/22 beschäftigt: Der die Veräußerung seines Wohnungseigentums beabsichtigende Kläger hatte den Verwalter der WEG persönlich verklagt, nachdem dieser eine Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums abgelehnt hatte.

Mit seiner Klage hatte der Kläger weder bei den Vorinstanzen noch bei dem Bundesgerichtshofs Erfolg!

Der Bundesgerichtshof vertritt – wie die Vorinstanzen – den Standpunkt, dass seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 01.12.2020 – anders als nach dem alten Recht – die Klage auf Zustimmung des Verwalters gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) selbst und somit nicht gegen den Verwalter persönlich zu richten ist.

Der Bundesgerichtshof führt aus, dass im neuen WEG-Recht die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und



dessen Stellung in der WEG neu geordnet wurden. Allein der WEG kommt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu, der Verwalter handelt lediglich als deren Organ und nicht wie früher als Treuhänder der WEG. Dies gilt auch dann, wenn das Gesetz dem Verwalter einzelne Aufgaben ausdrücklich zuweist.

Hieran ändert auch die Tatsache, dass die Gemeinschaftsordnung/gegebenenfalls Teilungserklärung in welchem die Zustimmung des Verwalters vorgesehen ist, vor dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 stammt. Derartige Altvereinbarungen sind auf Grundlage der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vorgegebenen Systematik zu verstehen und auszulegen, sodass auch insoweit der Verwalter als Organ (und nicht als Treuhänder) der WEG anzusehen ist und dementsprechend die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (und nicht gegen den Verwalter persönlich) zu richten ist.

Ausblick

Aktuell liegt dem Bundesgerichtshof im Rahmen eines Revisionsverfahrens der zu beurteilende Sachverhalt vor, dass gemäß der Teilungserklärung die Zustimmung zur Veräußerung nicht durch den Verwalter, sondern „die übrigen Eigentümer“ zu erteilen ist. Ob auch insoweit die Klage gegen die WEG oder die einzelnen Eigentümer zu richten ist bleibt abzuwarten. Wir werden berichten.

Gerne stehen die jeweiligen Autoren für Rückfragen zu den von ihnen behandelten Themen zur Verfügung.
Bei allgemeinen Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

Tobias Schwartz | Rechtsanwalt | E-Mail: newsletter-recht@lkc.de | Tel.: +49 (0)89 2324169-0

Möchten Sie den Newsletter zukünftig nicht mehr erhalten, können Sie diesen jederzeit abbestellen. Schreiben Sie hierzu einfach eine E-Mail mit dem Betreff: „Newsletter abbestellen“ unter Angabe Ihres Namens an:
newsletter-recht@lkc.de.

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

Herausgeber: LKC Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Possartstraße 21, 81679 München

Der Inhalt dieser Mandanteninformation dient nur der allgemeinen Information. Er stellt keine anwaltliche Beratung juristischer, steuerlicher oder anderer Art dar und soll auch nicht als solche verwendet werden. Alle Informationen und Angaben in diesem Newsletter haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Wir übernehmen insbesondere keine Haftung für Handlungen, die auf Grundlage dieser Angaben unternommen werden.

Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen.

