

Quarterly.
Q4/2017.

ENGELMANN LEGAL

Rechtsanwaltskanzlei

Quarterly.

04/2017.



Inhalt des „Quarterly“ sind die Blogbeiträge des jeweils vorangegangenen Quartals [<https://engelmann-legal.de/blog>]. In chronologischer Reihenfolge. Teilweise sind die Beiträge in diesem Quarterly ausführlicher. Zum Teil sind weitere Hinweise enthalten. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall ersetzen sie natürlich nicht. Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Auch wenn Sie regelmäßig über rechtliche Themen oder neuere Entwicklungen informiert werden möchten, lassen Sie mich dies wissen. Eine kurze [E-Mail \[kanzlei@engelmann-legal.de\]](mailto:kanzlei@engelmann-legal.de) mit dem [Stichwort „Newsletter“](#) reicht aus - auch wenn Sie nicht mehr informiert werden wollen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freue mich über Kritik und/oder Anregungen und Themenvorschläge, auch für die Rubrik [„Newsletter“](#).

Freundliche Grüße

Peter Engelmann

Landgericht Darmstadt.

Kleinreparaturklausel ohne Wertobergrenze.



Das Landgericht Darmstadt hat in einem [Urteil vom 27.07.2017 \[Az. 6 S 373/16\]](#) entschieden, dass die Klausel in einem Gewerberaumpachtvertrag, wonach der Pächter die Kosten für Kleinreparaturen bis zur Höhe einer Netto-Monatspacht pro Jahr zu tragen hat, zulässig ist, wenn der Pächter Zugriff auf die Anlage [hier: Heizungsanlage] hat.

Es müsse auch keine Wertobergrenze für jede einzelne Reparatur festgelegt werden.

Das Landgericht hat die Revision zum Bundegerichtshof zugelassen, weil die Frage, ob eine Kleinreparaturklausel in einem Gewerbepachtvertrag neben einer jährlichen Wertobergrenze auch eine für die einzelne Reparatur enthalten muss und - falls dies bejaht wird - welche Wertobergrenze insoweit angemessen ist, höchstrichterlich noch nicht entschieden ist. Es bleibt spannend.

Schwarzarbeit.

Entscheidungen, die Sie kennen sollten. 1/2.



1. Nichtigkeit eines Werkvertrags bei Verstoß gegen § 1 SchwarzArbG und Ausschluss von Mängelansprüchen

Schwarzarbeit im Sinne des „Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung“ (kurz: SchwarzArbG), leistet u. a., wer Dienst- oder Werkleistungen erbringt oder ausführen lässt und die sich aus v. g. Leistungen ergebenden steuerlichen Verpflichtungen nicht erfüllt. Kurzum: In der Regel seine Leistungen nicht ordnungsgemäß abrechnet und die von ihm zu zahlenden Steuern nicht ordnungsgemäß abführt [„Ohne-Rechnung-Abrede“].

Wenn der Leistende vorsätzlich gegen das gesetzliche Verbot des § 1 SchwarzArbG verstößt und der Besteller den Verstoß kennt und zu seinem Vorteil ausnutzt – also i. d. R. weniger zahlt –, ist der Vertrag wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gem. § 134 BGB nichtig.

Auch Mängelansprüche des Auftraggebers bestehen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs [kurz: BGH] in diesem Fall grundsätzlich nicht [vgl. [BGH, Urteil vom 01.08.2013, Az.: VII ZR/6/13](#)].

Schwarzarbeit.

Entscheidungen, die Sie kennen sollten. 2/2.



2. Nichtigkeit des Werkvertrages auch bei nachträglicher Schwarzgeldabrede

Vorsicht ist auch bei nachträglichen Absprachen und Änderungen des Vertrages geboten. Denn auch ein zunächst wirksamer Vertrag kann gem. § 134 BGB insgesamt (!) nichtig sein – und nicht nur die spätere Absprache –, wenn der Vertrag so abgeändert wird, dass er (nunmehr) gegen das SchwarzArbG verstößt [vgl. [BGH, Urteil vom 16.03.2017, Az. VII ZR 197/16](#)].

3. Keine wechselseitigen Zahlungsansprüche bei Verstoß gegen das SchwarzArG

Ist ein Werkvertrag wegen Verstoßes gegen das SchwarzArbG gem. § 134 BGB nicht, kann der Unternehmer keinen Werklohn verlangen. Auch ein (bereicherungsrechtlicher) Anspruch auf sog. Wertersatz für die von ihm erbrachten Leistungen steht ihm gegenüber dem Auftraggeber nach der Rechtsprechung nicht zu [vgl. [BGH, Urteil vom 10.04.2014, Az.: ZR 241/13](#)]. Umgekehrt kann der Auftraggeber einen bereits gezahlten Werklohn grundsätzlich nicht unter dem Gesichtspunkt einer – im Hinblick auf die Nichtigkeit des Vertrages – ungerechtfertigten Bereicherung des Auftragnehmers zurückverlangen [vgl. [BGH, Urteil vom 11.06.2015, Az. VII ZR 216/14](#)].

VGH Kassel.

Zur Abweichung von Abstandsflächen.



In seiner [Entscheidung vom 04.04.2017 \[Az. 4 B 449/17\]](#) hat der [Hessische Verwaltungsgerichtshof](#) eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts über die zu Gunsten eines Nachbarn erfolgte Zulassung einer Abweichung von Abstandsflächen bestätigt. Der VGH führt aus, dass eine solche Abweichung unter Berücksichtigung des damit verbundenen Schutzzwecks nur dann in Betracht komme, wenn *„Umstände von ausreichendem Gewicht vorliegen, die eine Grundstückssituation begründeten, die nicht dem vorgesehenen Regelfall der Norm“* entspreche, von der abgewichen werden solle. In dem entschiedenen Fall wurde eine solche Ausnahme zu Gunsten des Bauherrn bestätigt, da der Nachbar den fraglichen Grundstücksbereich ohnehin nicht bebauen könne.

Zwar kann sich ein Nachbarn grundsätzlich auf die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen – drittschützenden - Abstandsflächenregelungen berufen. Unter Berücksichtigung der [besonderen] Grundstückssituation im Einzelfall kann sich jedoch etwas anderes ergeben.

VG Gießen.

Auflagen für den Betrieb einer Alligatorenfarm.



Mit einem [Beschluss vom 27.10.2017](#) hat das Verwaltungsgericht Gießen einen Eilantrag des Betreibers einer Alligatorenfarm im Wetteraukreis abgelehnt. Dieser hatte sich gegen eine sofort vollziehbare Untersagung der zuständigen Naturschutzbehörde gewandt, Besuchern Zutritt zu Bereichen der Alligatorenfarm zu gewähren, in denen keine durchgängige Trennbarriere zwischen Besuchern und Alligatoren besteht, die einen Kontakt ausschließen. Etwas anderes solle nur bei Vorliegen einer ausdrücklichen Einwilligung volljähriger Besucher gelten, die zuvor über mögliche Gefahren für Leib und Leben aufgeklärt wurden. Die Naturschutzbehörde ist nach Ansicht des VG Gießen zu einer solchen Anordnung auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes berechtigt. Darauf, ob das einzelne Tier die bei der Tiergattung übliche Gefährlichkeit besitze oder ob es etwa zahm oder eine Zähmung im Einzelfall möglich sei, komme es nicht an. Der Betreiber hatte sich darauf berufen, dass es bisher zu keinem Zwischenfall gekommen sei, er die Eignung zum Führen von Krokodilen und Alligatoren habe und die Tiere i.ü. überwiegend von ihm selbst gezüchtet worden und zahm seien.

Mit [Beschluss vom 24.01.2018](#) hat der [Hessische Verwaltungsgerichtshof](#) die Beschwerde gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Gießen vom 27.10.2017 zurückgewiesen. Die Entscheidung ist rechtskräftig.

Bundesgerichtshof.

Schriftformheilungsklausel in Mietverträgen unwirksam.



Der **Bundesgerichtshof [BGH]** hat am **27.09.2017 [Az. XII ZR 114/16]** die in gewerblichen Mietverträgen übliche sog. „Schriftformheilungsklausel“ generell für unwirksam erklärt. Danach können beide Vertragsparteien einen langfristig geschlossenen [Zeit-]Mietvertrag bei einem Verstoß gegen das Schriftformerfordernis auch dann kündigen, wenn der Mietvertrag eine Vereinbarung enthält, mit der sich die Parteien verpflichten etwaige Schriftformmängel zu beheben und den Vertrag eben nicht unter Berufung auf solche Mängel zu kündigen. Nur ausnahmsweise könne eine solche Kündigung wegen Verstoßes gegen den Grundsatz von „Treu und Glauben“ ausgeschlossen sein.

Die Entscheidung des BGH ist nicht nur überraschend, da die meisten Oberlandesgerichte dies bislang anders gesehen haben, sondern für Unternehmen und Investoren von erheblicher praktischer Relevanz. So besteht die Gefahr, dass ein Mietvertrag trotz längerer Laufzeit ordentlich gekündigt wird, zum Beispiel wenn sich ein Vermieter oder Mieter vorzeitig von „unliebsamen“ Anmietungen trennen möchten.

Ausführlichere Hinweise zu der Entscheidung des BGH finden Sie in der **Rubrik „Newsletter“ auf engelmann-legal.de.**

Bundesgerichtshof.

Verlängerung der Verjährung von Vermieteransprüche?



Der [Bundesgerichtshof \[BGH\]](#) hat entschieden, dass die in einem vom Vermieter verwendeten Formularymietvertrag enthaltene Regelung wonach *„Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme der Einrichtung (...) in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses“* verjähren, unwirksam ist [vgl. [BGH, Urteil vom 08.11.2017, Az: VIII ZR 13/17](#)].

Zum Hintergrund:

Gemäß § 548 Abs.1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Vorsicht: Gemäß § 548 Abs. 1 S. 2 BGB beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache und nicht [erst] mit Mietende. Gibt der Mieter die Mietsache vor Mietende zurück, beginnt der Lauf der Verjährungsfrist.

ENGELMANN LEGAL berät Verkäufer beim Verkauf eines Gewerbeparks.



Rechtsanwalt Peter Engelmann hat einen namentlich nicht benannten Verkäufer im Rahmen des Verkaufs eines Gewerbeparks in Frankfurt beraten.

Das frühere Industriegelände ist insgesamt 4,3 ha groß und umfasst zehn Haupt- sowie fünf kleinere Nebengebäude mit insgesamt 23.500 m² Mietfläche. Es handelt sich überwiegend um Lager- und Produktionsflächen sowie Büros für derzeit insgesamt 26 Unternehmen, darunter einige Start-ups. Käufer des Areals ist die Aurelis Real Estate GmbH mit Sitz in Eschborn. Der Käufer wurde bei der Transaktion von CMS Hasche Sigle rechtlich beraten.

Bundesverfassungsgericht.

Zur Studienplatzvergabe für das Fach Humanmedizin.



Das Bundesverfassungsgericht [BVerfG] hat in seinem Urteil vom 19.12.2017 [Az.: 1 BvL 3/14, 1 BvL 4/14] einzelne bundes- und landesgesetzliche Vorschriften über das Verfahren zur Vergabe von Studienplätzen für das Fach Humanmedizin als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen.

Zwar sei die Vergabe anhand der Kriterien Abiturnote, Wartezeit und nach einer Auswahl durch die Universitäten grundsätzlich mit dem Grundgesetz vereinbar. Einzelne Vorschriften verletzen jedoch den grundrechtlichen Anspruch der Studienplatzbewerber auf gleiche Teilhabe am staatlichen Studienangebot. Der Gesetzgeber muss dem nun bis zum 31.12.2019 Rechnung tragen und das Zulassungsverfahren [z.T.] neu regeln.

Neues Bauvertragsrecht.

Ab 01.01.2018.



Ab dem 01.01.2018 gelten für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, die durch das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrecht“ verabschiedeten Regelungen.

Durch die neuen Vorschriften werden erstmalig spezialgesetzliche Regelungen zum Bauvertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch [BGB] eingeführt.

Ferner werden Besonderheiten beim Abschluss von Bauverträgen mit Verbrauchern und spezielle Regelungen für den Bauträgervertrag sowie für Architekten- und Ingenieurverträge eingeführt.

Auch der zivilrechtliche Rechtsschutz sowie die kaufvertraglichen Gewährleistungsregelungen erfahren Neuerungen.

Weitere Informationen finden Sie auf engelmann-legal.de in der Rubrik „Newsletter“.



Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Tel. 06032 / 9497560

kanzlei@engelmann-legal.de

engelmann-legal.de