

› Schmutzwasser ‹

Wohnungseigentümer müssen für eigenes Abwasser haften

Zahlt ein Wohnungseigentümer die Gebühren für das ausschließlich in der eigenen Eigentumswohnung (Sondereigentum) anfallende Schmutzwasser nicht, können die anderen Wohnungseigentümer hierfür nicht als Gesamtschuldner zur Zahlung herangezogen werden. Hinsichtlich des Niederschlagswassers müssen sie jedoch für die gesamte Gebühr haften, auch wenn ihr Miteigentumsanteil gering ist. Die Kosten der Abwasserentsorgung sind keine Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern sind allein dem jeweiligen Sondereigentümer zuzuordnen. Da der Wohnungseigentü-

mer keinerlei Einfluss auf den Wasserverbrauch und den Schmutzwasseranfall in den anderen Eigentumswohnungen hat, muss er für die entsprechenden Gebühren auch nicht als Gesamtschuldner eintreten (VG Karlsruhe, Az.: 6 K 3862/03).



Kosten der Abwasserentsorgung sind keine Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern dem jeweiligen Sondereigentümer zuzuordnen

› Kleinreparaturklausel ‹

Bis 100 Euro kann der Mieter zahlen

Ein Mieter wird nicht unangemessen benachteiligt, wenn im schriftlichen Mietvertrag festgeschrieben wird, dass er kleine Reparaturen bis zu einem Kostenaufwand von 100 Euro, zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer, selbst zu tragen hat. Allerdings muss auch eine Kostenbegrenzung auf maximal 8 % der Jahresmiete (zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer) festgeschrieben sein. Eine unverhältnismäßige Kostenbelastung für den Mieter liegt damit nicht vor (AG Braunschweig, Az.: 116 C 196/05).



Kleinreparaturen können dem Mieter bis 100 Euro zugemutet werden

› Werkleistungen ‹

Vergabe durch hausverwaltendes Unternehmen

Wenn ein hausverwaltendes Unternehmen oder ein Hausverwalter Werkleistungen im Auftrag vergibt, bleibt vielfach offen, ob die Werkverträge über die auszuführenden Arbeiten in eigenem Namen geschlossen werden oder in Vertretung des Grundstückseigentümers. Danach bestimmt sich, wer auf Zahlung des Werklohns in Anspruch genommen werden kann. Ob nun ein von einem Hausverwalter abgeschlossener Werkvertrag über Werkleistungen am verwalteten Objekt regelmäßig als im Namen des Eigentümers erteilt zu betrachten ist und ob dies vom Umfang des Auftrags abhängt, ist bisher von den Gerichten noch nicht abschließend entschieden worden. Nunmehr hat sich aber der Bundesgerichtshof im Urteil vom 8. 4. 2004 – VII ZR 12/03 – zu dem Thema geäußert. Danach ist die Frage dahin zu beantworten, dass die Vergabe von Werkleistungen durch den Haus-

verwalter, soweit sich aus den Umständen nichts anderes ergibt, in der Regel für dessen Auftraggeber, gewöhnlich den Eigentümer, vorgenommen wird. Auf den Umfang der Arbeiten kommt es danach nicht an. Voraussetzung ist allerdings stets, dass dem Auftragnehmer der Werkleistungen die Eigenschaft als Hausverwalter offengelegt ist. Dass der Hausverwalter nicht für sich, sondern für seinen Auftraggeber tätig wird, ist für Hausverwaltungen typisch und entspricht im allgemeinen dem Interesse der Beteiligten. Wie jedem Unternehmer erkennbar ist, hat der Hausverwalter kein Interesse an der Vergabe von Werkleistungen im eigenen Namen. Sie kommen nicht der Hausverwaltung zugute, sondern dem Eigentümer. Diesem wiederum wird gewöhnlich daran gelegen sein, Ansprüche wegen Werkmängel, die ihn unmittelbar betreffen, nicht erst nach einer Abtretung geltend machen zu können. Auch dem Auftragnehmer der Werkleistung ist normalerweise besser damit gedient, nicht den Verwalter, sondern den Eigentümer als Vertragspartner und dessen Immobilie als Sicherheit zu haben.

› Auftragsausführung ‹

Behinderung durch Auftraggeber

Nach § 6 Nr. 6 VOB/B hat der Auftragnehmer Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, wenn der Auftraggeber eine Behinderung der Werkausführung zu vertreten hat. Dafür ist der Auftragnehmer

beweispflichtig. Kommt es zum Prozess, reicht es nicht aus, nur eine oder mehrere Pflichtverletzungen des Auftraggebers vorzutragen. Der Auftragnehmer muss vielmehr im einzelnen zu den dadurch entstandenen Behinderungen seiner Leistung vortragen. Dazu ist in der Regel eine konkrete, vertragsablaufbezogene Darstellung der jeweiligen Behinderung unumgänglich.

Dem Auftragnehmer, der sich durch Pflichtverletzungen des Auftraggebers behindert fühlt, wird zugemutet, eine aussagekräftige Dokumentation zu erstellen, aus der sich die Behinderung sowie deren Dauer und Umfang ergeben. Ist der Auftragnehmer mangels einer ausreichenden Dokumentation der Behinderungstatbestände und der sich daraus ergebenden Ver-

zögerungen zu einer den Anforderungen entsprechenden Darstellung nicht in der Lage, geht das grundsätzlich nicht zu Lasten des Auftraggebers. Weder der Umstand, dass eine Behinderung vorgelegen hat, noch die Ursächlichkeit der Pflichtverletzung für die Behinderung kann geschätzt werden. Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24. 2. 2005 – VII ZR 141/03.

› Wegeunfall ‹

Wann muss die gesetzliche Unfallversicherung zahlen?

Das gibt es auch: Versicherungsleistungen ohne hierfür selbst eine Versicherungsprämie bezahlt zu haben. Möglich ist dies bei der gesetzlichen Unfallversicherung. Diese schützt den Arbeitnehmer vor den Folgen von Arbeitsunfällen, Berufskrankheiten und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren. Die Leistungen der gesetzlichen Unfallversicherung werden unabhängig davon erbracht, wer an dem Arbeitsunfall schuld ist. Der Versicherungsschutz umfasst Heilbehandlungskosten, Verletztengeld, Berufshilfe zur Rehabilitation, Verletztenrente, Pflege- und Sterbegeld sowie Hinterbliebenen- und Waisenrente. Ersetzt werden immer nur Personenschäden, niemals Sachschäden. Die Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung trägt alleine der Arbeitgeber.

Der „klassische“ Arbeitsunfall, Verletzungen durch ein Arbeitsmittel (z.B. Produktionsmaschine), wirft kaum rechtliche Fragen auf, da sich die Schuldfrage bei einem Unfall erst gar nicht stellt. Probleme gibt es jedoch beim so genannten Wegeunfall, nämlich dem Unfall des Arbeitnehmers auf dem Weg von oder zur Arbeitsstelle. Versicherungsschutz besteht nur für den „unmittelbaren“ Weg. Umwege sind in ganz

eng begrenzten Ausnahmen geschützt. Dies zum Beispiel dann, wenn eine mitbeförderte Person für die Bildung einer Fahrergemeinschaft abzuholen ist. Kein Versicherungsschutz besteht dagegen für einen Berufskraftfahrer, der die durch sein Transportauftrag vorgegebene Fahrstrecke verlässt, um zu Hause vergessene Medikamente zu holen (BSG, Az.: B 2 U 35/03). Auch die irrtümliche Abweichung vom Heimweg, weil Fahrer und Beifahrer sich vertieft unterhalten, ist vom Unfallversicherungsschutz jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn gleich mehrere Autobahnausfahrten verpasst werden (BSG, Az.: B 2 U 4/97 R), oder wenn Umwege gemacht werden, um sich mit Getränke und Lebensmittel zu versorgen (BSG, Az.: B 2 U 31/98 A) oder um bei seiner Bank Geld zu abzuholen (BSG, Az.: B 2 U 40/02 R) und dies selbst dann, wenn sich durch diesen Umweg der unmittelbare Arbeitsweg nur um gut 100 m verlängert. Versicherungsschutz wird auch dem verwehrt, der auf dem Weg zwischen Wohnung und Arbeitsplatz zum Tanken anhält und sich dann auf dem Tankstellengelände verletzt (BSG, Az.: B 2 U 29/97 R). Eine Ausnahme besteht nach Ansicht der Richter hier nur, wenn der Treibstoff überraschend ausgegangen ist und man ohne zu Tanken liegen geblieben wäre. Denn das Betanken des eigenen Fahrzeuges ist im Regelfall grundsätzlich Privatsache.



Versicherungsschutz wird dem verwehrt, der auf dem Weg zwischen Wohnung und Arbeitsplatz zum Tanken anhält und sich auf dem Tankstellengelände verletzt

› Vertragsrecht ‹

Voraussetzungen für Werkvertrag nach VOB

Die VOB gilt neben dem Werkvertragsrecht des BGB nur, wenn sie wirksam einbezogen worden ist. Dafür muss der Verwender bei Vertragsschluß ausdrücklich auf sie hinweisen und dem Partner die Möglichkeit verschaffen, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Zudem muss der Partner mit der Geltung einverstanden sein. Diese Auffassung hat das Oberlandesgericht Celle im Urteil vom 13. 10. 2004 – 7 U 114/02 – vertreten. In dem konkreten Fall hieß es im Werkvertrag, Vertragsbestandteil wäre ergänzend die VOB/B. Dies hatten Auftraggeber und Auftragnehmer durch ihre Unterschrift akzeptiert. Allerdings war dem Auftraggeber vom Unternehmer nicht die Möglichkeit verschafft worden, vom Inhalt der VOB Kenntnis zu nehmen. Dessen bedurfte es auch nicht, da der Auftraggeber in den Regeln der VOB/B bewandert war. Ohnehin kann der Vertragsteil, der die VOB in das Vertragsverhältnis einbezieht später nicht die Unwirk-

samkeit der Einbeziehung geltend machen.



Damit die VOB Vertragsbestandteil wird, muss der Verwender bei Vertragsschluß ausdrücklich darauf hinweisen

› Heizkesselfunktion ‹

Abweichung trotz Zusicherung möglich

Nachdem verschiedene Heizkessel ersetzt worden waren, entstand Streit zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer, ob die Einhaltung einer maximalen Rauchgastemperaturgrenze von 150° C zugesichert worden war. Voraussetzung dafür war jedenfalls kein erkennbarer Einstandswille des Unternehmers. Vielmehr genügt bei einem solchen Sachverhalt das ernsthafte Versprechen des Unternehmers, das Werk mit einer bestimmten Eigenschaft herzustellen. Ob der Unternehmer eine bestimmte Eigenschaft des Werkes vertraglich zugesichert hat, ist jedoch durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln. Die

Abweichung von dem vertraglich vereinbarten Leistungssoll (maximale Rauchgastemperatur von 150° C) stellte für sich jedoch noch keinen Mangel dar. Vielmehr liegt nur dann ein Mangel vor, wenn hierdurch die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch gemindert ist. Bei der Feststellung eines Mangels ist demnach nicht auf die prozentuale Abweichung vom Leistungssoll abzustellen, sondern vor allem auf deren Auswirkungen auf die vertraglich vorausgesetzte Nutzbarkeit. In dem konkreten Fall konnten die Kessel jedenfalls bei richtiger Einstellung die vertraglich vorausgesetzte Nutzbarkeit erfüllen und waren damit mangelfrei. Zu diesem Ergebnis ist der Bundesgerichtshof im Urteil vom 11. 11. 2003 – X ZR 131/02 – gekommen.