



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER  
Rechtsanwälte



# MITTELSTANDS **INFO**

## **Mietrecht**

Aktuelles zu den Renovierungsklauseln

## **Medizinrecht**

Geplant: Aufhebung der  
68er-Altersgrenze für Vertrags-(zahn-)ärzte

## **Wettbewerbsrecht**

Gewerbliche Nachfrage per E-Mail  
und Telefax erlaubt?

## **Wohn- und Gewerbemietrecht**

Auswirkungen der Energieeinsparverordnung 2007/2009  
auf Mietverträge über Gebäude oder Wohnungen

## **Arbeitsrecht**

Anspruch des Arbeitgebers bei Unfällen  
eines Arbeitnehmers

03|08

ein Service der Rechtsanwaltskanzlei  
Zimmermann | König | Singer

## Mietrecht

# Aktuelles zu den Renovierungsklauseln

### Grundüberlegungen

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Renovierungsklauseln seit dem Jahr 2003 ist nur verständlich, wenn man folgende Grundzüge berücksichtigt:

Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, also auch von Schönheitsreparaturen, ist grundsätzlich eine Pflicht des Vermieters, die dieser aber nur bei Bedarf erfüllen muss (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das gesetzliche Leitbild der Renovierung nach Bedarf gilt uneingeschränkt auch bei der Übertragung der Renovierungslast auf den Mieter, die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ist Teil seiner Gegenleistung für die Überlassung der Räume, jede formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel muss sich am strengen Maßstab des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen messen lassen.

### Summierungseffekt und starre Fristen

Der BGH wandte diese Grundzüge erstmals bei der Rechtsprechung zum so genannten Summierungseffekt und zu den sogenannten starren Fristen an. Ein Summierungseffekt liegt vor, wenn zwei (oder mehr) jeweils für sich unbedenkliche, inhaltlich aber zusammen gehörige Renovierungsklauseln (Schönheitsreparaturen- und Endrenovierungsklausel) in ihrer Gesamtwirkung zu einer übermäßigen Belastung und damit zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führen. Die Folge ist die Unwirksamkeit beider Klauseln (BGH NJW 1993, 532). Dies gilt auch dann, wenn eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel mit einer unwirksamen Endrenovierungsklausel zusammen trifft (BGH NJW 2003, 2.234). Enthält der Mietvertrag eine wirksame Schönheitsreparaturenklausel und daneben eine einzeln ausgehandelte Endrenovierungsklausel (Individualvereinbarung), so macht der Summierungseffekt nur die Formulklausel unwirksam, die Individualvereinbarung bleibt wirksam, da sie nicht den AGB-rechtlichen Regeln unterworfen ist (BGH NJW 2006, 2.116).

Starre Fristen liegen vor, wenn die Schönheitsreparaturen nach Ablauf von vereinbarten Zeiträumen durchgeführt werden müssen, auch wenn dies noch nicht erforderlich ist („... wenn erforderlich, mindestens aber ...“ BGH NZM 2004, 653). Flexibel sind Schönheitsreparaturen nur, wenn sie eine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf der bestimmten Zeiträume nur für den Fall vorsehen, dass dies nach dem Grad der Abnutzung auch erforderlich ist (BGH NZM 2004, 497). Wenn eine Schönheitsreparaturenklausel eine starre Fristenregelung enthält, dann ist die Schönheitsreparaturenklausel unwirksam.

### Endrenovierungsklauseln

Endrenovierungsklauseln sind problematisch, wenn nach dem Wortlaut der Klausel der Mieter bei seinem Auszug auch dann zu renovieren hat, wenn das Mietverhältnis nur kurze Zeit gedauert hat und ein Renovierungsbedarf bei Mietende noch nicht besteht. In einem solchen Fall belastet die Renovierungsverpflichtung den Mieter übermäßig mit der Folge, dass die Klausel unwirksam ist (Beispiel: „Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten

ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.“). Diese Abgeltungsklausel bewertet der Bundesgerichtshof (NJW 2006,3778) als unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Eine unangemessene Benachteiligung liegt vor, weil die Abgeltungsklausel eine „starre“ Berechnungsgrundlage hat, die eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung nicht zulässt. Dies kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofes im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter - gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen - eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat. Sind etwa Wände und Decken der Wohnung mit besonders „langlebigen“ Materialien dekoriert oder hat der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig genutzt, kann es an einem Renovierungsbedarf nach Ablauf der im Mietvertrag für die Ausführung der Schönheitsreparaturen bestimmten - üblichen - Fristen fehlen.

### Gewerbemietrecht

Die Rechtsprechung des BGH zum Summierungseffekt, zu den starren Fristenplänen und zu den Quotenklauseln sind nach ständiger Rechtsprechung im Wohnraummietrecht, aber auch auf das Gewerbemietrecht anwendbar (BGH NZM 2005, 504 zur kombinierten Endrenovierungsklausel, „der Gewerberaummieter ist genauso schutzwürdig wie der Wohnraummieter“ OLG Düsseldorf NZM 2007, 215 und OLG München NZM 2007, 215 jeweils zur Schönheitsreparaturenklausel mit starren Fristenplan, OLG Düsseldorf NZM 2006, 462 zur starren Quotenklausel).

### Mieterhöhung bei unwirksamer Renovierungsklausel?

Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass ein Vermieter nicht berechtigt ist, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält und der Vermieter aufgrund dessen selbst die Schönheitsreparaturen übernehmen muss (BGH VIII. ZR 181/07, NZM aktuell, 2008, Heft 16, Seite V.). Nach BGH kann der Vermieter vom Mieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen. Ein darüber hinausgehender Zuschlag ließe sich nicht mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen für den der Vergleichsmiete in Einklang bringen.

von Rechtsanwalt Joachim König

Fachanwalt für Miet- und Eigentumswohnungsrecht

## Medizinrecht

# Geplant: Aufhebung der 68er-Altersgrenze für Vertrags-(zahn-)ärzte

Im Bundestag wird derzeit über den Antrag verhandelt, die Altersgrenze von 68 Jahren für die Zulassung als Vertrags-(zahn-)arzt aufzuheben.

Seit dem 1. Januar 1999 endet die Zulassung zur vertrags-(zahn-) ärztlichen Versorgung mit Vollendung des 68. Lebensjahres. Die Einführung dieser Regelung in § 75 Abs. 7 Satz 2 SGB V wurde damit begründet, dass jungen (Zahn-)Ärzten im Hinblick auf eine gemessen am Bedarf zu hohe Anzahl an Ärzten und unter Berücksichtigung der Bedarfsplanung eine Chance eingeräumt werden müsse, in ihrem Beruf tätig zu werden. Angesichts einer ständig steigenden Zahl von Vertragsärzten sah der Gesetzgeber die Notwendigkeit, die Anzahl der

Vertragsärzte zu begrenzen. Um jedoch der jungen Ärztegeneration nicht jegliche Chance auf Niederlassung zu nehmen, sollten die älteren Vertragsärzte gezwungen werden, mit Vollendung des 68. Lebensjahres ihre Vertragsarztzulassung zurückzugeben, so dass die Jungen nachrücken können.

Da sich mittlerweile vielerorts ein Ärztemangel abzeichnet, steht nun wieder zur Diskussion, die Altersgrenze von 68 Jahren für die Zulassung zur vertrags-(zahn-)ärztlichen Tätigkeit aufzuheben. Besonders hohe Erfolgsaussichten bestehen im Hinblick auf Vertragszahnärzte, da bei diesen die Bedarfsplanung bereits weggefallen ist und sich junge Zahnärzte somit jederzeit niederlassen können.

Der Bundestag hat den entsprechenden Antrag zur Bundestagsdrucksache 16/9445 in seiner 172. Sitzung am 26.06.2008 behandelt und an den Ausschuss für Gesundheit überwiesen. Die Stellungnahme des Ausschusses für Gesundheit steht noch aus.

von Rechtsanwalt Martin Singer

## Wettbewerbsrecht

# Gewerbliche Nachfrage per E-Mail und Telefax erlaubt?

Der Bundesgerichtshof hatte jüngst in zwei Fällen darüber zu entscheiden, inwieweit es Unternehmern verboten ist, Waren oder Dienstleistungen per Telefax oder E-Mail nachzufragen.

In dem ersten Fall hatte ein Fahrzeughändler per Telefax bei einer Toyotavertretung mitgeteilt, dass er zum sofortigen Ankauf von drei bestimmten Toyotamodellen - neue oder gebraucht - interessiert sei. Im zweiten Fall hatte ein Anbieter eines Onlinefußballspiels per E-Mail bei einem kleineren Fußballverein angefragt, ob er auf deren Webseite einen Werbebanner für sein Produkt gegen eine entsprechende Umsatzprovision platzieren dürfte.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG ist eine Werbung unter Verwendung von Faxgeräten oder E-Mail als unzumutbare Belästigung verboten, wenn der Adressat hierzu nicht eingewilligt hat. Das Gesetz unterscheidet dabei nicht zwischen privaten und gewerblichen Adressaten. Hierzu hat der BGH nun entschieden, dass auch gewerbliche Anfragen nach Waren oder Dienstleistungen “Werbung” im Sinne der vorgenannten Vorschrift sind.

Nach Ansicht des BGH ist es für das Schutzbedürfnis des Inhabers eines Telefax- oder E-Mail Anschlusses unerheblich, ob er unaufgefordert Kaufangebote für Waren oder Dienstleistungen erhält oder über diese Medien Anfragen erhält, beispielsweise in denen Immobilien oder Antiquitäten nachgefragt werden. Der Bezug von Waren und Dienstleistungen, die ein Unternehmen für seine Geschäftstätigkeit auf dem Markt benötige, dient nach Ansicht des BGH zumindest mittelbar der Förderung seines Absatzes.

In den beiden konkreten Entscheidungen kam es auf die Frage an, ob die Adressaten in den beiden Fällen sich damit einverstanden erklärt hatten, dass ihnen über das Faxgerät oder per E-Mail Angebote zu gehen.

Der Bundesgerichtshof ist im Fall der Toyotavertretung mit

Urteil vom 17. Juli 2008, AZ I ZR 75/06 von einer Einverständniserklärung ausgegangen. In diesem Fall entschied das Gericht, dass die Vertretung mit der Veröffentlichung der Telefaxnummern in allgemein zugänglichen Verzeichnissen ihr Einverständnis gegeben, dass Kunden den Faxanschluss bestimmungsgemäß für Kaufanfragen nutzen, die sich auf die übliche Verkaufstätigkeit des Unternehmens beziehen. Sofern sich nicht im Einzelfall etwas anderes aus den Umständen ergebe, erstrecke sich dieses Einverständnis auch auf gewerbliche Nachfragen. Entsprechendes gelte, wenn ein Unternehmen seine E-Mail Adresse - etwa auf seiner Homepage - veröffentliche. Die Faxnummer und die E-Mail Adresse eines Unternehmens sein gerade dazu bestimmt, gewerbliche Anfragen hinsichtlich des Waren- oder Leistungsangebotes entgegenzunehmen.

Aus diesem Grund hat der Bundesgerichtshof in der „Toyota-Vertretungs-Entscheidung“ keinen Wettbewerbsverstoß angenommen.

Hingegen hat der Bundesgerichtshof mit Entscheidung vom 17. Juli 2008 AZIZR 197/05 bezüglich der Anfrage zur Anbringung eines Werbebanners gegen Entgelt für ein Onlinefußballspiel bei dem Fußballverein eine belästigende Werbemaßnahme - und damit einen Wettbewerbsverstoß-bejaht.

Er begründete seine Entscheidung damit, dass ein entgeltliches Angebot von Bannerwerbung auf einer Homepage weder zum typischen Vereinszweck eines Fußballvereins gehöre, noch sei die auf der Homepage zur Kontaktaufnahme angegebene E-Mail Adresse des Fußballvereins für derartige Anfragen bestimmt.

von Rechtsanwältin Eva Greilich

## Wohn- und Gewerbemietrecht

# Auswirkungen der Energieeinsparverordnung 2007/2009 auf Mietverträge über Gebäude oder Wohnungen

Die Energieeinsparverordnung (im Folgenden EnEV) 2007/2008 hat die einzuhaltenden Grenzwerte bzgl. des Energieverbrauches von Gebäuden weiter verschärft. Sie stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Schaffung von Standards bei neu zu errichtenden Gebäuden und Bestandsgebäuden dar, welche mittels so genannter Energieausweise bescheinigt werden.

Vermieter werden in der EnEV öffentlich-rechtlich verpflichtet, dem potenziellen Mieter den Energieausweis zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wer als potenzieller Mieter anzusehen ist.

Nach der herrschenden Meinung entsteht die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises noch nicht bei der “Vermietung vom Reißbrett”, also in Fällen, in denen das vermietete Gebäude noch gar nicht fertig gestellt ist. Auch besteht diese Verpflichtung nicht gegenüber Bestandsmietern, da diese bereits Mieter sind und keine potenziellen Mieter. Bestandsimmobilien, in denen Mieterwechsel stattfinden, werden in diese Verpflichtung erst schrittweise einbezogen.

Folglich besteht die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises derzeit nur gegenüber potenziellen Mieter, die mit dem Vermieter bereits in ernsthafte Vertragsverhandlungen getreten sind und eine Wohnung in einem neu errichteten Gebäude anmieten wollen.

Allerdings begründet die EnEV keinen zivilrechtlichen Anspruch des potenziellen Mieters auf Vorlage des Energieausweises, da es sich hier um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen handelt, deren Nichteinhaltung allenfalls ein Bußgeldverfahren nach sich ziehen kann.

Aus diesem Grund gelten die im Energieausweis angegebenen Werte bzgl. des Energiebedarfs auch nicht als zugesicherte Eigenschaft der Mietsache, da der Vermieter mit der Vorlage des Energieausweises bei Vertragsabschluss lediglich seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nachkommen und keinesfalls die ausgewiesenen Bedarfswerte zusichern will.

Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermieter den Energieausweis an den Mietvertrag anheftet.

Hinsichtlich des ebenfalls ausgewiesenen Energieverbrauchs begründet deren Nichteinhaltung auch keine Gewährleistungs- bzw. Minderungsansprüche des Mieters, da ein eventuell bestehender Mangel auch immer den vertragsgemäßen Gebrauch der Räume beeinträchtigen muss, um ein Minderungsrecht auszulösen. Im Falle der Überschreitung des angegebenen Energieverbrauchs ist jedoch der vertragsgemäße Gebrauch nicht eingeschränkt, da die Räume weiter nutzbar sind. Sie sind lediglich in der Unterhaltung teurer als bei Vertragsschluss angenommen.

*von Rechtsanwältin Andrea Genz*

## Arbeitsrecht

# Anspruch des Arbeitgebers bei Unfällen eines Arbeitnehmers

Oft trifft es den Arbeitgeber in Form der zu gewährenden Entgeltfortzahlung, wenn ein Mitarbeiter aufgrund eines Unfalls oder einer sogenannten unerlaubten Handlung eines Dritten verletzt wird oder erkrankt.

Die hier typischen Fälle sind die, wenn ein Mitarbeiter in ein Unfallgeschehen verwickelt wird oder wenn es zu einer Körperverletzungshandlung eines Dritten gegenüber dem Mitarbeiter kommt.

Immer dann, wenn der Mitarbeiter aufgrund eines solchen Geschehens, welches von einem Dritten zu verantworten ist, arbeitsunfähig erkrankt, entsteht ja bekanntermaßen die Entgeltfortzahlungspflicht des Arbeitgebers.

In solchen Fällen hat grundsätzlich der Mitarbeiter gegen den Schädiger einen Schadensersatzanspruch wegen

Verdienstausfalls. Wenn dieser Verdienstaustausch aber dadurch kompensiert wird, dass der Arbeitgeber Entgeltfortzahlung leistet, geht dieser Schadensersatzanspruch dann auf den Arbeitgeber über.

Dieser Schaden setzt sich dann zusammen aus der tatsächlichen entrichteten Entgeltfortzahlung, sowie den hieraus resultierenden Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung.

Abzuziehen sind aber Leistungen der Krankenversicherungen für den Fall, dass der Betrieb bzw. der Arbeitgeber eine entsprechende Versicherung (U<sub>1</sub>) abgeschlossen hat. Die Leistungen, die dann von der Krankenkasse in diesem Falle wegen der Erkrankung des Mitarbeiters geleistet werden, mindern den Schadensersatzanspruch.

Damit der Arbeitgeber seine Ansprüche gegenüber dem Schädiger tatsächlich durchsetzen kann, ist der Mitarbeiter verpflichtet, sämtlich in diesem Zusammenhang notwendigen Unterlagen, Angaben und Informationen dem Arbeitgeber zur Verfügung zu stellen.

Der Anspruch ist dann regelmäßig gegenüber dem Schädiger geltend zu machen. Sollte es sich beispielsweise um einen Verkehrsunfall handeln, kann man diesen Anspruch als Arbeitgeber auch gleich direkt gegenüber der Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung des Schädigers geltend machen.

Besonders darauf hinzuweisen ist allerdings, dass in solchen Fällen, in denen eine Schädigung des Mitarbeiters stattfindet, die hierfür notwendigen Rechtsanwaltskosten nicht gegenüber dem Schädiger bzw. einer dahinter stehenden Versicherung als Schadensersatzposition mit geltend gemacht werden können.

Die Kosten eines Rechtsanwalts für die außergerichtliche Beitreibung dieser Schadensersatzposition verbleibt beim Arbeitgeber. Der Grund hierfür ist, dass die direkte unerlaubte Handlung im Sinne des § 823 BGB, welche der Dritte gegenüber dem Mitarbeiter verübt hat, nur gegenüber dem Mitarbeiter wirkt, aber nicht mehr indirekte Schadensersatzansprüche des Arbeitgebers wegen der Entgeltfortzahlung beinhaltet.

Somit besteht auch kein direktes Recht, als weitere Schadensersatzposition Rechtsanwaltskosten gegenüber dem Schädiger seitens des Arbeitgebers geltend zu machen.

Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass in Fällen, in denen ein Mitverschulden des Mitarbeiters festgestellt wird, sich auch die Ansprüche des Arbeitgebers entsprechend dieses Mitverschuldens des Arbeitnehmers verringern.

*von Rechtsanwalt Jürgen Zimmermann*

## ZIMMERMANN • KÖNIG • SINGER

### Rechtsanwälte

Albrecht-Dürer-Platz 4 | 90403 Nürnberg  
Tel. 09 11/2 30 90 60 | Fax. 09 11/2 30 90 61

E-Mail. [info@Rae-nuernberg.de](mailto:info@Rae-nuernberg.de)  
Internet. [www.Rae-Nuernberg.de](http://www.Rae-Nuernberg.de)

Falls Sie Fragen zu einem Artikel haben, können Sie sich gerne mit dem jeweiligen Autor über unsere bekannten Kommunikationswege in Verbindung setzen. Selbstverständlich freuen wir uns über Kritik und Anregungen unserer Mandanten.

©2008 - Das Copyright der Texte liegt bei den Autoren, alle Rechte vorbehalten, Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.