



KEIN GELD FÜR SCHWARZARBEIT

Worum geht es?

In der Ausgabe Nr. 3 unseres Newsletters haben wir über das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 01.08.2013 berichtet. In diesem Urteil hatte der BGH klargestellt, dass ein Verstoß gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge hat.

Das Problem:

„Kann der Auftragnehmer trotz dieses Verstoßes eine Vergütung für die ausgeführten Leistungen verlangen?“ In unserer Anmerkung in der Ausgabe Nr. 3 sind wir entsprechend der früheren Rechtsprechung des BGH davon ausgegangen, dass dem Auftragnehmer ein reduzierter Vergütungsanspruch nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zugesprochen werden könnte.



Schwarzarbeit lohnt nicht

Die neue Entscheidung:

In einer neuen Entscheidung vom 10.04.2014 hat der BGH nun Folgendes klargestellt: Ist ein Werkvertrag wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG nichtig, steht dem Unternehmer für erbrachte Bauleistungen ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Wertersatz gegen den Besteller nicht zu.

In dem vom BGH entschiedenen Fall wurde im Werkvertrag ein verminderter (offizieller) Werklohn ausgewiesen, darüber hinaus wurde mündlich eine Barzahlung von 5.000,00 € ohne Rechnung und Umsatzsteuer vereinbart.

Der Praxis-Tipp!

Entgegen der Rechtsprechung aus dem Jahre 1990 versagt der BGH dem Werkunternehmer nun einen Vergütungsanspruch bei Schwarzarbeit. Dass dabei auch der Auftraggeber verwerflich handelt, wird zur Kenntnis genommen. Ihm stehen bei Mängeln der Werkleistung keine Ansprüche gegen den Werkunternehmer zu. Auftragnehmer, die sich auf Schwarzgeldabreden einlassen, finden ab sofort in der Rechtsprechung keine Gnade mehr und haben keinen Vergütungsanspruch. Nicht entschieden hat der BGH, ob vom Auftraggeber gezahlter Werklohn in diesen Fällen sogar zurückverlangt werden kann. Hiervon wird man nach der Entscheidung vom 10.04.2014 aber wohl auszugehen haben.



WER STEHT FÜR DIE BESCHÄDIGUNG DER WERKLEISTUNG VOR ABNAHME EIN?

Worum geht es?

Welcher Auftragnehmer kennt diese Situation nicht: Nach Fertigstellung wird sein Gewerk vor der Abnahme durch Dritte beschädigt.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

Das Problem:

Bis zur Abnahme trägt der Auftragnehmer gemäß §§ 644 Abs. 1 und 645 Abs. 1 BGB die Gefahr. § 7 Abs. 1 VOB/B modifiziert dies für den VOB/B-Vertrag nur für den Fall, dass die ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere objektiv unabwendbare, vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört wird.

Der Praxis-Tipp!

Gemäß § 645 Abs. 1 BGB trägt der Besteller eines Gewerks die Verantwortung, wenn das Werk vor der Abnahme infolge einer von ihm für die Ausführung erteilten Anweisung beschädigt wird, ohne dass ein Umstand mitwirkt, den der Unternehmer zu vertreten hat. Hiervon kann im Einzelfall zu Lasten des Auftraggebers auch dann auszugehen sein, wenn er vor der Abnahme das Gewerk gefährdende Arbeiten ausführen lässt und es dadurch zu einer Beschädigung der Leistung kommt. Der Besteller muss dem Auftragnehmer auch dann den Werklohn für die noch nicht abgenommene Leistung bezahlen, wenn eine sonstige Handlung des Bestellers zu einer Risikoerhöhung geführt hat. Angenommen worden ist dies beispielsweise in einem Fall, bei dem ein Landwirt in eine neu errichtete Lagerhalle Heu eingefahren hat, das sich selbst entzündete. Obwohl die Lagerhalle durch das Feuer zerstört wurde und die Werkleistung noch nicht abgenommen war, erhielt der Auftragnehmer seinen Werklohn.



Gefahrübergang vor Abnahme



URLAUBSANSPRUCH AUCH BEI UNBEZAHLTEM SONDERURLAUB



Urlaubsansprüche ohne Arbeit

Worum geht es?

Zwischen Arbeitnehmer und Arbeitgeber kann grundsätzlich vereinbart werden, dass unbezahlter Sonderurlaub über einen auch längeren Zeitraum von mehreren Monaten, gewährt wird. Umstritten war nun, ob in Zeiten des unbezahlten Sonderurlaubs gleichwohl Urlaubsansprüche entstehen, obwohl der Arbeitnehmer in dieser Zeit weder gearbeitet hat, noch Entgeltzahlungsansprüche bestanden.

Die Entscheidung:

In dem vom Bundesarbeitsgericht zu entscheidenden Fall war die Arbeitnehmerin seit 2002 beim Arbeitgeber beschäftigt. Vom ersten Januar 2011 bis zur Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit Ablauf des 30. September 2011 hatte diese unbezahlten Sonderurlaub und verlangte nach ihrem Ausscheiden vom Arbeitgeber die Abgeltung der Urlaubstage für das Jahr 2011.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

Das Bundesarbeitsgericht hat hierzu entschieden, dass jedem Arbeitnehmer in jedem Kalenderjahr ein unabdingbarer Anspruch auf bezahlten Erholungsurlaub zusteht. Für die Entstehung des Urlaubsanspruches sind nur der rechtliche Bestand des Arbeitsverhältnisses und die vorherige Erfüllung der Wartezeit maßgeblich.

Das Bundesurlaubsgesetz bindet den Urlaubsanspruch damit weder an die Erfüllung der Hauptpflichten aus dem Arbeitsverhältnis, noch ordnet es eine Kürzung des Urlaubsanspruches für den Fall des Ruhens des Arbeitsverhältnisses an. Ausnahmen seien die im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Kürzungsmöglichkeiten wie beispielsweise bei der Elternzeit.

Während einem Ruhen des Arbeitsverhältnisses beispielsweise während einer Pflegezeit findet sich dagegen eine Kürzungsregelung nicht. Ein Ruhen des Arbeitsverhältnisses aufgrund einer Vereinbarung der Arbeitsvertragsparteien hindere weder das Entstehen des gesetzlichen Urlaubsanspruches, noch sei der Arbeitgeber zur Kürzung des gesetzlichen Urlaubs berechtigt.

Der Praxis-Tipp:

Wird mit einem Arbeitnehmer unentgeltlicher Sonderurlaub beispielsweise im Rahmen eines Sabbaticals oder wegen einer Pflegezeit vereinbart, so empfiehlt es sich, zu vereinbaren, dass zumindest der über den gesetzlichen Mindesturlaub hinausgehende Urlaub nicht entsteht. Eine derartige Regelung dürfte anhand dieser aktuellen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts zulässig sein.



KEINE GESETZLICHEN HINWEISPFLICHTEN DES ARBEITGEBERS AUF MÖGLICHKEITEN DER ENTGELTUMWANDLUNG

Worum geht es?

Nach § 1a Abs. 1 Satz 1 BetrAVG können Arbeitnehmer von ihrem Arbeitgeber verlangen, dass von ihren künftigen Entgeltansprüchen bis zu 4 vom Hundert der jeweiligen Beitragsbemessungsgrenze in der allgemeinen Rentenversicherung durch Entgeltumwandlung für ihre betriebliche Altersversorgung verwendet werden.

Die Entscheidung:

Der Dritte Senat des Bundesarbeitsgerichts hat in diesem Zusammenhang (Urteil vom 21.01.2014 - 3 AZR 807/11) entschieden, dass Arbeitgeber ihre Arbeitnehmer weder aufgrund von § 1a BetrAVG, noch aufgrund ihrer allgemeinen Fürsorgepflicht auf Möglichkeiten dieser Entgeltumwandlung hinweisen müssen. Da keine gesetzliche Hinweispflicht bestehe, können Arbeitnehmer bei Unterbleiben entsprechender Hinweise auch keinen Schadenersatz von ihrem Arbeitgeber fordern.



Tücken der Entgeltumwandlung

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

Praxishinweis:

Einschlägige Hinweispflichten können sich unabhängig vom BetrAVG aus vertraglichen Regelungen ergeben, insbesondere aus anwendbaren Tarifverträgen oder Betriebsvereinbarungen. Arbeitgeber sollten die auf ihre Arbeitsverhältnisse anwendbaren Vertragsregelungen vorsorglich auf entsprechende Hinweispflichten prüfen. Im Übrigen können durch inhaltlich falsche Hinweise auch bei Fehlen einer Hinweispflicht Schadenersatzansprüche ausgelöst werden.



NUTZUNGSAusFALLENTSCHÄDIGUNG BEI VERZUG DES BAUTRÄGERS

Worum geht es?

Die Kläger erwerben von einer Bauträgerin eine Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung. Die Bauträgerin verpflichtet sich, die Wohnung bis spätestens zum 31.08.2009 bezugsfertig herzustellen und zu übergeben. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 136,3 m². Bis zur Fertigstellung der von der Bauträgerin erworbenen Wohnung vergehen Jahre, die die fünfköpfige Familie mit drei Kindern im Alter von 3, 14 und 15 Jahren unter beengten Verhältnissen in einer 72,6 m² großen Drei-Zimmer-Wohnung verbringen muss.

Die Erwerber klagen in Höhe von 17.759,04 € (24 Monate x 1.045,76 € abzüglich der Kaltmiete für die bislang bewohnte Wohnung in Höhe von 305,80 €) eine Nutzungsausfallentschädigung für den Zeitraum des Verzuges ein.

Die Entscheidung:

Der BGH spricht den Erwerbern am 20.02.2014 die Nutzungsausfallentschädigung in beantragter Höhe zu. Der Leistungsschuldner hat während des Verzuges dem Gläubiger alle durch den Verzug entstandenen Vermögensschäden auszugleichen.



Verzug kostet den Bauträger Geld

Im vorliegenden Fall ist nach den üblichen Prüfkriterien ein Vermögensschaden nicht darstellbar. Die Vermögensmasse der Erwerber bleibt trotz des Verzuges der Bauträgerin unverändert.

Durch einen Kunstgriff verhilft der BGH den Erwerbern zu einer finanziellen Entschädigung: Der BGH erklärt, dass auch die Möglichkeit, eine erworbene Wohnung nutzen zu können, nach der Verkehrsanschauung einen Vermögenswert habe. Dieser Vermögenswert lasse sich in objektiv messbaren Kriterien ausdrücken.

Der Praxis-Tipp:

Eine Nutzungsausfallentschädigung kommt nur in Betracht, wenn dem Erwerber des Wohnraums kein etwa gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung steht. Werden vergleichbare Wohnungen oder Hotelzimmer angemietet, kann der Schaden vorgerechnet werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de



ÜBER EINE MOBILFUNKANTENNE KÖNNEN WOHNUNGSEIGENTÜMER NICHT MEHRHEITLICH ENTSCHEIDEN

Worum geht es?

Auf einer Wohnungseigentumsanlage - einem 22-stöckigen Hochhaus mit Flachdach – sind seit Jahren Mobilfunksendeanlagen montiert. In einer Wohnungseigentümerversammlung beschließen die Eigentümer mehrheitlich, den Vertrag mit einer Mobilfunkbetreiberin zu verlängern und dieser zu gestatten, drei neue Antennenträger zu installieren.

Die Klägerin, der die oberste Wohnung unter dem Dach dieser Wohnungseigentumsanlage gehört, focht den Beschluss an.

Die Entscheidung:

Im Beschluss vom 24.01.2014 – V ZR 48/13 stellte der BGH fest, dass die Errichtung einer Mobilfunksendeanlage auf dem Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf, weil es sich um eine bauliche Änderung handele.

Der allgemein bekannte wissenschaftliche Streit um die Gesundheitsgefahr von Mobilfunkanlagen reiche aus, um zu einer Beeinträchtigung bei der Vermietbarkeit und zu einer Minderung des Verkehrswertes der Wohnung zu führen – so der BGH. Dies gelte umso mehr mit Hinblick auf die enge räumliche Beziehung, die zwischen der geplanten Sendeanlage und der Dachgeschosswohnung der Klägerin bestehe. Die berechtigten Interessen der Klägerin seien aus dem Kernbereich des Eigentums abgeleitet, über die nicht mit Stimmenmehrheit beschlossen werden könne.



Mehrheitsprinzip oder Einstimmigkeit

Der Praxis-Tipp:

Eigentümer, die in einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft eine Verletzung ihrer Rechte sehen, können den Beschluss vor Gericht anfechten. Auch wenn der Beschluss formal korrekt zustande gekommen ist, kann er unwirksam sein. Der BGH weist daraufhin, dass auch vermeintlich geringfügige Beeinträchtigungen einzelner Eigentümer nicht hinzunehmen sind, soweit sie nicht nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes geduldet werden müssen. Von Fall zu Fall muss daher genau geprüft werden, ob ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit einer einfachen oder qualifizierten Mehrheit oder gar einstimmig herbeigeführt werden muss.