



Karaahmetoğlu & Kollegen
Anwaltskanzlei



Recht aktuell

Kanzlei-Newsletter Ausgabe November 2016

NEWTHEMEN

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | Fristlose Kündigung aufgrund fingierter Pfandrücknahme | 5 | Verlust von Ansprüchen bei Abnahme eines Hauses trotz Kenntnis eines Mangels |
| 2 | Nachliefern oder Nachbessern – Wahlrecht des Käufers beim Fahrzeugkauf | 6 | Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht |
| 3 | Getrennt lebende Eheleute – Kosten für Dachsanierung bei gemeinsamem Haus | 7 | Mieterhöhungsverlangen auch ohne einschlägigen Mietspiegel |
| 4 | Mehrkosten bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag | | |

- | | | |
|---|---|--|
| → Weitere aktuelle sowie archivierte Themen finden Sie unter | : | www.recht-aktuell.infos.k-kanzlei.de |
| → Im direkten Dialog steht Ihnen Recht aktuell auch auf Facebook zur Verfügung | : | www.recht-aktuell.facebook.k-kanzlei.de |
| → Ihren monatlichen Recht aktuell Newsletter können Sie unter abonnieren bzw. durch erneutes eintragen Ihrer Emailadresse wieder kündigen | : | www.k-kanzlei.de |

KONTAKT

Mo bis Fr von 9.00 – 18.00 Uhr
info@k-kanzlei.de
www.k-kanzlei.de

Karaahmetoglu & Kollegen
Gerlinger Straße 6
71254 Ditzingen

Tel.: 07156 - 4 35 90
Fax: 07156 - 95 96 89

Rechtsanwalt

Peter Horrig, Fachanwalt für Arbeitsrecht



Ihr Ansprechpartner in arbeitsrechtlichen Fragen

1 Fristlose Kündigung aufgrund fingierter Pfandrücknahme

In einem von Landesarbeitsgericht Düsseldorf (LAG) am 7.12.2015 entschiedenen Fall verbuchte ein Supermarkt erhebliche Inventurverluste, die auf einen Diebstahl durch Mitarbeiter hindeuteten. Daraufhin wurden verdeckte Videoüberwachungen durchgeführt. Der Betriebsrat stimmte dieser Überwachung unter der Bedingung zu, dass eine Sichtung und Auswertung der Videoaufzeichnungen in seinem Beisein vorgenommen werden.

Zufällig wurde dann auf einer Videosequenz entdeckt, dass die stellvertretende Filialeiterin – zugleich auch als Kassiererin tätig – eine Pfandrücknahme manipuliert hatte, um sich dadurch ein Pfandgeld von 3,25 € auszuzahlen. Der daraufhin ausgesprochenen fristlosen Kündigung stimmte der Betriebsrat zu, obwohl er bei der Auswertung der Videosequenz nicht dabei war.

Das LAG entschied dazu: Erstellt ein Arbeitnehmer einen falschen Pfandbon, um sich unter Verletzung des Vermögens seines Arbeitgebers das Pfandgeld rechtswidrig zuzueignen, ist der mit einer derartigen Pflichtverletzung verbundene Vertrauensbruch auch bei einem geringfügigen Schaden jedenfalls dann besonders gravierend, wenn der betreffende Arbeitnehmer gerade damit betraut ist, die Vermögensinteressen des Arbeitgebers zu wahren, wie dies bei einer Kassiererin der Fall ist.

Der Verstoß gegen eine Vereinbarung mit dem Betriebsrat, eine Videoüberwachung nur im Beisein des Betriebsrats auszuwerten, führt jedenfalls dann nicht zu einem Beweisverwertungsverbot, wenn er der Verwendung als Beweismittel und der darauf gestützten Kündigung zustimmt und die Beweisverwertung nach den allgemeinen Grundsätzen gerechtfertigt ist.

Bei im Rahmen einer Videoüberwachung sich ergebenden „Zufallsfunden“ muss das Beweisinteresse des Arbeitgebers höher zu gewichten sein als das Interesse des Arbeitnehmers an der Achtung seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts.

Rechtsanwalt

Evgenij V. Usarov



Ihr Ansprechpartner in verkehrs- und kaufrechtlichen Fragen

2 Nachliefern oder Nachbessern – Wahlrecht des Käufers beim Fahrzeugkauf

Bietet der Verkäufer eines mangelhaften Fahrzeugs dem Käufer eine Nachbesserung an, kann der Käufer anstelle der Nachbesserung regelmäßig noch eine Nachlieferung verlangen, wenn er die Nachbesserung nicht verlangt und sich über diese nicht mit dem Verkäufer verständigt hat. Das hat das Oberlandesgericht Hamm (OLG) in seinem Urteil vom 21.7.2016 entschieden.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Käuferin erwarb im Juni 2013 von einem Autohaus einen fabrikneuen Pkw zum Kaufpreis von ca. 16.300 €. Im Dezember 2013 erhielt sie Kenntnis von einem Transportschaden am Auspuffrohr und Tank des Fahrzeugs, der bereits bei der Fahrzeugübergabe vorhanden und nicht fachgerecht behoben worden war. Das Autohaus bot ihr eine kostenfreie Schadensbeseitigung an. Auf die ließ sie sich nicht ein, weil das Autohaus eine zusätzliche Minderung des Kaufpreises ablehnte. Daraufhin verlangte die Frau unter Fristsetzung die Nachlieferung eines mangelfreien Fahrzeugs und erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Richter des OLG haben das Autohaus – unter Anrechnung eines Nutzungsvorteils von ca. 2.850 € – zur Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der Zulassungskosten in Höhe von zusammen ca. 13.600 € gegen Rückgabe des Fahrzeugs verurteilt. Die Käuferin sei, so das Gericht, wirksam vom Vertrag zurückgetreten.

Rechtsanwältin

Malice Seferi, Fachanwältin für Familienrecht



Ihre Ansprechpartnerin in familienrechtlichen Fragen

3 Getrennt lebende Eheleute – Kosten für Dachsanierung bei gemeinsamem Haus

In einem vom Oberlandesgericht Brandenburg (OLG) am 15.12.2015 entschiedenen Fall lebte ein Ehepaar voneinander getrennt. Die Ehefrau war aus dem je zu hälftigem Miteigentum der Beteiligten stehenden Einfamilienhaus ausgezogen. Der Ehemann wohnt dort weiterhin. Er hielt, aufgrund von undichten Stellen, eine Dachsanierung für notwendig. Die Ehefrau verweigerte die Zustimmung. Trotzdem ließ er das Dach reparieren und verlangte von seiner Frau Ersatz der entstandenen Kosten entsprechend ihrem Anteil am Haus.

Aufgrund des Miteigentums beider Ehepartner an dem Grundstück besteht eine sog. Bruchteilsgemeinschaft. Daher ist jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Zu den Kosten des gemeinschaftlichen Gegenstands zählen sämtliche vermögensmindernden Maßnahmen, d. h. Aufwendungen zur Erhaltung, Verwaltung und gemeinschaftlichen Benutzung des Gegenstandes, insbesondere Reparatur- oder Umbaumaßnahmen am Objekt. Gerechtfertigt sind die Kosten, wenn die Teilhaber die Zustimmung erklärt haben oder die Maßnahme notwendig war.

Ist das gemeinschaftliche Haus reparaturbedürftig und führt das Unterlassen der Reparatur dazu, dass das Haus auf lange Sicht an Wert verliert, so ist der Teilhaber berechtigt, die erforderlichen Reparaturen auch gegen den Widerstand der anderen Teilhaber durchzuführen. Die Befugnis ist also nicht auf reine Eilmaßnahmen begrenzt. Es genügt, dass ohne die Maßnahme der Bestand der Sache auf längere Sicht bedroht ist und dass es wirtschaftlich vernünftig ist, die Maßnahme, die auf Dauer doch nicht unterbleiben kann, hier und jetzt vorzunehmen.

Das OLG stellte hierzu fest, dass die Maßnahmen zum Erhalt der Substanz und des Sachwerts notwendig waren und die Ehefrau ihren Kostenanteil leisten muss.

Rechtsanwältin

Sabine Haag

Bild in
Bearbeitung!

Ihre Ansprechpartnerin in zivil- und reiserechtlichen Fragen

4 Mehrkosten bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag

Der Bundesgerichtshof hatte sich in 2 Fällen mit der Frage zu befassen, ob der Reiseveranstalter bei Eintritt eines Dritten in den Reisevertrag den Kunden mit Mehrkosten belasten darf, die sich daraus ergeben, dass Luftverkehrsunternehmen nach bestätigter Buchung keinen Wechsel in der Person des Fluggastes („name change“) zulassen und deshalb eine neue Flugbuchung erfordern.

- Im ersten Fall buchte ein Sohn für seine Eltern eine einwöchige Reise von Hamburg nach Dubai zu einem Gesamtpreis von 1.398 €. Der Flug zum Reiseziel sollte mit einer Linienfluggesellschaft erfolgen. Wegen einer Erkrankung seiner Mutter erkundigte sich der Sohn 2 Tage vor Abflug nach den Bedingungen eines Eintritts zweier anderer Personen in den Reisevertrag. Der Reiseveranstalter teilte ihm mit, dass eine Umbuchung entweder den Erwerb von Business-Class-Tickets mit Mehrkosten in Höhe von 1.850 € pro Person oder neuer Economy-Class-Tickets mit einer anderen Abflugzeit und Mehrkosten in Höhe von 725 € pro Person erfordere. Der Sohn trat daraufhin vom Reisevertrag zurück.
- Im zweiten Fall buchte ein Paar eine zehntägige Reise von Berlin nach Phuket (Thailand) zu einem Gesamtpreis von 2.470 €. Auch hier sollte der Flug mit einer Linienfluggesellschaft erfolgen. Wegen einer Erkrankung des Mannes bat die Frau 2 Tage vor Abflug um den Eintritt zweier anderer Personen in den Reisevertrag. Der Reiseveranstalter teilte ihr mit, dass eine Umbuchung den Erwerb neuer Flugtickets mit Mehrkosten in Höhe von 1.648 € pro Person erfordere. Das Paar trat daraufhin vom Reisevertrag zurück.

In beiden Fällen stellte der Reiseveranstalter den Kunden eine Rücktrittsentschädigung in Höhe von 85 bzw. 90 %

des Reisepreises in Rechnung und zahlte nur den restlichen Reisepreis zurück.

Der BGH kam in seinen Entscheidungen vom 27.9.2016 zu dem Entschluss, dass der Reiseveranstalter dem Kunden zwar die Übertragung des Anspruchs auf die Reiseleistungen auf einen Dritten ermöglichen muss. Hierdurch entstehende Mehrkosten muss er jedoch nicht selbst tragen, sondern kann den Kunden und den Dritten damit belasten. Er ist auch nicht gezwungen, die vertraglichen Reiseleistungen so zu gestalten, dass sie für den Kunden möglichst kostengünstig auf einen Dritten übertragbar sind.

Auch wenn die Kosten insbesondere den Eintritt eines Dritten kurz vor Reisebeginn wirtschaftlich unattraktiv machen können, rechtfertigt dieser Umstand es nicht, derartige Mehrkosten den Reiseveranstalter tragen zu lassen.

5 Verlust von Ansprüchen bei Abnahme eines Hauses trotz Kenntnis eines Mangels

Ist ein Werk mangelhaft, kann der Besteller u. a. Nacherfüllung verlangen, den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, von dem Vertrag zurücktreten oder die Vergütung mindern.

Ihm steht dann jedoch kein Anspruch auf Ersatz der Mängelbeseitigungskosten zu, wenn er das Werk trotz eines erkannten Mangels übernimmt ohne diesen zu rügen bzw. sich Mängelgewährleistungsrechte vorzubehalten. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig-Holstein würde es sich als widersprüchlich darstellen, wenn zum einen das Werk bei Kenntnis des Mangels ohne Rüge bei Abnahme als vertragsgerecht angesehen würde, zum anderen aber später ein Anspruch auf Erstattung der Mittel zur Mängelbeseitigung bestünde. Ein Anspruch auf Ersatz von Schäden, die aufgrund des Mangels erst später eintreten (sog. Mangelfolgeschäden), bleibt jedoch bestehen.

Im entschiedenen Fall kaufte ein Ehepaar eine in Bau befindliche Doppelhaushälfte. Im Bauprojekt war angegeben: „Alle Fenster werden mit einem Rollladensystem ausgestattet.“ Der Hauserwerber hatte mit dem Elektriker die Lage der Schalter für die Rollläden geplant und bei Abnahme die Rollläden im Erdgeschoss getestet. Dass die Rollläden im Obergeschoss fehlten, war deutlich sichtbar, wurde aber nicht gerügt.

Rechtsanwalt

Siegfried Wagner

**Bild in
Bearbeitung!**

Ihr Ansprechpartner in mietrechtlichen Fragen

6 Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dieses liegt u. a. vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sog. Eigenbedarfskündigung). Im Falle eines vorgeschobenen Eigenbedarfs kann der Vermieter gegenüber dem Mieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.

Eine Eigenbedarfskündigung kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in seinem Beschluss vom 10.5.2016 auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannte Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung vermietet, diese im Falle eines Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können. Darauf, ob die Eigenbedarfsperson die Verkaufsabsichten des Vermieters kennt, kommt es nicht an.

Im entschiedenen Fall hatte ein Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Eigenbedarf seines Neffen am 15.11.2010 schriftlich gekündigt. In der nachfolgenden Räumungsklage wurde den Mietern eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2012 gewährt. Die Mieter zogen jedoch bereits zum 31.7.2012 aus. Anschließend bewohnte der Neffe das Haus. Im April 2013 wurde das Haus dann an einen Dritten veräußert, für den im selben Monat eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde.

Die ehemaligen Mieter des Wohnhauses hielten den Eigenbedarf für vorgeschoben. Ihrer Ansicht nach hatte der Vermieter von Anfang an die Absicht, das Wohnhaus gewinnbringend zu veräußern. Die Mieter haben vorgetragen, dass beginnend ab dem Jahr 2008 das Haus zum Verkauf angeboten wurde. Diese Verkaufsbemühungen hätten auch nach dem Ausspruch der Eigenbedarfskündigung angedauert und seien schließlich im April 2013 von Erfolg gekrönt gewesen.

7 Mieterhöhungsverlangen auch ohne einschlägigen Mietspiegel

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 26.4.2016 entschiedenen Fall verlangte der Vermieter eines Reihenendhauses in Bezug auf den für die Stadt gültigen Mietspiegel von seinem Mieter eine Mieterhöhung. Dieser war allerdings der Auffassung, dass der Mietspiegel nicht herangezogen werden kann, da im Mietspiegel ausdrücklich ausgeführt ist, dass er „auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern“ nicht anwendbar ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH dürfen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung – zumindest ansatzweise – auf ihre Berechtigung überprüfen zu können. So genügt es regelmäßig, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und – soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel herangezogen wird – die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt.

Enthält ein Mietspiegel für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise Reihenhäusern keine Daten, sind damit die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angegebenen Entgelte nicht geeignet, eine Indizwirkung für die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für solche Wohnungen zu entfalten, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise in Reihenhäusern befinden. Sehr wohl aber können die in derartigen Mietspiegeln genannten Entgelte dem Mieter eine „Orientierungshilfe“ für die Einschätzung geben, ob die vom Vermieter für eine Wohnung in einem – wie im vorliegenden Fall – Reihenendhaus (neu) verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, weil für derartige Wohnungen gezahlte Mieten erfahrungsgemäß über den Mieten liegen, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vergleichbaren Wohnwertmerkmalen gezahlt werden.

Basiszinssatz

nach § 247 Abs. 1 BGB
maßgeblich für die
Berechnung von Verzugszinsen

Seit 1.7.2016 = - 0,88% | 1.1.2015 = 0,83% | 1.7.2014 – 31.12.2014 = 0,73 % |
1.1.2014 – 30.06.2014 = 0,63 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
http://www.bundesbank.de/info/info_zinssaetze.php

Verzugszinssatz ab

1.1.2002:
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern : Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern : Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

Verbraucherpreisindex

(2005 = 100)

2016: August = 107,6; Juli: 107,6; Juni: 107,3; Mai = 107,2; April = 106,9;
März = 107,3; Februar = 106,5; Januar = 106,1

2015: Dezember = 107,0; November = 107,1; Oktober = 107,0; September = 107,0

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<http://www.destatis.de> - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex - Originalwerte