

## Inhaltsverzeichnis der Ausgabe 6/2012:

### **Arbeitsrecht**

- Kündigungsrecht: „Stalking“ im Betrieb kann zur fristlosen Kündigung führen
- Kündigungsrecht: Unwirksame Kündigung wegen Drohung eines Kollegen mit Eigenkündigung
- Vertretungsbefugnis: Wer darf für den Arbeitgeber Kündigungen aussprechen?
- Arbeitszeit: Bereitschaftsdienst der Feuerwehr auch während Arbeitspausen

### **Baurecht**

- Werklohn: Auftrag zur Reparatur von Drittschäden
- WEG: Verjährungsbeginn für Mängel an der Balkontürschwelle
- Zusatzvergütung: Kein Anspruch wegen erschwelter Bodenbeschaffenheit ohne Untersuchung
- Öffentlich bestellte Sachverständige: Höchstaltersgrenze ist unzulässig

### **Familien- und Erbrecht**

- Unterhaltsrecht: Auseinanderfallen von Wohnbedarf und Wohnvorteil
- Unterhaltsrecht: Rückständiger Unterhalt muss nach einem Jahr geltend gemacht werden
- Umgangsrecht: Kein rechtlicher Anspruch auf ein Umgangsrecht mit dem Familienhund
- Gemeinschaftliches Testament: Beitritt eines Ehegatten zum Testament des anderen

### **Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht (WEG)**

- Mietzins: Kein Anspruch, wenn vereinbarte Renovierung vor Einzug unterbleibt
- Betriebskostenabrechnung: Abrechnung muss strukturiert und nachvollziehbar sein
- Schönheitsreparatur: Eigenleistung des Mieters darf nicht ausgeschlossen werden
- Mietmangel: Erhaltung der Versorgungsleitungen ist Sache des Vermieters

### **Verbraucherrecht**

- Autovermietung: Unwirksame Haftungsklausel
- Reiserecht: Vorverlegung des Rückflugs um 10 Stunden kann zum Schadenersatz verpflichten
- Autokauf: Gebrauchtwagen mit unberechtigter grüner Umweltplakette hat Sachmangel
- Versicherungsrecht: Verschweigen bei fehlendem Aufklärungsbedürfnis

### **Verkehrsrecht**

- Mietwagen: Geländefahrten und Teichdurchquerungen können teuer werden
- Nutzungsausfall: Reparaturauftrag erst nach Erteilung der Reparaturkostenübernahme
- Unfallschadensregulierung: Keine Pflicht zum Preisvergleich vorm Abschleppen
- Trunkenheitsfahrt: Hohe BAK lässt nicht automatisch auf Vorsatz schließen

### **Abschließende Hinweise**

- Verzugszinsen
- Steuertermine im Monat Juni 2012

## Arbeitsrecht

### **Kündigungsrecht: „Stalking“ im Betrieb kann zur fristlosen Kündigung führen**

Verstößt ein Arbeitnehmer schwerwiegend gegen seine vertragliche Nebenpflicht, die Privatsphäre und den deutlichen Wunsch einer Arbeitskollegin zu respektieren, nicht-dienstliche Kontaktaufnahmen mit ihr zu unterlassen, kann dies eine außerordentliche Kündigung des Arbeitsverhältnisses rechtfertigen. Ob zuvor eine einschlägige Abmahnung erforderlich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Das ist das Ergebnis eines Verfahrens vor dem Bundesarbeitsgericht (BAG). Geklagt hatte ein Verwaltungsangestellter. 2007 hatte es ein Verfahren vor der Beschwerdestelle nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz gegeben. Eine Mitarbeiterin fühlte sich von ihm belästigt und machte deutlich, dass sie weder dienstlich noch privat Kontakt mit ihm wünsche. Als Ergebnis des Verfahrens wurde dem Kläger mitgeteilt, dass dieser Wunsch vorbehaltlos zu respektieren sei. Eine unmittelbare Kontaktaufnahme mit der Mitarbeiterin habe „auf jeden Fall zur Vermeidung arbeitsrechtlicher Konsequenzen zu unterbleiben“.

Im Oktober 2009 wandte sich eine andere, als Leiharbeiterin beschäftigte Mitarbeiterin an den Arbeitgeber und gab an, sie werde vom Kläger in unerträglicher Art und Weise belästigt und bedrängt. Nach näherer Befragung der Mitarbeiterin und Anhörung des Klägers kündigte der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis außerordentlich fristlos. Er hat behauptet, der Kläger habe der Mitarbeiterin gegen deren ausdrücklich erklärten Willen zahlreiche E-Mails geschickt, habe sie ohne dienstlichen Anlass in ihrem Büro angerufen oder dort aufgesucht und sich wiederholt und zunehmend aufdringlich in ihr Privatleben eingemischt. Um sie zu weiterem privaten Kontakt mit ihm zu bewegen, habe er ihr u.a. damit gedroht, er könne dafür sorgen, dass sie keine feste Anstellung bei dem Arbeitgeber bekomme. Das Arbeitsgericht hat die Kündigungsschutzklage abgewiesen, das Landesarbeitsgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision des Arbeitgebers hatte vor dem Zweiten Senat des Bundesarbeitsgerichts Erfolg. Der Senat hat die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landesarbeitsgericht zurückverwiesen. Es stehe noch nicht fest, ob ein wichtiger Grund für die Kündigung vorliege. Das Landesarbeitsgericht habe zwar im Ergebnis zutreffend angenommen, dass der Kläger durch die Mitteilung aus dem Jahr 2007 nicht im Rechtssinne abgemahnt worden sei. Es habe aber nicht ausreichend geprüft, ob angesichts der Warnung durch das zuvor durchgeführte Beschwerdeverfahren und der übrigen Umstände eine Abmahnung entbehrlich gewesen sei. Ob die Kündigung gerechtfertigt sei, könne der Senat nicht selbst entscheiden. Das Landesarbeitsgericht habe keine dazu hinreichenden Feststellungen zum Sachverhalt getroffen (BAG, 2 AZR 258/11).

---

### **Kündigungsrecht: Unwirksame Kündigung wegen Drohung eines Kollegen mit Eigenkündigung**

Bevor ein Arbeitgeber auf Druck von Arbeitskollegen eventuell kündigen darf, muss er konkrete Maßnahmen ergriffen haben, die Drucksituation zu beseitigen.

Das hat das Landesarbeitsgericht (LAG) Schleswig-Holstein im Fall eines Arbeitnehmers entschieden, der als Vertriebsingenieur tätig war. Nach einem Freizeitunfall war er in 2009 mehrere Monate arbeitsunfähig krank. Nach seiner Gesundung befand er sich - neben anderen Kollegen - seit November 2009 in Kurzarbeit Null. Die Arbeitgeberin versuchte, den Kläger zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags zu bewegen und bot ihm eine Abfindung an. Eine Einigung erfolgte nicht. Im Februar 2011 kündigte die Arbeitgeberin mit der Begründung, zwei eng mit dem Kläger zusammenarbeitende Arbeitskollegen aus dem Vertrieb, die für hohen Umsatz sorgten, hätten gedroht, bei einer Weiterbeschäftigung des Klägers selbst zu kündigen. Die Arbeitgeberin kündigte daraufhin das Arbeitsverhältnis im März 2011 fristgemäß.

Das Arbeitsgericht gab der Kündigungsschutzklage statt. Die Berufung der Arbeitgeberin hatte keinen Erfolg. Der Richter am LAG stellte klar, dass es nicht ausreiche, wenn sich der Arbeitgeber im Fall einer Kündigung nur auf eine Drucksituation berufe. Er müsse vielmehr genau darlegen, welche konkreten Maßnahmen er ergriffen habe, um die Drucksituation in den Griff zu bekommen. Der Hinweis auf allgemeine Gespräche reiche nicht aus (LAG Schleswig-Holstein, 2 Sa 331/11).

### **Vertretungsbefugnis: Wer darf für den Arbeitgeber Kündigungen aussprechen?**

Kündigungsberechtigt ist grundsätzlich der Arbeitgeber. Soweit die Theorie. Aber bei juristischen Personen wie z.B. bei der Aktiengesellschaft oder der GmbH stellt sich die Frage, wer denn eigentlich der Arbeitgeber ist, bzw. für ihn auftreten darf.

Diese Frage beantwortete das Landesarbeitsgericht (LAG) Hessen in einem Kündigungsrechtsstreit. Es stellte klar, dass dies die Organmitglieder der Gesellschaft seien. Daneben könnten auch die Mitarbeiter wirksam kündigen, denen der Arbeitgeber das Recht zur außerordentlichen Kündigung übertragen habe. In eng begrenzten Ausnahmefällen könne dem Arbeitgeber allerdings auch die Kenntnis einer dritten Person zugerechnet werden. Voraussetzung hierfür sei, dass die Stellung dieser Person im Betrieb nach den Umständen erwarten lasse, sie werde den Kündigungsberechtigten von dem Kündigungssachverhalt unterrichten, bzw. sie eine herausgehobene Position und Funktion im Betrieb habe. Zudem müsse sie tatsächlich und rechtlich in der Lage sein, einen kündigungsrelevanten Sachverhalt so umfassend zu klären, dass mit der Meldung der Kündigungsberechtigte ohne weitere Ermittlungen seine Entscheidung zur Kündigung treffen könne. Hauptbeispiel hierfür sei z.B. ein Personalleiter (LAG Hessen, 17 Sa 569/11).

---

### **Arbeitszeit: Bereitschaftsdienst der Feuerwehr auch während Arbeitspausen**

Feuerwehrleute müssen sich auch während ihrer Ruhepausen in der Feuerwache für Noteinsätze bereithalten. Dies entschied das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz in einem Fall der Mainzer Berufsfeuerwehr. Der dortige Dienstplan sieht von Montag bis Donnerstag jeweils zwei Schichten von 7:00 bis 17:00 Uhr und von 17:00 bis 7:00 Uhr sowie freitags bis sonntags jeweils 24-Stunden-Schichten vor. Während der drei festgelegten Pausen sind die Feuerwehrbeamten zwar von der Arbeit befreit. Sie dürfen jedoch die Feuerwache nicht verlassen, damit sie auch in dieser Zeit jederzeit für Noteinsätze zur Verfügung stehen. Gegen diese Arbeitszeitregelung klagten zwei Feuerwehrmänner mit dem Ziel, während der Arbeitspausen vom Bereitschaftsdienst freigestellt zu werden. Das OVG wies die Klagen jedoch ab. Zwar bestimmten sowohl das rheinland-pfälzische Landesrecht als auch europäische Arbeitszeitregelungen, dass die Arbeit spätestens nach sechs Stunden durch eine Pause zu unterbrechen sei. In dieser Zeit müsse der Beamte weder Dienst leisten noch sich dafür bereithalten. Jedoch fänden die Arbeitszeitvorschriften auf Berufsfeuerwehren keine Anwendung. Denn dort sei es u.a. wegen der unterschiedlichen Spezialisierung der meisten Beamten objektiv unmöglich, in Pausen ohne Bereitschaftsdienst die erforderliche Vertretung und damit die Einsatzbereitschaft sicherzustellen. Die mit dieser Pausengestaltung verbundene Belastung der Beamten werde durch eine Verdoppelung der gesetzlich vorgeschriebenen Pausenzeiten und deren Nachholung im Falle der Unterbrechung ausgeglichen. Im Übrigen werde jeder Feuerwehrbeamte durchschnittlich nur einmal in drei Wochen in einer Pause zu einem Noteinsatz herangezogen (OVG Rheinland-Pfalz, 2 A 11355/11.OVG und 2 A 11356/11.OVG).

---

### **Baurecht**

#### **Werklohn: Auftrag zur Reparatur von Drittschäden**

Hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer entgeltlich die Reparatur solcher Leistungen in Auftrag gegeben, die dieser bereits erbracht hat und die von einem Drittunternehmen vor der Abnahme beschädigt worden sind, entfällt die Vergütungspflicht für diesen Auftrag nicht bereits deshalb, weil der Auftragnehmer möglicherweise noch die Vergütungsgefahr trug.

Hierauf wies der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall eines Bauunternehmers hin, der in einem Seniorenzentrum einen neuen PVC-Boden verlegt hatte. Einige Tage nach den Arbeiten - aber noch vor Abnahme - setzte eine Reinigungskolonne den Boden bei Endreinigungsarbeiten unter Wasser. Hierdurch entstanden Blasenbildungen im PVC-Belag. Der Bauunternehmer reparierte im Auftrag des Bauherrn den Schaden und stellte diesem die hierdurch entstandenen Schäden in Rechnung. Dieser wollte aber nicht zahlen.

Der BGH entschied, dass die Werklohnklage des Bauunternehmers zu Recht erfolgt sei. Zwar schulde der Bauunternehmer grundsätzlich den Erfolg seiner Arbeit. Werde sein Werk vor der Abnahme beschädigt oder zerstört, müsse er es grundsätzlich neu herstellen. Hier habe aber der Bauherr die Beseitigung des Schadens gesondert in Auftrag gegeben. Dabei handele es sich um einen vom ursprünglichen Werkvertrag losgelösten, eigenständigen Werkvertrag. Es handele sich nicht um Mangelbeseitigungsarbeiten. Die Richter erläuterten dazu, dass im Wege der Vertragsauslegung ermittelt werden müsse, ob der Auftraggeber bereit war, unter Berücksichtigung aller sonstigen dem Reparaturauftrag zugrunde liegenden Umstände eine Vergütungspflicht zu begründen. Davon sei hier auszugehen (BGH, VII ZR 177/11).

---

#### **WEG: Verjährungsbeginn für Mängel an der Balkontürschwelle**

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum können auch in Teilen abgenommen werden, was für den Beginn der werkvertraglichen Verjährungsfrist relevant ist.

Das zeigt eine Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Karlsruhe. Danach sind Loggien- oder Balkontüren stets Gemeinschaftseigentum und nicht sondereigentumsfähig. Dazu gehören auch die Bestandteile der Balkontüren, die diesen funktional zuzuordnen sind (hier: Türschwellen). Etwaige Mängel hieran betreffen mithin nicht das Sondereigentum, sodass die Verjährungsfrist auch nicht bereits mit der förmlichen Übergabe des Sondereigentums zu laufen beginnt (OLG Karlsruhe, 4 U 160/08).

---

#### **Zusatzvergütung: Kein Anspruch wegen erschwelter Bodenbeschaffenheit ohne Untersuchung**

Untersucht der Bauunternehmer vor Beginn der Arbeiten den Baugrund nicht, kann er im Zusammenhang mit der Herstellung der Gründungsverhältnisse einer Doppelgarage keine zusätzliche Vergütung wegen Erschwernissen bei der Bodenbeschaffenheit fordern.

Das schrieb das Oberlandesgericht (OLG) einem Bauunternehmer ins Stammbuch, der vom Bauherrn eine höhere Vergütung verlangt hatte. Die Richter machten deutlich, dass sich das sogenannte Baugrundrisiko erst verwirkliche, wenn mehrere Voraussetzungen vorliegen würden. So müssten trotz bestmöglicher Untersuchung des Baugrunds während der Arbeiten Erschwernisse im Boden- oder Grundwasserbereich auftreten. Diese unvorhersehbaren Erschwernisse müssten zu Leistungsänderungen und Bauverzögerungen führen. Schließlich dürfe auch kein Verschulden des Bauherrn oder des Bauunternehmers vorliegen (OLG Naumburg, 5 U 173/11).

---

#### **Öffentlich bestellte Sachverständige: Höchstaltersgrenze ist unzulässig**

Eine generelle Höchstaltersgrenze für alle öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in der Satzung einer Industrie- und Handelskammer (IHK) ist unzulässig.

So entschied das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) im Fall eines 75-jährigen. Die IHK-Satzung sah für sein

Sachgebiet eine Altershöchstgrenze von 68 Jahren vor. Der Kläger hatte bereits eine Verlängerung seiner Sachverständigenbestellung bis zum 71. Lebensjahr zugestanden bekommen. Eine weitere Verlängerung lehnte die IHK jedoch ab.

Zu Unrecht, entschied das BVerwG. Die generelle Altersgrenze stellt eine nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) unzulässige Benachteiligung wegen des Alters dar und sei deshalb unwirksam. Die Satzungsregelung verfolge das Ziel, einen geordneten Rechtsverkehr sicherzustellen. Das sei aber kein legitimes Ziel nach dem AGG, das eine unterschiedliche Behandlung wegen des Alters rechtfertigen könnte. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) würden dazu nur sozialpolitische Ziele insbesondere aus den Bereichen Beschäftigungspolitik, Arbeitsmarkt und berufliche Bildung zählen. Das Lebensalter stehe auch nicht in innerem Zusammenhang mit einer besonderen Anforderung an die Art der beruflichen Betätigung. Die Tätigkeit als Sachverständiger in den betreffenden Sachgebieten stelle nämlich keine besonderen Anforderungen, die nur Jüngere erfüllen könnten. Schließlich werde die Altersgrenze auch nicht durch den in der europäischen Gleichbehandlungsrichtlinie enthaltenen Sicherheitsvorbehalt legitimiert. Die Festlegung der Altersgrenze in der Sachverständigenordnung diene jedenfalls in den Sachgebieten, für die der Kläger seine Bestellung begehre, insbesondere nicht den Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit, der Verhütung von Straftaten oder dem Schutz der Rechte und Freiheiten anderer (BVerwG, 8 C 24.11).

---

## **Familien- und Erbrecht**

### **Unterhaltsrecht: Auseinanderfallen von Wohnbedarf und Wohnvorteil**

Bewohnt der Unterhaltsberechtigte nach der Scheidung weiterhin das eheliche Einfamilienhaus, geht dies im Rahmen der konkreten Bedarfsermittlung regelmäßig über seinen Wohnbedarf nach den ehelichen Lebensverhältnissen hinaus.

Diese Entscheidung traf der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Streit zwischen geschiedenen Ehegatten um nahehelichen Unterhalt. Die Richter machten deutlich, dass in diesem Fall Wohnbedarf und Wohnvorteil nicht übereinstimmen würden. Denn die Ehefrau bewohne das Einfamilienhaus nunmehr allein und wohne damit aufwendiger als zu Zeiten des ehelichen Zusammenlebens. Seinerzeit hätten die Parteien sich das Haus noch geteilt. Der Wohnbedarf der Frau werde aber bereits durch eine dem ehelichen Standard entsprechende Wohnung für eine Person gedeckt. Der volle Nutzungswert (und damit der Wohnvorteil) des Hausgrundstücks bemesse sich demgegenüber nach den (Netto-)Mieteinnahmen, welche die Ehefrau aus einer Vermietung der gesamten Immobilie erzielen könnte. Die Differenz zwischen Wohnbedarf und Wohnvorteil müsse bei der Unterhaltsberechnung berücksichtigt werden. Sie werde der Ehefrau quasi als „eigenes Einkommen“ zugerechnet. Ihr Unterhaltsanspruch vermindere sich so (BGH, XII ZR 178/09).

---

### **Unterhaltsrecht: Rückständiger Unterhalt muss nach einem Jahr geltend gemacht werden**

Rückständige Unterhaltsforderungen müssen binnen Jahresfrist geltend gemacht werden. Anderenfalls droht die Verwirkung. Der rückständige Unterhalt kann dann also nicht mehr geltend gemacht (eingeklagt oder auch vollstreckt) werden.

Hierauf wies das Thüringer Oberlandesgericht (OLG) im Fall einer 23 Jahre alten (noch zur Schule gehenden) Tochter hin. Diese hatte Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aus einem bereits 2001 gegen ihren Vater ergangenen Unterhaltstitel erst acht Jahre später, nämlich Ende 2009 ergriffen. Aufgelaufen waren rückständige Unterhaltsforderungen für die Jahre 2000 bis 2008 in Gesamthöhe von rund 15.000 EUR. Der Vater hat sich gegen die späte Vollstreckung erfolgreich zur Wehr gesetzt.

Die Richter verwiesen darauf, dass die Ansprüche der Tochter verwirkt seien. Für Unterhaltsrückstände gelte nichts anderes als für andere in der Vergangenheit fälligen Ansprüche. Sie unterlägen daher der Verwirkung, wenn sich ihre Geltendmachung unter Berücksichtigung von Zeit- und Umstandsmoment der (vorherigen) Nichtgeltendmachung als unzulässige Rechtsausübung darstelle. Mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei das Zeitmoment bereits nach etwas mehr als einem Jahr erfüllt. Anderenfalls könnten Unterhaltsrückstände zu einer erdrückenden Schuldenlast anwachsen. Das Umstandsmoment frage danach, ob sich der Schuldner mit Rücksicht auf das Verhalten des Gläubigers darauf einrichten durfte und auch darauf eingerichtet habe, dass das Recht auch künftig nicht mehr geltend gemacht werde. Von einem Unterhaltsgläubiger müsse eher als von einem Gläubiger anderer Forderungen erwartet werden, dass er sich zeitnah um die Durchsetzung seines Anspruchs kümmere. Unterhalt solle nämlich der Befriedigung des aktuellen Lebensbedarfs dienen. Die Vollstreckung jahrelang aufgelaufener - also nicht der Deckung des laufenden Bedarfs dienender - Rückstände sei rechtsmissbräuchlich (OLG Thüringen, 2 UF 385/11).

---

#### **Umgangsrecht: Kein rechtlicher Anspruch auf ein Umgangsrecht mit dem Familienhund**

Ein getrennt lebender Ehegatte hat keinen rechtlichen Anspruch auf ein Umgangsrecht mit einem während der Ehezeit angeschafften Hund, der bei dem anderen Ehegatten lebt.

Diese Entscheidung traf das Oberlandesgericht (OLG) Hamm im Fall eines getrennt lebenden Ehepaars. Der während der Ehezeit angeschaffte Hund verblieb nach der Trennung der Parteien vereinbarungsgemäß bei dem Ehemann. Die Ehefrau wollte an zwei Tagen in der Woche für jeweils einige Stunden ein Umgangsrecht mit dem Hund gerichtlich durchsetzen und begehrte hierfür die Bewilligung von Verfahrenskostenhilfe.

Ohne Erfolg! Nach Auffassung der Richter bestehe kein gesetzlicher Anspruch auf eine zeitlich begrenzte Nutzungsregelung hinsichtlich des Hundes. Mit den Vorschriften über die Hausratsverteilung bei Getrenntleben der Ehegatten könne die begehrte zeitweise Nutzungsregelung nicht begründet werden. Es werde nicht die Zuweisung für die Dauer der Trennung, sondern nur die zeitweise Nutzung verlangt. Die Regelungen über das Umgangsrecht mit dem Kind könnten nicht entsprechend angewendet werden. Bei diesen Bestimmungen gehe es in erster Linie um das Wohl des Kindes und nicht um die emotionalen Bedürfnisse des anderen Ehegatten (OLG Hamm, II-10 WF 240/10).

---

#### **Gemeinschaftliches Testament: Beitritt eines Ehegatten zum Testament des anderen**

Ein gemeinschaftliches Testament kann auch dann wirksam errichtet werden, wenn der andere Ehegatte erst nach längerer Zeit beitrifft und im Zeitpunkt des Beitritts der Wille des ersttestierenden Ehegatten zur gemeinschaftlichen Testierung weiterhin besteht.

Hierauf wies das Oberlandesgericht (OLG) München hin. Die Richter machten dabei deutlich, dass unabdingbare Voraussetzung für ein solches gemeinschaftliches Testament sei, dass bei der zweiten Unterschrift noch die Zustimmung des anderen (ersttestierenden) Ehegatten hierzu gegeben sei. Nur dann entfalte das Testament Bindungswirkung (OLG München, 31 Wx 249/10).

---



### **Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht (WEG)**

#### **Mietzins: Kein Anspruch, wenn vereinbarte Renovierung vor Einzug unterbleibt**

Sieht der Mietvertrag vor, dass vor Einzug des Mieters bestimmte Renovierungsarbeiten vorgenommen werden müssen, kann der Vermieter keinen Mietzins verlangen, wenn er diese Arbeiten nicht hat durchführen lassen. Das musste sich ein Vermieter vor dem Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg ins Stammbuch schreiben lassen. Er hatte die Renovierungsarbeiten zwar zugesagt, sie dann aber nicht ausgeführt. Der neue Mieter weigerte sich daraufhin, den vereinbarten Mietzins zu zahlen. Zu Recht, so das OLG. Ohne die Arbeiten bestehe kein vertraglicher Zustand. Und ohne vertraglichen Zustand gebe es keine vertragliche Gegenleistung (OLG Brandenburg, 3 U 84/10).

---

#### **Betriebskostenabrechnung: Abrechnung muss strukturiert und nachvollziehbar sein**

Betriebskostenabrechnungen dürfen für den Mieter kein Buch mit sieben Siegeln sein. Sie müssen so gestaltet und aufgebaut sein, dass es einem durchschnittlich gebildeten Mieter auch ohne Spezialwissen möglich ist, die Rechenschritte nachzuvollziehen.

Diese Klarstellung traf das Kammergericht (KG) in Berlin. Die Richter machten deutlich, dass sich in einer Betriebskostenabrechnung die Zusammenstellung der Gesamtkosten in der Regel an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Nebenkostenpositionen zu orientieren habe. Die Abrechnung müsse so gestaltet sein, dass der Mieter in die Lage versetzt werde, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Das könne der Mieter aber nur, wenn er erkennen könne, welche einzelnen Betriebskosten angesetzt werden und wie (in welchen Rechenschritten) deren Umlage erfolgt ist. Dabei ist auf das Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen (KG, 8 U 124/11).

---

#### **Schönheitsreparatur: Eigenleistung des Mieters darf nicht ausgeschlossen werden**

Die Klausel in einem Mietvertrag über die Durchführung von Schönheitsreparaturen benachteiligt den Mieter in unangemessener Weise, wenn sie die Formulierung „durchführen zu lassen“ zum Inhalt hat.

Diese Klarstellung traf das Landgericht (LG) Hamburg in einem entsprechenden Fall. Die Richter machten deutlich, dass dem Mieter durch die Klausel eine Schönheitsreparatur in Eigenleistung verboten werde. Das nehme ihm aber die Möglichkeit einer kostensparenden Selbstvornahme. Solange aber eine Eigenleistung ordnungsgemäß und dem Stand der Technik entsprechend vorgenommen werde, könne der Vermieter sie nicht verbieten (LG Hamburg, 307 S 40/11).

---

#### **Mietmangel: Erhaltung der Versorgungsleitungen ist Sache des Vermieters**

Grundsätzlich muss der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache sorgen. Dies gilt auch für Anlagen, die der Verund Entsorgung der Mieträume dienen.

Diese Feststellung traf das Amtsgericht (AG) München im Fall einer Mieterin, die eine zunehmende Feuchtigkeit in ihrem fensterlosen Badezimmer festgestellt hatte. Die Entsorgung der feuchten Luft erfolgte über einen in der Wand eingelassenen Abluftkanal. Der führte zu einem Rohr im Dach, durch das die Luft entweichen konnte. Bei genauerem Hinsehen stellte die Mieterin fest, dass der Schacht sowohl verstopft als auch insgesamt in einem verdreckten

Zustand war. Der Vermieterin war das egal. Sie war der Ansicht, die Angelegenheit sei Sache der Mieterin. Die Mieterin erhob daraufhin Klage auf Mängelbeseitigung.

Der zuständige Richter gab ihr recht: Grundsätzlich obliege die Erhaltungspflicht bezüglich der Mietsache dem Vermieter. Die normale vertragsmäßige Abnutzung gehe zu dessen Lasten. Der Sachverständige, der sich vor Ort die Gegebenheiten angesehen habe, sei zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich im Bereich der Ansaugöffnung im Wesentlichen um normalen, durch den Gebrauch der Wohnung entstandenen Schmutz gehandelt habe. Die Erhaltungspflicht der Vermieterin entfalle auch nicht dadurch, dass das Abluftsystem sich außerhalb der Wohnung befinde. Unter diese Pflicht fallen auch Anlagen, die der Versorgung bzw. Entsorgung der Mieträume dienen. Die Pflicht ende nicht am Abluftgitter selbst, sondern beträfe auch den dahinterliegenden Schacht. Die Vermieterin habe daher den Abluftschacht insgesamt wieder in einen funktionsfähigen Zustand zu versetzen (AG München, 461 C 2775/10).

---

## **Verbraucherrecht**

### **Autovermietung: Unwirksame Haftungsklausel**

Nicht jede Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Autovermieters ist wirksam. Das bestätigte aktuell noch einmal der Bundesgerichtshof (BGH) und wies einen Vermieter damit in die Schranken. Gegenstand des Streits war eine Klausel, die eine Haftungsfreistellung gegen Zahlung eines zusätzlichen Entgelts betraf. Der Autovermieter wollte diese kostenpflichtige Haftungsfreistellung uneingeschränkt entfallen lassen, wenn der Mieter gegen die ebenfalls in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Verpflichtung, bei einem Unfall die Polizei hinzuzuziehen, verstößt. Das benachteilige den Mieter jedoch über Gebühr, entschieden die Richter. Die Klausel sei daher unwirksam. Dem Mieter stehe daher die Haftungsfreistellung auch zu, wenn er z.B. nach einem Bagatelunfall die Polizei nicht herbeirufe (BGH, XII ZR 44/10).

---

### **Reiserecht: Vorverlegung des Rückflugs um 10 Stunden kann zum Schadenersatz verpflichten**

Wird der Rückflug bei einer Pauschalreise um mehr als 10 Stunden vorverlegt, ist das ein Reisemangel, der einen Schadenersatzanspruch begründet.

So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall eines Ehepaars, das eine einwöchige Pauschalreise in die Türkei gebucht hatte. Einen Tag vor der Abreise verlegte der Reiseveranstalter den Rückflug von 16.40 Uhr auf 5.15 Uhr morgens vor. Die Reisenden sollten um 1.25 Uhr am Hotel abgeholt werden. Das Ehepaar bemühte sich um einen anderen Rückflug, den sie an dem vorgesehenen Rückflugtag um 14.00 Uhr antraten und selbst bezahlten. Sie verlangen nun die Erstattung der Rücktransportkosten.

Der BGH sah in der Vorverlegung des Flugs um mehr als 10 Stunden einen Reisemangel. Dieser berechtigte die Reisenden nach Ansicht der Richter grundsätzlich auch zur Selbstabhilfe. Daraus ergebe sich eine Pflicht des Reiseveranstalters zur Erstattung der mit dem selbst organisierten Rückflug entstandenen Kosten. Voraussetzung sei jedoch, dass die Reisenden zuvor dem Reiseveranstalter eine Abhilfefrist gesetzt hatten oder eine solche Fristsetzung entbehrlich war. Letzteres könne sich bereits aus den Umständen ergeben, etwa wenn der Reiseveranstalter den Reisemangel bewusst verursacht und ihn als unvermeidlich dargestellt habe. Dies müsse nun noch vom Berufungsgericht geprüft werden. Entsprechend wies der BGH den Rechtsstreit zur weiteren Aufklärung an die Vorinstanz zurück (BGH, X ZR 76/11).

---



### **Autokauf: Gebrauchtwagen mit unberechtigter grüner Umweltplakette hat Sachmangel**

Trägt ein Gebrauchtwagen die grüne Umweltplakette, obwohl er hierzu nicht berechtigt ist, liegt hierin ein Sachmangel des Fahrzeugs.

Diese Klarstellung traf das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf. Die Richter machten deutlich, dass der Verkäufer den Käufer darüber informieren müsse, dass die grüne Plakette ohne seine Veranlassung angebracht worden ist und damit eine sachgerechte Prüfung der tatsächlichen Berechtigung des Führens jedenfalls zweifelhaft sei. Unterlasse er diesen Hinweis, habe er seine Pflicht zur Lieferung einer mangelfreien Kaufsache jedenfalls fahrlässig verletzt (OLG Düsseldorf, I-22 U 103/11).

---

### **Versicherungsrecht: Verschweigen bei fehlendem Aufklärungsbedürfnis**

Besteht kein Aufklärungsbedürfnis des Versicherers, können unzureichende Angaben des Versicherungsnehmers zur Schadenshöhe nicht zur Leistungsfreiheit des Versicherers führen.

So entschied das Oberlandesgericht (OLG) Hamm. Die Richter verwiesen auf den Sinn und Zweck der Aufklärungsobliegenheit des Versicherungsnehmers. Danach solle der Versicherer in die Lage versetzt werden, sachgemäße Entschlüsse zu fassen. Sei der betreffende Umstand dem Versicherer jedoch bereits bekannt, bestehe gar kein Aufklärungsbedürfnis. Unzureichende Angaben des Versicherungsnehmers (z.B. zur Schadenshöhe) würden daher keine schutzwürdigen Interessen des Versicherers verletzen.

Ein fehlendes Aufklärungsbedürfnis des Versicherers ergebe sich insbesondere daraus, dass es Sache seiner innerbetrieblichen Organisation sei, bereits vorhandenes Wissen dem zuständigen Sachbearbeiter zugänglich zu machen. Ergebe sich z.B. ein verschwiegener Vorschaden aus einer früheren Akte, müsse organisatorisch sichergestellt sein, dass dies jederzeit später abrufbar sei (OLG Hamm, I-20 U 64/11).

---

## **Verkehrsrecht**

### **Mietwagen: Geländefahrten und Teichdurchquerungen können teuer werden**

Wer mit einem Mietwagen durch einen Teich fährt, muss für einen dadurch entstehenden Motorschaden aufkommen.

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Landgericht (LG) Osnabrück. Geklagt hatte der Mietwagenanbieter Sixt gegen einen seiner Kunden. Dieser hatte sich einen BMW X 3 als Mietfahrzeug für ein langes Wochenende mit einer Haftungsfreistellung gemietet. Mit dem sportlichen Geländewagen durchquerte er einen Teich. Dabei saugte der Motor statt Luft Wasser an und es kam zu einem kapitalen Motorschaden. Das Fahrzeug blieb noch im Teich stehen und musste abgeschleppt werden. Der Beklagte behauptete, dass es für ihn überraschend gewesen sei, dass der Motor ausging. Schließlich fahre BMW mit diesem Fahrzeug in Werbespots auch durch Wasser. Sixt hielt dagegen das Verhalten des Beklagten für grob fahrlässig. Er hätte abseits befestigter Straßen nicht fahren dürfen. Zudem habe er sich vorher nicht von der Gewässertiefe überzeugt.

Sixt hat mit der Teilklage zunächst nur den hälftigen Schaden geltend gemacht. Von dem Gesamtschaden in Höhe von 10.210 EUR zahlt der Beklagte nun aufgrund des Vergleichs 4.000 EUR. Diese verzichtet im Gegenzug auf die Erstattung des weiteren Schadens. Die Kosten des Gerichts und der Anwälte wurden gequotelt: 40 Prozent trägt die Fa. Sixt und 60 Prozent trägt der Beklagte. Wegen dieses Vergleichs muss der Richter kein Urteil mehr fällen (LG Osnabrück, 12 O 2221/11).

### **Nutzungsausfall: Reparaturauftrag erst nach Erteilung der Reparaturkostenübernahme**

Ist der Geschädigte selbst zum Ausgleich der Reparaturrechnung nicht in der Lage, darf er die Reparaturkostenübernahmebestätigung der gegnerischen Haftpflichtversicherung abwarten, bevor er den Reparaturauftrag erteilt. Der dadurch entstandene erweiterte Ausfallschaden geht zulasten des Versicherers des Schädigers.

Diese geschädigtenfreundliche Entscheidung traf das Amtsgericht (AG) Köln. Es entschied, dass der Versicherer die Mietwagenkosten für alle Tage voll erstatten müsse, wenn es durch dieses Zuwarten weitere sechs Tage dauere, bis das Fahrzeug repariert sei (AG Köln, 270 C 136/11).

**Hinweis:** Voraussetzung ist aber immer, dass der Versicherer gewarnt wird. Der Geschädigte muss ihm sofort mitteilen, dass er die Reparaturkosten nicht vorstrecken kann. So kann der Versicherer eine mögliche Erhöhung des Schadens vermeiden, indem er den Fall beschleunigt bearbeitet und seine Reparaturkostenübernahme umgehend erklärt.

---

### **Unfallschadensregulierung: Keine Pflicht zum Preisvergleich vorm Abschleppen**

Der Geschädigte, dessen Fahrzeug unmittelbar nach einem Unfall abgeschleppt werden muss, braucht nicht vor der Beauftragung des Abschleppunternehmers Preise zu vergleichen.

Das ist ihm nach einer Entscheidung des Amtsgerichts (AG) Stade in dieser Situation unzumutbar. Auch wenn einige Versicherer eine zu hohe Abschlepprechnung reklamieren würden, komme es schadenrechtlich darauf nicht an. Entscheidend sei, ob der Geschädigte vorwerfbar einen zu teuren Abschleppunternehmer beauftragt habe, obwohl er bei zumutbarem Rechercheaufwand hätte erkennen können, dass auch ein preiswerterer erreichbar gewesen wäre. Allerdings sei eine umfangreichere Recherche i.d.R. unzumutbar, insbesondere eine detaillierte „Marktforschung“. Im Vordergrund stehe an dieser Stelle die möglichst schnelle Räumung der Unfallstelle (AG Stade, 61 C 946/11).

---

### **Trunkenheitsfahrt: Hohe BAK lässt nicht automatisch auf Vorsatz schließen**

Das Vorliegen von vorsätzlicher Trunkenheit im Verkehr kann nicht bereits aus einer hohen Blutalkoholkonzentration (BAK) zur Tatzeit geschlossen werden.

Diese Klarstellung traf das Oberlandesgericht (OLG) Hamm und bewahrte den Beschuldigten vor einer härteren Bestrafung wegen Vorsatzes. Die Richter verwiesen darauf, dass von den Instanzgerichten immer wieder wegen vorsätzlicher Trunkenheitsfahrt verurteilt und der Vorsatz damit begründet werde, dass der Angeklagte eine hohe/sehr hohe BAK gehabt habe. So auch hier, wo beim Angeklagten eine BAK von 2,30 Promille festgestellt worden war. Das sei jedoch nach der obergerichtlichen Rechtsprechung unzulässig. Es gebe nach wie vor keinen Erfahrungssatz, dass derjenige, der in erheblichen Mengen Alkohol getrunken habe, seine Fahruntüchtigkeit kenne. Vielmehr müssten weitere auf die vorsätzliche Tatbegehung hinweisende Umstände hinzutreten. Dabei komme es auch auf die vom Tatrichter näher festzustellende Erkenntnisfähigkeit des Fahrzeugführers bei Fahrtantritt an. Zudem müsse sich der Tatrichter ggf. mit der Möglichkeit einer der vorsätzlichen Tatbegehung entgegenstehenden Herabsetzung der Erkenntnis- und Kritikfähigkeit des Angeklagten zum Zeitpunkt des Fahrtantritts auseinandersetzen. Die Frage sei hier, ob der Angeklagte ggf. so betrunken war, dass er seine Trunkenheit bzw. deren Grad nicht erkannt hat bzw. nicht mehr erkennen konnte (OLG Hamm, III-3 RVs 8/12).

## **Abschließende Hinweise**

### **Verzugszinsen**

Für die Berechnung der Verzugszinsen ist seit dem 1. Januar 2002 der Basiszinssatz nach § 247 BGB anzuwenden. Seine Höhe wird jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines Jahres neu bestimmt. Er ist an die Stelle des Basiszinssatzes nach dem Diskontsatz-Überleitungsgesetz (DÜG) getreten.

Der Basiszinssatz für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012 0,12 Prozent. Damit ergeben sich folgende Verzugszinsen:

- für Verbraucher (§ 288 Abs. 1 BGB): 5,12 Prozent
- für einen grundpfandrechtlich gesicherten Verbraucherdarlehensvertrag (§ 497 Abs. 1 BGB): 2,12 Prozent
- für den unternehmerischen Geschäftsverkehr (§ 288 Abs. 2 BGB): 8,12 Prozent

Die für die Berechnung der Verzugszinsen anzuwendenden Basiszinssätze betragen in der Vergangenheit:

- vom 01.07.2011 bis 31.12.2011 0,37 Prozent
- vom 01.01.2011 bis 30.06.2011: 0,12 Prozent
- vom 01.07.2010 bis 31.12.2010: 0,12 Prozent
- vom 01.01.2010 bis 30.06.2010: 0,12 Prozent
- vom 01.07.2009 bis 31.12.2009: 0,12 Prozent
- vom 01.01.2009 bis 30.06.2009: 1,62 Prozent
- vom 01.07.2008 bis 31.12.2008: 3,19 Prozent
- vom 01.01.2008 bis 30.06.2008: 3,32 Prozent
- vom 01.07.2007 bis 31.12.2007: 3,19 Prozent
- vom 01.01.2007 bis 30.06.2007: 2,70 Prozent
- vom 01.07.2006 bis 31.12.2006: 1,95 Prozent
- vom 01.01.2006 bis 30.06.2006: 1,37 Prozent
- vom 01.07.2005 bis 31.12.2005: 1,17 Prozent
- vom 01.01.2005 bis 30.06.2005: 1,21 Prozent
- vom 01.07.2004 bis 31.12.2004: 1,13 Prozent
- vom 01.01.2004 bis 30.06.2004: 1,14 Prozent
- vom 01.07.2003 bis 31.12.2003: 1,22 Prozent
- vom 01.01.2003 bis 30.06.2003: 1,97 Prozent
- vom 01.07.2002 bis 31.12.2002: 2,47 Prozent
- vom 01.01.2002 bis 30.06.2002: 2,57 Prozent
- vom 01.09.2001 bis 31.12.2001: 3,62 Prozent
- vom 01.09.2000 bis 31.08.2001: 4,26 Prozent
- vom 01.05.2000 bis 31.08.2000: 3,42 Prozent

---

### **Steuertermine im Monat Juni 2012**

Im Monat Juni 2012 sollten Sie folgende Steuertermine beachten:

**Umsatzsteuerzahler** (Monatszahler): Anmeldung und Barzahlung bis zum 11.6.2012.

**Lohnsteuerzahler** (Monatszahler): Anmeldung und Barzahlung bis zum 11.6.2012.

**Einkommensteuerzahler** (vierteljährlich): Barzahlung bis zum 11.6.2012.

**Kirchensteuerzahler** (vierteljährlich): Barzahlung bis zum 11.6.2012.

**Körperschaftsteuerzahler** (vierteljährlich): Barzahlung bis zum 11.6.2012.

Bei **Scheckzahlung** muss der Scheck dem Finanzamt spätestens drei Tage vor dem Fälligkeitstermin vorliegen.

**Bitte beachten Sie:** Die für alle Steuern geltende dreitägige Zahlungsschonfrist bei einer verspäteten Zahlung durch Überweisung endet am **14.6.2012**. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass diese Zahlungsschonfrist ausdrücklich nicht für Barzahlung und Zahlung per Scheck gilt!