

Rechtsinformationsdienst

der Kanzlei

Dr. Margit Bastgen – Rechtsanwältinnen

Ausgabe: private Mandanten

Juli 2008

Miet-, WEG- und Immobilienrecht

Vermieter muss bei Wohnungsvermüllung einschreiten

Weigert sich ein Mieter, seine vermüllte Wohnung, von der nicht nur starke Geruchsbelästigung, sondern auch Gesundheitsgefahren für Mitbewohner und Besucher des Mehrfamilienhauses ausgehen, zu reinigen und zu entrümpeln, kann die zuständige Behörde den Vermieter als sogenannten Zustandsstörer auf Beseitigung der Missstände in Anspruch nehmen. Das Verwaltungsgericht Arnberg bestätigte eine entsprechende Ordnungsverfügung des Bürgermeisters der Stadt Witten, nachdem der Mieter entsprechende Aufforderungen beharrlich ignoriert und auch die angebotene Unterstützung durch Kräfte der Stadt ausgeschlagen hatte.

Beschluss des VG Arnberg vom 09.05.2008
3 L 336/08
Handelsblatt vom 21.05.2008

Umlagefähigkeit von Kosten für Hauswart

Legt ein Vermieter die Kosten für den Hauswart, wie vertraglich vereinbart, auf die Vermieter um, ist darauf zu achten, dass er den Mietern nur die Kosten für die Arbeitszeit auferlegt, die der Hauswart mit tatsächlich umlagefähigen Tätigkeiten wie Reinigung des Treppenhauses, Schneeräumen, Gartenpflege etc. verbringt.

Nimmt der Vermieter bei der Berechnung der umlagefähigen Hauswartkosten lediglich einen pauschalen Abzug der nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, genügt seitens des Mieters ein schlichtes Bestreiten der Richtigkeit der Abrechnung. Der Vermieter hat dann die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können.

Versäumnisurteil des BGH vom 20.02.2008
VIII ZR 27/07
WoM 2008, 285

Erste Nebenkostenabrechnung nach über 20 Jahren

Nach dem Kauf eines Mietshauses rechnete der Erwerber die im Mietvertrag vereinbarten Nebenkosten ab. Der Mieter verweigerte die Zahlung mit der Begründung, der Voreigentümer habe über 20 Jahre lang keine Betriebskosten verlangt.

Für den Bundesgerichtshof spielte dies keine Rolle. Auch nach einer so langen Zeit führt die Nichtgeltendmachung von Ansprüchen nicht automatisch zur Verwirkung hinsichtlich der künftigen Forderungen. Eine Verwirkung kommt nur dann in Betracht, wenn - abgesehen vom bloßen Zeitablauf - Umstände vorliegen, die für den Schuldner einen Vertrauenstatbestand dahingehend geschaffen haben, dass der Gläubiger auch künftig von der Geltendmachung seiner Ansprüche absehen wird. Derartige Umstände waren für die Bundesrichter hier nicht ersichtlich.

Urteil des BGH vom 13.02.2008
VIII ZR 14/06 - NJW 2008, 1302

Kein Mindestabstand für Kinderspielturm

Die Bestimmungen der Landesbauordnung über Abstandsflächen gelten nur für Gebäude und Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung, aber nicht für Kinderspielgeräte. Mit dieser Begründung wies das Verwaltungsgericht Neustadt a. d. Weinstraße die Klage eines Grundstückseigentümers ab, der von der Baubehörde das Einschreiten gegen einen vom Nachbarn in 1,50 Meter Entfernung von der Grundstücksgrenze aufgestellten Kinderspielturm verlangte. Auch gibt es in Wohngebieten in der Regel genauso wenig Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten in benachbarte Grundstücke wie vor Lärmverursachung durch spielende Kinder.

Urteil des VG Neustadt vom 17.04.2008
4 K 25/08.NW - BauR 2008, 1035

BGH stärkt Käuferrechte beim Erwerb eines Unfallwagens

Ein Privatmann erwarb von einem Händler einen gebrauchten Pkw zum Preis von 24.990 Euro. Im Formularvertrag wurde die Rubrik „Unfallschäden lt. Vorbesitzer“ mit „Nein“ ausgefüllt. Der Händler hatte den Wagen vorher seinerseits mit entsprechender Maßgabe angekauft. Als der Käufer das Fahrzeug später wieder veräußern wollte, stellte sich heraus, dass der Pkw bereits vor dem Erwerb einen Unfallschaden erlitten hatte, bei dem die Heckklappe eingebeult worden war. Der Käufer erklärte daraufhin den Rücktritt vom Kaufvertrag und verlangte die Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückgabe des Fahrzeugs.

Auch wenn die Parteien - wie hier - nicht ausdrücklich vereinbart haben, dass das verkaufte Fahrzeug unfallfrei ist (positive Beschaffenheitsvereinbarung), kann der Käufer eines Gebrauchtwagens, wenn keine besonderen Umstände vorliegen, erwarten, dass das Fahrzeug keinen Unfall erlitten hat, bei dem es zu mehr als „Bagatellschäden“ gekommen ist. Bagatellschäden sind bei Pkws nur ganz geringfügige, äußere (Lack-)Schäden, nicht dagegen andere (Blech-)Schäden, wie sie hier vorlagen. Ob das Fahrzeug nach dem Unfall fachgerecht repariert wurde, ist insoweit ohne Bedeutung.

Urteil des BGH vom 12.03.2008
VIII ZR 253/05 - Betriebs-Berater 2008, 1142

„Turbo-Loch“ muss hingenommen werden

Der Erwerber eines Neuwagens der Premiumklasse bemängelte, dass das gute Stück trotz der mehr als 200 PS eine Anfahrtschwäche (Turbo-Loch) aufwies, die sich in einer zeitlichen Verzögerung von etwa einer halben Sekunde beim Anfahren äußerte. Händler und Hersteller konnten keine Abhilfe schaffen, sondern wiesen darauf hin, dass das Problem des Turbo-Lochs bei Dieselfahrzeugen seit 30 Jahren allgemein bekannt ist und bislang keine technische Lösung zur Abhilfe gefunden werden konnte. Der enttäuschte Autofahrer, übrigens ein Rechtsanwalt, erklärte daraufhin die Anfechtung des abgeschlossenen Leasingvertrags wegen arglistiger Täuschung.

Urteil des FG Hamburg vom 05.05.2008
6 K 175/05 - Justiz Hamburg online

Das Landgericht München I wies die Klage auf Rückabwicklung des Leasingvertrags ab. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger hatte die Angaben des Herstellers wie folgt bestätigt: Die bemängelte Anfahrtschwäche bei Fahrzeugen mit Automatikgetriebe entspricht dem Stand der Technik und insbesondere Dieselmotoren mit Turbolader fallen in das sogenannte „Turbo-Loch“. Dies ist seit dreißig Jahren bekannt und - bedauerlicherweise - noch immer Stand der Technik. Eine Täuschung des Autoverkäufers konnte das Gericht demnach nicht erkennen. Der Jurist musste den Wagen somit behalten.

Urteil des LG München I vom 14.05.2008
29 O 6962/07
Justiz Bayern online

Haftungsprivileg bei Unfall eines Kindes mit stehendem Pkw

Die (Mit-)Haftung von Kindern bis zum Alter von 10 Jahren ist nach der Neuregelung des Haftungsrechts zum 1. Juli 2002 bei Verkehrsunfällen grundsätzlich ausgeschlossen (§ 828 BGB). Dieses Haftungsprivileg greift nach einer Grundsatzentscheidung des BGH jedoch nicht ein, wenn ein Kind mit seinem Fahrrad auf einem Parkplatz einen dort ordnungsgemäß abgestellten Pkw streift und beschädigt (VI ZR 335/03).

Diese Situation ist jedoch nicht mit dem Fall vergleichbar, in dem ein Kind kurz nach Einbiegen aus einer anderen Straße mit seinem Fahrrad gegen die weit geöffnete hintere Tür eines am Fahrbahnrand abgestellten Pkws stößt. In diesem Fall hat sich eine spezifische Gefahr des motorisierten Straßenverkehrs verwirklicht, vor dessen Folgen Kinder nach dem Gedanken des Gesetzgebers geschützt werden müssen. Demzufolge lehnte der Bundesgerichtshof eine Haftung des Kindes für den an dem Pkw entstandenen Schaden ab.

Beschluss des BGH vom 11.03.2008
VI ZR 75/07
NJW-Spezial 2008, 267

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen auch für Heimbewohner

Das Finanzgericht Hamburg hat entschieden, dass Bewohner eines Seniorenwohnheims, die dort über eine eigene Wohnung verfügen, Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen wie beispielsweise Reinigung des Apartments, Pflege des gemeinsamen Gartens und kleinere Reparaturen steuerlich geltend machen können. Das gilt auch für Dienstleistungen, die der Heimbetreiber aufgrund des Heimvertrages erbringt und die von ihm pauschal kalkuliert werden.

Urteil des FG Hamburg vom 05.05.2008
6 K 175/05 - Justiz Hamburg online

Beteiligung an Kosten für privat mitgenutzten Firmenwagen

Überlässt ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer ein Kraftfahrzeug auch für dessen private Nutzung, können einzelne vom Arbeitnehmer selbst getragene Kraftfahrzeugkosten (z.B. für Treibstoff) nur dann als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn der Nutzungsvorteil nach der sogenannten Fahrtenbuchmethode ermittelt wird. Ein Werbungskostenabzug kommt dagegen nicht in Betracht, wenn der Nutzungsvorteil pauschal nach der sog. 1-Prozent-Regelung bemessen wird.

Urteil des BFH vom 18.10.2007
VI R 57/06 - RdW 2008, 203

rist für Kündigungsschutzklage trotz Krankenhausaufenthalt zu beachten

Will sich ein Arbeitnehmer gegen eine Kündigung gerichtlich zur Wehr setzen, muss er die Kündigungsschutzklage binnen drei Wochen nach Zugang der Kündigung beim zuständigen Arbeitsgericht erheben. Versäumt er die Frist ohne Verschulden, kann die Klage auf Antrag auch noch nachträglich zugelassen werden.

Für das Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein rechtfertigt ein Krankenhausaufenthalt für sich gesehen noch keine nachträgliche Zulassung einer Kündigungsschutzklage. Erforderlich ist vielmehr, dass der Arbeitnehmer objektiv gehindert war, Klage zu erheben oder von einem Dritten erheben zu lassen. Hiervon kann in der Regel nur ausgegangen werden, wenn durch die Art der Erkrankung oder die besondere Behandlungssituation (hier Suchtbehandlung) Außenkontakte (auch telefonischer Art) ausgeschlossen oder jedenfalls in unzumutbarer Weise erschwert sind.

Urteil des LAG Schleswig-Holstein vom 05.02.2008
6 Ta 22/08
EzA-SD 2008, 3

Kündigung wegen Schluck aus unbezahlter Getränkeflasche

Bei Diebstählen zulasten des Arbeitgebers kennen die Arbeitsgerichte auch dann keine Nachsicht, wenn es sich um geringwertige Gegenstände handelt. So bestätigte das Arbeitsgericht Frankfurt am Main die Wirksamkeit eines Aufhebungsvertrags mit dem Mitarbeiter eines Supermarkts, der dabei ertappt worden war,

wie er einen Schluck aus einer Cola-Flasche genommen hatte, ohne diese vorher zu bezahlen. Die Marktleitung hatte vorher die ausdrückliche Weisung erteilt, Getränke vor dem Verzehr zu kaufen. Sie durfte den Arbeitnehmer daher mit Drohung einer fristlosen Kündigung zur Unterzeichnung des Aufhebungsvertrags veranlassen.

Urteil des ArbG Frankfurt/Main vom 24.04.2008
7 Ca 4568/07 - Justiz Hessen online

Unfall auf Weg zum Arzt nicht versichert

Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Gesundheit sind grundsätzlich dem unversicherten, privaten Lebensbereich zuzurechnen, auch wenn sie mittelbar der Erhaltung oder Wiederherstellung der Arbeitskraft dienen. Arztbesuche stehen daher prinzipiell nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung. Eine wesentliche Betriebsbezogenheit nimmt die Rechtsprechung ausnahmsweise z.B. bei einem Weg von der Arbeitsstätte aus an, nachdem die Arbeit bereits angetreten war und der Arbeitnehmer sich zu einer Behandlung wegen akut aufgetretener gesundheitlicher Beschwerden begibt, um dadurch die Fortsetzung der Arbeit zu ermöglichen. Nur in solchen Ausnahmefällen sind Arbeitnehmer bei Unfällen auf dem Weg zum und vom Arzt gesetzlich unfallversichert.

Urteil des LSG Baden-Württemberg vom 28.09.2007
S 1 U 642/07
Pressemitteilung des LSG Baden-Württemberg

Reiserecht

Zweitägige Verspätung eines Auslandsfluges wegen Nebels

Nach der entsprechenden EU-Richtlinie ist eine Fluggesellschaft zu Betreuungsleistungen in Form von Essen, Getränken, Hotelunterbringung, Transport zum Hotel, Telefongesprächen u.Ä. verpflichtet, wenn es wegen der Stornierung eines Fluges zu erheblichen Verzögerungen (hier zwei Tage) bei der Ankunft am Zielort kommt. Ist der Ausfall des Fluges jedoch auf höhere Gewalt (hier starker Nebel) zurückzuführen, steht dem Fluggast nicht auch noch zusätzlich Schadensersatz zu. Eine derartige Ursache liegt außerhalb des Verantwortungsbereichs der Fluggesellschaft.

Urteil des OLG Koblenz vom 11.01.2008
10 U 385/07
Pressemitteilung des OLG Koblenz

Reisebüro muss nicht nach günstigstem Angebot suchen

Nach Beendigung einer knapp 15.000 Euro teuren Fernreise auf die Bermudas, erfuhr eine Touristin, dass eine

vergleichbare Reise durch ein anderes Unternehmen um 2.700 Euro billiger angeboten wurde. Sie verlangte die Differenz von ihrem Reisebüro. Dieses habe, so meinte sie, seine Sorgfaltspflichten verletzt. Es hätte auf das billigere Angebot hinweisen müssen. Das Reisebüro behauptete, ihm sei das Angebot des günstigeren Veranstalters bei der Buchung nicht bekannt gewesen und verweigerte die Zahlung.

Das zuständige Amtsgericht München verneinte eine Pflichtverletzung des Reisevermittlers. Ein Reisebüro ist nicht verpflichtet, von sich aus alle erdenklichen Anstrengungen zu unternehmen, aus dem Gesamtangebot aller Reiseveranstalter das günstigste Angebot herauszufinden. Wenn der Kunde dies wünscht, muss er dem Reisebüro ausdrücklich den Auftrag dazu erteilen. Dies war aber gerade nicht der Fall. Der Amtsrichter wies die Klage in vollem Umfang ab.

Urteil des AG München vom 07.11.2007
233 C 28416/06
Justiz Bayern online

Kürzung des Ehegattenunterhalts wegen verschwiegener Einkommenssteigerung

Nach § 1579 Nr. 5 BGB ist ein Unterhaltsanspruch zu versagen, herabzusetzen oder zeitlich zu begrenzen, soweit die Inanspruchnahme des Verpflichteten auch unter Wahrung der Belange eines dem Berechtigten zur Pflege und Erziehung anvertrauten gemeinschaftlichen Kindes grob unbillig wäre, weil der Berechtigte sich über schwerwiegende Vermögensinteressen des Verpflichteten mutwillig hinweggesetzt hat. Dies nahm der Bundesgerichtshof bei einer Ehefrau an, die ihrem geschiedenen Ehemann die nicht unerhebliche Steigerung ihres eigenen Einkommens verschwiegen hatte. Die Frau wäre verpflichtet gewesen, ihren Ehepartner auch ungefragt darüber zu informieren, da sich dies auf die Höhe des geschuldeten Trennungsunterhalts ausgewirkt hätte. Bei einem solchen Fehlverhalten kann der Unterhaltsanspruch zeitweise (hier für ein Jahr) angemessen (hier monatlich um 100 Euro) gekürzt werden.

Im Übrigen äußerte der Bundesgerichtshof Bedenken, ob der 49 Jahre alten Frau überhaupt noch Unterhaltsansprüche zustehen, da sie in der Lage war, wieder vollschichtig in ihrem erlernten Beruf als Krankenschwester zu arbeiten. In einem solchen Fall liegen in der Regel keine ehebedingten Nachteile mehr vor. Ob dies auch hier anzunehmen ist, hat nun die Vorinstanz zu klären.

Urteil des BGH vom 16.04.2008
XII ZR 107/06 - Pressemitteilung des BGH

Bundesverfassungsgericht: kein erzwungener Umgang mit Kind

Eine Mutter wollte den Vater ihres nicht ehelichen Kindes unter Androhung eines Zwangsgeldes zu einem regelmäßigen Kontakt mit dem Kind zwingen. Der in den Medien viel diskutierte Fall wurde nun vom Bundesver-

fassungsgericht in letzter Instanz zugunsten des verklagten Vaters entschieden.

Zwar ist die Verpflichtung eines Elternteils zum Umgang mit seinem Kind und der damit verbundene Eingriff in sein Persönlichkeitsrecht wegen der den Eltern durch Art. 6 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz auferlegten Verantwortung für ihr Kind und dessen Recht auf Pflege und Erziehung durch seine Eltern grundsätzlich gerechtfertigt. Daher ist es einem Elternteil prinzipiell zumutbar, zum regelmäßigen Umgang mit seinem Kind verpflichtet zu werden, wenn es dem Kindeswohl dient. Den Verfassungsrichtern war jedoch bewusst, dass dies letztlich blanke Theorie ist, wenn der Vater - aus welchen Gründen auch immer - unter keinen Umständen Kontakt zu seinem Kind haben will. Ein Umgang mit dem Kind, der nur mit Zwangsmitteln gegen einen umgangsunwilligen Elternteil durchgesetzt werden kann, dient in der Regel nicht dem Kindeswohl. Vielmehr birgt ein derart zwanghafter Kontakt eher die Gefahr, dass das Selbstwertgefühl des Kindes Schaden nimmt und sollte daher unterbleiben.

Urteil des BVerfG vom 01.04.2008
1 BvR 1620/04 - FamRB 2008, 174

Reisekosten eines Miterben

Die Kosten einer üblichen kirchlichen und bürgerlichen Feier gehören zu den Bestattungskosten, weitere Reise- oder Verpflegungskosten jedoch nicht. Ein Miterbe kann daher durch die Geltendmachung dieser Kosten den Nachlass und damit den Ausgleichsanspruch des oder der Miterben nicht mindern.

Urteil des AG Hamburg vom 09.01.2008
7c C 13/07 - ErbR 2008, 202

Versicherungsrecht

Lebensversicherung: Vorlage des Versicherungsscheins berechtigt zur Kündigung

Enthalten die Allgemeinen Versicherungsbedingungen eines Lebensversicherungsvertrags eine Klausel mit dem Inhalt „Die Gesellschaft kann den Inhaber des Versicherungsscheins als verfügungs- insbesondere empfangsberechtigt ansehen“, sollte der Versicherungsschein unbedingt sicher aufbewahrt werden. Das Oberlandesgericht Bremen wies die Klage eines Versicherten gegen die Versicherungsgesellschaft ab, die ohne dessen Wissen den Rückkaufswert an die Ehefrau ausbezahlt hatte. Diese hatte den Versicherungsvertrag unter Vorlage der Originalurkunde gekündigt. Die Vertragsklausel berechtigt den Inhaber des Versicherungsscheins nämlich auch zur Kündigung des Versicherungsvertrags, um so an den Rückkaufswert zu kommen. Der Mann muss sich wegen des entstandenen Schadens an seine Ehefrau halten.

Urteil des OLG Bremen vom 19.02.2008
3 U 45/07 - OLGR Bremen 2008, 279

Lückenhaftes Ausfüllen des Versicherungsfragebogens durch Vertreter

Der Bundesgerichtshof stärkt die Rechte von Versicherten, die das Ausfüllen des Antragsformulars für eine Berufsunfähigkeitsversicherung einem Versicherungsvertreter überlassen haben und dieser den Antrag lückenhaft ausgefüllt hat. Weist der Versicherte bei der Frage nach Vorerkrankungen auf Rückenbeschwerden hin, muss der Versicherungsvertreter nach Details fragen und darf die genannten Beschwerden nicht einfach unerwähnt lassen, weil er sie für unerheblich erachtet.

Kann die Versicherung nicht beweisen, dass der Versicherte die Angaben zu Vorerkrankungen unterschlagen oder gar mit dem Vertreter gemeinsame Sache gemacht hat, muss sie für einen späteren Versicherungsschaden aufkommen.

Urteil des BGH vom 05.03.2008
IV ZR 119/06
VersR 2008, 668