

Rechtsinformationsdienst

der

Anwaltskanzlei Steidel

Wrangelstraße 16
24105 Kiel
www.kanzlei-steidel.de

Ausgabe: private Mandanten

März 2016

Miet- und Immobilienrecht

Immobilienkauf: Fehlende Quadratmeterangabe

Der Käufer eines bebauten Grundstücks kann sich nur dann auf eine Beschreibung von Eigenschaften des Grundstücks oder des Gebäudes durch den Verkäufer berufen, wenn sie im notariellen Kaufvertrag Niederschlag gefunden hat.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall war in einem Exposé und auf der Internetseite des Verkäufers die Wohnfläche eines Hauses mit ca. 200 Quadratmetern und die Nutzfläche mit ca. 15 Quadratmetern angegeben. Nachdem später eine Wohnfläche von lediglich 171,74 Quadratmetern festgestellt wurde, verlangte der Käufer von dem Kaufpreis in Höhe von 550.000 Euro vergeblich einen Betrag von 66.000 Euro zurück, da die Größe des Gebäudes im notariellen Kaufvertrag nicht angegeben war.

Nur wenn der Verkäufer weiß, dass seine Angaben nicht zutreffen, haftet er dem Käufer wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Das war hier nicht der Fall.

Urteil des BGH vom 06.11.2015
V ZR 78/14
ZIP 2016, 222

Kündigung wegen unpünktlicher Zahlung

Zahlt ein Mieter ein halbes Jahr lang die geschuldete Miete trotz mehrmaliger Abmahnung des Vermieters nicht wie vereinbart am Monatsanfang, sondern erst am Ende des jeweiligen Monats, darf der Vermieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen. Ein Mieter darf die Miete nur bei konkreten Mängeln zurückbehalten, die im vorliegenden Fall nicht einmal behauptet worden waren.

Urteil des LG Berlin vom 06.10.2015
63 S 51/15
Grundeigentum 2015, 1532

Verbauter Skyline-Ausblick

Bewirbt ein Bauträger eine Eigentumswohnung mit Blick auf die Frankfurter Skyline, kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten, wenn der zugesicherte Ausblick später durch ein eigenes, bereits bei Vertragsschluss geplantes Bauvorhaben desselben Bauträgers verbaut wird.

Urteil des OLG Frankfurt vom 12.11.2015
3 U 4/14
Grundeigentum 2016, 59

„Mutti“ in der Studenten-WG

Eine studentische Wohngemeinschaft (WG) ist auf das Zusammenleben jüngerer Erwachsener in einer vergleichbaren Lebenssituation ausgerichtet. Ein WG-Mitglied ist daher nicht berechtigt, gegen den Willen der anderen Mitbewohner auch nur für einige Tage sein Zimmer einer Person einer anderen Generation zu überlassen. In dem vom Oberlandesgericht Hamm entschiedenen Fall hatte ein Student während seines Urlaubs für mehrere Tage seine Mutter in seinem Zimmer einquartiert, damit sie seine Haustiere versorgt.

Die Mitbewohner waren damit nicht einverstanden und forderten die Dame auf, die Wohnung zu verlassen. Als sie sich weigerte, riefen sie die Polizei, die ihnen half, ihr Hausrecht durchzusetzen, wobei sich die Betroffene derart sträubte, dass die Beamten „unmittelbaren Zwang“ anwenden mussten. Das Gericht sah in dem Verhalten der Frau den Tatbestand des Hausfriedensbruchs erfüllt, was die Ordnungshüter zum Eingreifen berechtigte. Ihre Klage auf Schmerzensgeld wegen der angeblich bei dem Polizeieinsatz erlittenen Verletzung wurde abgewiesen.

Urteil des OLG Hamm vom 22.01.2016
11 U 67/15
Pressemitteilung des OLG Hamm

Mittelbare Diskriminierung einer jungen Mutter

Als eine Stellenbewerberin zusammen mit dem Ablehnungsschreiben ihre Bewerbungsunterlagen zurückerhielt, bemerkte sie einen von einem Mitarbeiter des Unternehmens herrührenden handschriftlichen Vermerk auf ihrem Lebenslauf mit der unterstrichenen Wortfolge „ein Kind, sieben Jahre alt!“. Sie sah darin eine zumindest mittelbare Diskriminierung und klagte gegen das Unternehmen vor dem Arbeitsgericht auf Zahlung einer Entschädigung.

Auch das Landesarbeitsgericht Hamm sah in dem handschriftlichen Vermerk ein von dem beklagten Unternehmen im Prozess nicht widerlegtes Indiz für einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), da vor allem Frauen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bewältigen müssten, und verurteilte das Unternehmen zur Zahlung einer Entschädigung von 3.000 Euro.

Urteil des LAG Hamm vom 11.06.2015
11 Sa 194/15
jurisPR-ArbR 8/2016 Anm. 3

Sperrfrist nach Wechsel in befristetes Arbeitsverhältnis

Gibt ein Arbeitnehmer eine sichere unbefristete Arbeitsstelle grundlos auf, kann dies die Anordnung einer Sperrfrist für den Bezug von Arbeitslosengeld nach sich ziehen. Der Wechsel aus einem unbefristeten in ein befristetes Arbeitsverhältnis rechtfertigt jedoch nicht die Anordnung einer Sperrzeit im Anschluss an die befristete Beschäftigung, wenn der Arbeitnehmer ein berechtigtes Interesse an der Lösung des unbefristeten Arbeitsverhältnisses hatte.

Einen solchen Fall nahm das Sozialgericht Speyer bei einem gelernten Maurer an, der für einen circa 50 km von seinem Wohnort entfernten Arbeitgeber tätig war, der die Arbeit untertariflich und häufig unpünktlich ent-

lohnte. Unter diesen Umständen hielt das Gericht den Wechsel in eine erheblich besser bezahlte Tätigkeit am Wohnsitz auch dann für vertretbar, wenn diese Tätigkeit auf zwei Monate befristet war. Die deutlich attraktiveren Arbeitsbedingungen rechtfertigten es, das unbefristete Arbeitsverhältnis zugunsten eines befristeten zu lösen. Die Bundesarbeitsagentur musste nach Beendigung des befristeten Arbeitsverhältnisses das beantragte Arbeitslosengeld bezahlen.

Urteil des SG Speyer vom 17.02.2016
S 1 AL 63/15
Pressemitteilung des SG Speyer

Unfall auf Weg zum Raucherraum außerhalb der regulären Pause

Begibt sich ein Arbeitnehmer außerhalb der geregelten Raucherpausen in Richtung Raucherraum und wird er auf dem Weg dorthin (hier durch einen Gabelstapler) verletzt, liegt kein versicherter Arbeitsunfall vor.

Urteil des SG Karlsruhe vom 27.10.2015
S 4 U 1189/15
Wirtschaftswoche Heft 6/2016, Seite 79

Umzugskosten: Jobcenter muss Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses bezahlen

Hat das Jobcenter bei einem Umzug des Arbeitsuchenden eine Zusicherung hinsichtlich der Aufwendungen für die neue Unterkunft erteilt, zählen für das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen auch die Kosten für die Umstellung des Telefon- und Internetanschlusses zu den „eigentlichen“ Umzugskosten im engeren Sinn.

Urteil des LSG Niedersachsen-Bremen vom 06.10.2015
L 6 AS 1349/13
JURIS online

Versicherungsrecht

Schuldvermutung bei Rückwärtsfahren auf Parkplatz

Steht fest, dass bei einer Kollision zwischen einem aus einer Parkbucht rückwärts herausfahrenden Autofahrer und einem vorbeifahrenden oder dahinter stehenden Pkw der Rückwärtsfahrende zum Kollisionszeitpunkt selbst noch nicht stand, so spricht auch bei Parkplatzunfällen ein allgemeiner Erfahrungssatz dafür, dass der Rückwärtsfahrende seiner Sorgfaltspflicht nicht nachgekommen ist und den Unfall dadurch (mit)verursacht hat. Im konkreten Fall war der Autofahrer in die Parklücke eingefahren. Da er offenbar zu schräg stand, setzte er nochmals zurück und stieß dabei gegen einen hinter ihm stehenden Wagen. Im Ergebnis musste die Haftpflichtversicherung des Rückwärtsfahrenden den Schaden voll begleichen.

Urteil des BGH vom 26.01.2016
VI ZR 179/15 - NJW-Spezial 2016, 138

Verkehrssicherungspflicht bei fehlender Griffigkeit des Straßenbelags

Wurde bei einer Straßenzustandserhebung festgestellt, dass der Straßenbelag nicht mehr griffig genug ist, muss der Träger der Straßenbaulast bis zur Erneuerung durch geeignete Maßnahmen, wie Warnschilder bzw. eine Geschwindigkeitsbeschränkung, Vorsorge treffen, dass in diesem Bereich keine Verkehrsteilnehmer gefährdet werden.

Stürzt ein Motorradfahrer bei Nässe an einer solchen ungesicherten Stelle, kann er von dem Verantwortlichen Schadensersatz fordern. In dem vom Oberlandesgericht Hamm entschiedenen Fall musste sich der gestürzte Motorradfahrer jedoch die Betriebsgefahr in Höhe von 25 Prozent anrechnen lassen.

Urteil des OLG Hamm vom 18.12.2015
11 U 166/14 - JURIS online

Verkehrsrecht

Bruch eines Motorradhelms

Ein Mopedfahrer geriet mit Tempo 50 von der Fahrbahn ab und prallte mit dem Kopf gegen einen Laternenmast. Dabei wurde sein Helm beschädigt und er trug erhebliche Kopfverletzungen davon. Hierfür machte er den Verkäufer des Motorradhelms verantwortlich. Dieser habe den Helm als „Integralhelm mit erwiesenermaßen bestem Schutz“ oder „bestmöglicher Sicherheit“ sowie als „Integralhelm aus schlagfestem ABS, geprüft nach ECE 22.05“ verkauft. Die nach der ECE-Norm 22.05 geforderte Verteilung auftreffender Kräfte habe der Helm nicht ausreichend geboten.

Seine Klage blieb in zwei Instanzen erfolglos. Ein vom Gericht beauftragter Gutachter konnte keinen Mangel an dem Helm feststellen. Das Brandenburgische Oberlandesgericht ging somit davon aus, dass der Helm den Anforderungen der ECE-Norm 22.05 entsprach, was sich aus der entsprechenden Zertifizierung ergab. Es kann nicht gefordert werden, dass Motorradhelme dieser Art bei einem derart starken Aufprall auf eine Laterne nicht beschädigt werden und den Träger vor Verletzungen jeder Art schützen. Schließlich hat der Händler bei Vertragsschluss auch nicht mehr zugesichert oder versprochen, als dass der Helm der genannten Zertifizierung entspricht.

Urteil des OLG Brandenburg vom 14.12.2015
1 U 8/13
NJW-RR 2016, 220

Gewährleistung: Nachbesserungsaufforderung trotz Bestreitens eines Mangels

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen ist, dass der Käufer dem Verkäufer erfolglos eine Frist zur Beseitigung des Mangels oder zur Lieferung einer mangelfreien Sache gesetzt hat (§ 439 Abs. 1 BGB). Eine Fristsetzung ist nur bei einer ernsthaften und endgültigen Verweigerung der Nacherfüllung entbehrlich.

Eine solche liegt nach Auffassung des Landgerichts Wuppertal nicht bereits bei einem bloßen Bestreiten des Mangels (hier eines Defekts am Motor bzw. der Zündung eines Gebrauchtwagens) oder eines Gewährleistungsanspruchs vor. Vielmehr müssen weitere Umstän-

de hinzutreten, welche die Annahme rechtfertigen, dass der Schuldner seinen Vertragspflichten unter keinen Umständen nachkommen will und es damit ausgeschlossen erscheint, dass er sich von einer Fristsetzung umstimmen lassen würde.

Urteil des LG Wuppertal vom 04.09.2015
5 O 173/15
jurisPR-VerKR 5/2016 Anm. 3

Handy-Nutzung hinsichtlich aller Funktionen verboten

Die unerlaubte Benutzung des Mobiltelefons während einer Autofahrt wird mit einem Bußgeld von 60 Euro geahndet. Unter den Begriff des Benutzens fallen alle Formen der bestimmungsgemäßen Verwendung eines Handys. Dazu gehört auch das Speichern, Verarbeiten und die Darstellung von Daten sowie sämtliche Organisations-, Diktier-, Kamera- und Spielefunktionen. Nach Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamburg und Oldenburg fallen daher auch das Anschließen eines Handys während der Fahrt, um es aufzuladen, und das Fotografieren unter eine verbotswidrige Nutzung, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Beschluss des OLG Oldenburg vom 07.12.2015
2 Ss (OWi) 290/15
Beschluss des OLG Hamburg vom 28.12.2015
2 - 86/15 (RB) - 3 Ss 155/15 OWi
JURIS online

Kollision mit Radfahrer auf Fußgängerweg

Kollidiert ein langsam auf den Einmündungsbereich zurollender Pkw mit einem Radfahrer, der trotz versperrter Sicht entgegen der Fahrtrichtung von einem Fußgängerweg aus die Straßeneinmündung überquert, haftet der Radfahrer alleine für den Schaden. Wegen dessen gravierenden Fehlverhaltens tritt die Betriebsgefahr des Kraftfahrzeugs vollständig zurück.

Urteil des AG Wiesbaden vom 01.10.2015
91 C 133/15 (28)
Pressemitteilung des AG Wiesbaden

Steuerrecht

Werbungskostenabzug bei vom Mieter verursachten Beschädigungen

Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter in einer mängelfrei übergebenen, kurz vorher erworbenen Eigentumswohnung verursacht und nicht ersetzt hat, können - so das Finanzgericht Düsseldorf - sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Es handelt sich hierbei nicht um sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Urteil des FG Düsseldorf vom 21.01.2016
11 K 4274/13 E - JURIS online

Ohne Rechtsgrund erhaltene Versicherungsleistungen steuerpflichtig

Erhält ein Versicherter von seiner Berufsunfähigkeitsversicherung monatliche Beträge einer privaten Rentenversicherung, die versehentlich über die vertraglich vereinbarte Laufzeit hinaus gezahlt wurden, und können die Überzahlungen (hier wegen eines gerichtlichen Vergleichs) von der Versicherung nicht mehr zurückgefordert werden, sind die unberechtigt erhaltenen Zahlungen in voller Höhe als Einkommen zu versteuern.

Urteil des FG Baden-Württemberg vom 15.01.2016
13 K 1813/14 - JURIS online

Familien- und Erbrecht

Grenzen der Reduzierung der Erwerbstätigkeit zwecks Ausweitung des Umgangs

Das Kammergericht Berlin hatte sich mit der Frage zu befassen, inwieweit ein umgangsberechtigter und barunterhaltspflichtiger Elternteil berechtigt ist, seine Erwerbstätigkeit einzuschränken, um den Umgang mit seinem Kind wahrzunehmen oder sogar zu erweitern.

Will der barunterhaltspflichtige Vater einen über das „übliche“ Maß hinausgehenden, erweiterten Umgang mit dem Kind haben, ist er unterhaltsrechtlich nicht berechtigt, aus diesem Grund seine Erwerbstätigkeit zu reduzieren und nur noch einer Teilzeitbeschäftigung nachzugehen, wenn dies dazu führt, dass er weniger als 100 Prozent des Mindestunterhalts leisten kann.

Beschluss des KG Berlin vom 11.12.2015
13 UF 164/15
jurisPR-FamR 4/2016 Anm. 3

Verwendung von Sparguthaben des minderjährigen Kindes durch Eltern

Großeltern hatten für ihr Enkelkind im Jahr 2008 ein Sparbuch angelegt und hierauf zunächst 1.000 Euro eingezahlt. Das Sparbuch händigten sie später ihrem Sohn, dem Vater des Kindes, aus. Nach der Trennung der Eltern nahm die sorgeberechtigte Mutter das Sparbuch in Besitz und hob in der Folgezeit das komplette Guthaben von mittlerweile knapp 2.400 Euro angeblich für die Anschaffung von Haushaltsgegenständen ab.

Als der Vater hiervon erfuhr, verklagte er im Namen des Kindes die Mutter auf Erstattung des abgehobenen Betrags an das Kind. Das Oberlandesgericht Frankfurt gab der Klage mit der Begründung statt, dass Eltern in der Regel widerrechtlich handeln, wenn sie Sparguthaben ihres minderjährigen Kindes für eigene Zwecke verwenden. Sie sind dann gemäß § 1664 BGB verpflichtet, die verwendeten Gelder an das Kind zurückzuzahlen. Dass die Verwendung des Sparguthabens in erster Linie im Sinne des Kindes erfolgte, konnte die Mutter nicht nachweisen.

Beschluss des OLG Frankfurt vom 28.05.2015
5 UF 53/15 - FamRZ 2016, 147

Vorsicht bei Anordnung der Verzinsung eines Vermächtnisses

Bestimmen Eheleute in einem Berliner Testament, dass der gemeinsame Sohn im Wege eines Vermächtnisses einen festgelegten Geldbetrag fünf Jahre nach dem Tode des zuerst Versterbenden erhalten soll und der Geldbetrag bis zur Auszahlung vom überlebenden Ehegatten mit 5 Prozent zu verzinsen ist, sind die Zinsen aufgrund des Vermächtnisses als einkommensteuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen zu behandeln.

Urteil des BFH vom 20.10.2015
VIII R 40/13 - JURIS online

Verbraucherrecht

Arzt zu Herausgabe vollständiger Krankenakten verpflichtet

Einem Patienten steht gegenüber dem behandelnden Arzt ein Anspruch auf Einsicht in seine Behandlungsunterlagen zu. Ein besonderes Interesse muss dafür nicht dargelegt werden. Dieses Recht steht auch seiner Krankenkasse bei einem möglicherweise bestehenden Anspruch auf Schadensersatz wegen fehlerhafter Behandlung zu.

Der Anspruch auf Herausgabe von Kopien der Patientenunterlagen ist nur dann erfüllt, wenn der Arzt - gegen Kostenerstattung - sämtliche Unterlagen in lesbarer Form zur Verfügung stellt. Ein Zurückbehaltungsrecht an den Unterlagen wegen einer noch offenen Behandlungsrechnung steht dem Arzt nicht zu. Der Anspruch auf Einsichtnahme in die Patientenunterlagen soll ja gerade die Feststellung eines möglichen Behandlungsfehlers ermöglichen, aufgrund dessen die Zahlung der Rechnung durch den Versicherten oder dessen Versicherung verweigert wird. Dies würde praktisch konterkariert, könnte dem Anspruch auf Einsichtnahme in die Krankenunterlagen ein Zurückbehaltungsrecht entgegengehalten werden.

Urteil des AG München vom 06.03.2015
243 C 18009/14 - Justiz Bayern online

Verspätet eingetroffenes Reisegepäck (Anschaffung von Ersatzkleidung)

Trifft der Koffer einer Teilnehmerin einer Flugpauschalreise erst drei Tage später am Urlaubsort ein, kann dies laut Amtsgericht Köln eine Reisepreisminderung von 15 Prozent je Tag rechtfertigen.

Einen darüber hinausgehenden Schadensersatzanspruch der Reiseteilnehmerin für die am Tag nach ihrer Ankunft am Urlaubsort getätigten Ersatzkäufe von Kleidung lehnte das Gericht hingegen ab. Dies wurde damit begründet, dass ein Vermögensschaden nicht entstanden ist, wenn die zu ersetzenden Gegenstände der Geschädigten später wieder zur Verfügung stehen; denn sie kann ja künftig auch die neu gekauften Kleidungsstücke nutzen.

Ein zu berücksichtigender Vermögensnachteil kann allenfalls darin liegen, dass die Geschädigte eine Anschaffung tätigen musste, die sie unter normalen Umständen nicht oder nicht in dieser Höhe vorgenommen hätte. Dies ist bei Alltagskleidung in der Regel nicht der Fall.

Urteil des AG Köln vom 11.01.2016
142 C 392/14
JURIS online