

ARBEITSRECHT

Rückzahlung von Ausbildungskosten

Viele Arbeitgeber verlangen von Arbeitnehmern, dass sie Ausbildungs- oder Weiterbildungskosten zurück erstatten müssen, wenn sie den Betrieb vor Erfüllung einer gewissen Mindestbeschäftigungsdauer verlassen. Eine solche Klausel lag jetzt dem BGH zur Entscheidung vor. Dieser entschied, dass die Klausel der Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff BGB standhalten müsse.

Er entschied, dass solche Klauseln grundsätzlich zulässig sind, wenn sie für den Arbeitnehmer einen geldwerten Vorteil bedeuten und die Mindestbeschäftigungsdauer nicht unangemessen lang ist. Ist eine zu lange Dauer vereinbart, führt dies grundsätzlich zur Unwirksamkeit der Rückzahlungsklausel insgesamt – ein Rückzahlungsanspruch des Arbeitgebers besteht dann nicht.

Bei der Formulierung solcher Klauseln im Arbeitsvertrag ist Vorsicht geboten. Arbeitgeber laufen Gefahr, über das Ziel hinaus zu schießen.

Da das Urteil des BAG noch nicht im Volltext vorliegt kann noch nicht gesagt werden, welche Zeiträume diese Entscheidung betraf.

Bundesarbeitsgericht vom 15. September 2009, 3 AZR 173/08



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Auf Worte müssen Taten folgen

Der Arbeitnehmer war als Straßenreini-ger beim einem Entsorgungsbetrieb beschäftigt. Er hatte allerdings Probleme mit dem pünktlichen Arbeitsbeginn (6 Uhr) – 15 Verspätungen in 4 Jahren, insbesondere wegen „Verschlafens“. Deshalb war er in der Vergangenheit insgesamt fünf Mal vom Arbeitgeber abgemahnt worden. Nachdem der Arbeit-

geber bereits mehrfach von einer „letzten“ Abmahnung gesprochen hatte, hieß es in der sechsten Abmahnung:

„Allein aufgrund der in der Anhörung vorgebrachten Gründe, die zu den Verspätungen geführt haben, wird auf die Einleitung des Kündigungsverfahrens diesmal noch verzichtet. Wir machen Sie aber darauf aufmerksam, dass wir nicht bereit sind, weitere Vertragsverletzung hinzunehmen und mahnen hiermit Ihr Verhalten letztmals ab. Wir erwarten, dass Sie künftig keinen Anlass mehr zur Beanstandung geben und Sie Ihren arbeitsvertraglichen Pflichten ordnungsgemäß nachkommen. Sollte es zu erneuten Beanstandungen kommen, müssen Sie mit der Kündigung des Arbeitsverhältnisses rechnen.“

Als der Arbeitnehmer kurze Zeit später wieder verspätet zur Arbeit erschien, wurde ihm fristlos gekündigt. Das LAG hat die Kündigung als unbegründet zurückgewiesen, weil sie gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verstößt. Zitat:

„Die Beklagte hat gegenüber dem Kläger insgesamt fünf Abmahnungen ausgesprochen, bevor es zu der Verspätung vom 01.08.2008 kam, die sie zur fristlosen Kündigung veranlasste. Die Warnfunktion der fünften Abmahnung vom 11.06.2008 ist jedoch derart abgeschwächt, dass der Kläger bei seiner erneuten Verspätung am 01.08.2008 nicht damit rechnen musste, dass die Beklagte darauf eine Kündigung stützen würde.“

Aus Sicht des Arbeitnehmers habe es sich um eine „leere“ Drohung gehandelt. Die Konsequenz ist, dass Arbeitgeber auf Worte (Abmahnungen) auch Taten folgen lassen sollten oder alternativ in der letzten Abmahnung so nachdrücklich auf die Konsequenzen hinweisen müssen, dass dem Arbeitnehmer die Konsequenzen klar sein müssen.

Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz vom 23.04.2009, 10 Sa 52/09



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

BAURECHT

Bauerlaubnis immer schriftlich

Nach einem Urteil des OLG Koblenz ist eine mündliche Zusage eines Bediensteten der Baubehörde, dass in einem Bebauungsplangebiet könne gebaut werden, i. d. R. keine verlässliche Planungsgrundlage. Solche Auskünfte sollten daher immer schriftlich eingeholt werden.

Im Fall hatte der Architekt eines Investors gemeinsam mit dem Sachbearbeiter der Baubehörde Einsicht in den Bebauungsplan genommen. Hieraus ergab sich, dass das Bauprojekt baurechtlich realisierbar war. Später stellte sich allerdings heraus, dass kein wirksamer Bebauungsplan vorgelegen hatte. Der Investor und spätere Kläger hatte allerdings schon mit der Planung begonnen und verlangte nun aus Amtshaftung § 839 BGB Kostenersatz – immerhin 34.168,95 €. Das OLG wies die Klage ab:

Trotz falscher Auskunft des Bediensteten fehle es an der Schutzbedürftigkeit des Investors. Eine mündliche Auskunft stelle keine ausreichende Vertrauensgrundlage für finanzielle Dispositionen dar. Fazit: Bauerlaubnis und sonstige Zusagen sollten immer schriftlich eingeholt werden.

OLG Koblenz vom 12.12.2007, 1 U 180/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Sehr geehrte Mandanten,

auch in diesem Quartal haben wir für Sie die wichtigsten Entscheidungen der vergangenen Monate aus unserem Blog **Rechtaktuell** zusammengetragen.

Der BGH hat sich beispielsweise einmal mehr mit Schönheitsreparaturklauseln beschäftigt und das Amtsgericht Köln die Länge von Mietverträgen bemängelt.

Sollte der eine oder andere Artikel bei Ihnen Beratungsbedarf auslösen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen unseren Newsletter in Zukunft auch per Mail zu. Schicken Sie hierzu einfach eine E-Mail an rechtaktuell@ra-sawal.de.

Schneller informiert sind Sie nur noch unter <http://rechtaktuell.ra-sawal.de>. Hier finden Sie zudem alle früheren Blogbeiträge.

Mit freundlichen Grüßen

Dominik Schüller
SAWAL | Rechtsanwälte & Notar

MIETRECHT

Die Schönheitsreparaturklausel und die deutsche Sprache – III. Teil

... des langen Fortsetzungsromanes (Teil I und Teil II), der mich zu dem Schluß kommen lässt, dass man Pech hat, wenn man seinen Mietvertrag mit einem cleveren Rechtsanwalt als Mieter abgeschlossen hat, wie ich, und andere Mieter nur beglückwünschen kann.

Wieder einmal hat der BGH eine in unzähligen Formularmietverträgen verwendete Klausel für unwirksam erachtet.

Das Definieren des Begriffs Schönheitsreparaturen u.a. mit „Weißen der Decken und Oberwände“ schränke den Mieter auch während des Mietverhältnisses in der Farbwahl unzulässig ein. Die Klausel sei wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam.

Es spiele keine Rolle, dass man umgangssprachlich den Begriff „Weißen“ oder „Weißein“ als Synonym für „Streichen“ verwende und damit nicht zwangsläufig die Farbe „Weiß“ gemeint sei. Denn es läge jedenfalls nicht fern, dass der Mieter die Formulierung so versteht, dass er andere Farben nicht verwenden dürfe und Unklarheiten gingen zu Lasten des Verwenders der Klausel.

BGH, Urteil vom 23.09.2009, VIII ZR 344/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Das Geschäft mit den Touris

Wer als Mieter seine Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters gewerbsmäßig Touristen zur Unterkunft zur Verfügung stellt, kann eine fristlose Kündigung erhalten. Er muss nicht einmal unbedingt vorher abgemahnt werden.

Dies hat das AG Mitte entschieden. In dem zu beurteilenden Fall hatte der Vermieter einen Detektiv beauftragt, um die gewerbsmäßige Untervermietung zu prüfen und nachweisen zu können. Sogar dessen Kosten muß der Mieter ersetzen.

Das Urteil ist nur konsequent. Denn was einem Eigentümer vielfach verwehrt ist, muss erst Recht für den Mieter gelten. Außerdem ist die Entscheidung zu begrüßen, weil die zunehmende Vermietung an wechselnde Touristen für die Mitmieter eines Hauses negative Auswirkungen haben kann und zentral gelegene Wohnungen in erster Linie auch für Berliner einigermaßen kostengünstig zur Verfügung stehen sollten.

Amtsgericht Mitte vom 13.07.2009, 20 C 66/09



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Unübersichtliche Mietverträge

Wer schon einmal ein Seminar mit mir über die Mietvertragsformulare mitgemacht hat, weiß, dass ich immer über die Länge des Textes und die Unübersichtlichkeit schimpfe. Das Amtsgericht Köln hat in einem Urteil vom 12.08.2008 (224 C 34/08) praktisch alle allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnungsmietvertrages für unwirksam erklärt, weil der Vertrag zu dick und unübersichtlich sei. Voraussetzung der Einbeziehung in den Vertrag sei, dass der Mieter in zumutbarer Weise von dem Inhalt des Vertrages Kenntnis nehmen könne. Dies erfordere, dass er ihn mühelos lesen können und ein Mindestmaß an Übersichtlichkeit bestehe.

Bei vielen Mustermietverträgen von Hausverwaltungen habe ich daher große Bedenken wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot. Solche Mietverträge sind oft für einen rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsmieter nicht mehr verständlich und vor allem nicht mehr einfach zu lesen.

Im konkreten Fall hieß das, dass mit dem Mietvertrag keine Verpflichtung zur Leistung einer Kautionsvereinbarung vereinbart werden konnte. Dies war als allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Also konnte der Mieter die Kautionsvereinbarung ohne Weiteres zurückfordern.

Ich rate sehr, jahrelang eingepflegte Mietverträge mit scharfem Besen auszumisten. Hierbei sind wir gern behilflich.

Amtsgericht Köln vom 12.08.2008, 224 C 34/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Schönheitsreparaturen aus Mietersicht

In den letzten Jahren sind eine Vielzahl von Entscheidungen zu Wirksamkeit/Unwirksamkeit von sog. Schönheitsreparaturklauseln ergangen. Besonders ältere Musterverträge enthalten noch

diese unwirksamen Klauseln. Für Mieter ist dies natürlich vorteilhaft, da sie dann beim Auszug keine Schönheitsreparaturen durchführen müssen.

Ob eine Klausel wirksam ist oder nicht, wird meist erst am Ende eines Mietverhältnisses relevant. Hausverwaltungen fordern dann häufig ihre Mieter auf, die Schönheitsreparaturen vertragsgemäß auszuführen. In einem Fall, den das Kammergericht unlängst zu entscheiden hatte, hatte die Hausverwaltung formuliert:

„Im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen beachten Sie bitte die Vereinbarung unter § 10 Ziffer 4 des Mietvertrages vom [...]“

Das Gericht entschied, dass der Mieter bereits aufgrund dieser Mitteilung dazu berechtigt war, die Sache von einem Anwalt überprüfen zu lassen. Da die zitierte Klausel im Mietvertrag unwirksam war, konnte der Mieter auch im Klageverfahren die Anwaltskosten ersetzt verlangen. (Berechnungsgrundlage: Kostenvoranschlag für die Schönheitsreparaturen)

Vermieter müssen daher vorsichtig sein, wenn sie Mieter auf unwirksame Schönheitsreparaturklauseln verweisen. Diese können i. ü. auch im laufenden Mietverhältnis Klärung über die Schönheitsreparaturen verlangen. Besteht der Vermieter auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, so steht dem Mieter die Möglichkeit offen, dies rechtlich überprüfen zu lassen.

Kammergericht vom 18.05.2009, 8 U 190/08



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Kündigung einer Wohnung durch eine GbR

Der BGH hat entschieden, dass § 577a BGB bei der Kündigung einer Wohnung durch eine GbR wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters dann keine Anwendung findet, wenn erst nach der Kündigung Wohnungseigentum des betref-

fenden Gesellschafters begründet wird. Eine Mieterin lebte seit 1983 in ihrer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Jahr 2006 erwarb eine GbR bestehend aus acht Gesellschaftern das Objekt. Es war geplant, dass jeder Gesellschafter eine der Wohnungen selbst nutzen sollte. Hierzu wurde der Mieterin kurz nach dem Kauf fristgerecht wegen Eigenbedarfs gekündigt. Die Mieterin weigerte sich auszuziehen. Erst nach der Kündigung wurde das gesamte Objekt in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Der BGH hat anders als die Vorinstanzen entschieden, dass die Eigenbedarfskündigung wirksam war (§§ 546, 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Eine GbR kann grundsätzlich auch wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen. Dies gilt auch dann, wenn sie nach § 566 BGB in die bestehenden Mietverträge eingetreten ist. Darüber hinaus findet § 577a BGB – der eine Frist bei der Umwandlung in Wohnungseigentum vorsieht – in einem solchen Fall auch nicht entsprechend Anwendung. Der Mieter ist in einem solchen Fall nicht besonders schutzwürdig.

Folge dieses Urteils ist, dass die Vorgehensweise:

- 1) Erwerb eines Objekts gemeinsam als GbR zu Eigennutzungszwecken
- 2) Kündigung bestehender Mietverträge durch die GbR wegen Eigenbedarfs der Gesellschafter
- 3) anschließende Umwandlung in Wohnungseigentum und Zuteilung an die einzelnen Gesellschafter

vom BGH legitimiert worden ist und sich in der Praxis weiter verbreiten wird. Berücksichtigt werden muss natürlich, ob ein Eigenbedarfsfall nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB tatsächlich vorliegt.

BGH vom 16.07.2009, VIII ZR 231/08



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Rechtssicherheit bei Patientenverfügung

Das Bundesjustizministerium berichtet, dass zum 01.09.2009 die gesetzlichen Regelungen zur Wirksamkeit und Reichweite von Patientenverfügungen in Kraft tritt. Dies bedeutet, dass nunmehr Rechtssicherheit für bereits existierende und neue Patientenverfügungen besteht. Neu ist insbesondere die Schriftform: Patientenverfügungen müssen schriftlich abgefasst und eigenhändig unterschrieben sein.

Mit einer Patientenverfügung können volljährige Personen bereits im Voraus festlegen, ob und wie sie ärztlich behandelt werden wollen, wenn sie aufgrund von Krankheit oder anderen Umständen nicht mehr in der Lage sind, ihren Willen gegenüber einem Arzt zu äußern. Außerdem ist es möglich in einer Patientenverfügung auch persönliche Wertvorstellungen, Einstellungen zum eigenen Leben und Sterben sowie religiöse Überzeugungen hinzuzufügen. Dies hat den Vorteil, dass in nicht geregelten Fällen Verantwortliche einfacher Entscheidungen im Patienteninteresse treffen können. Auch wenn das Erstellen einer Patientenverfügung keine Pflicht ist, bietet sie sich an, wenn man im entscheidungsunfähigen Zustand lebensentscheidende Fragen nicht Dritten überlassen möchte.

Daneben ist das Erstellen einer Vorsorgevollmacht oder Betreuungsverfügung zu empfehlen. Wir beraten Sie gerne.



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Der BGH und der kategorische Imperativ

Manch einer wird sich fragen: Was hat sich der BGH dabei bloß gedacht? Er hat nun entschieden, dass ein Mieter grundsätzlich keinen Anspruch auf eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung hat. Begründet wurde dies seitens des Gerichts damit, dass einem Vermieter nicht zuzumuten sei,

seine eigenen Rechtspositionen mit solch einem Schreiben zu gefährden. Denn in einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung könne man durchaus eine Art Ausgleichsquittung sehen, so dass der Vermieter ein Beweisproblem hätte, wenn doch noch Forderungen bestünden. Nachdem bisher nur die Pressemitteilung des Gerichts vorliegt ist unklar, ob denn gemäß § 241 II BGB auch über die Interessen des Mieters nachgedacht wurde.

Zunächst hat nun einmal der ein Problem, der ein Mietverhältnis mit einem schwierigen Vermieter hat, welcher gar kein Interesse daran hat, dass der Mieter kündigt. Sei es, weil die Miete hoch ist, sei es weil der Mieter immer pünktlich alles gezahlt hat, sei es weil plötzlich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Baulücke klafft und die bisherige Miete nicht mehr zu erzielen ist. Hat der Mieter eine hübsche Wohnung gefunden, für welche sich auch andere interessieren und können diese ihre Solvenz wegen einem Vermieter, der ihnen entgegenkommt, nachweisen, wird er sprichwörtlich „in die Röhre schauen“. Ob im Einzelfall daher nicht das Interesse des Mieters hier überwiegt? Langfristig betrachtet wird aber die Bescheinigung vielleicht an Bedeutung verlieren, wenn größere Hausverwaltungen selbst wegen des Urteils diese Schreiben vorsorglich im Interesse der Eigentümer nicht mehr fertigen. Sie werden dann auch bei der Neuvermietung Verständnis aufbringen, wenn diese Art „Zeugnis“ vom Interessenten nicht vorgelegt werden kann. Dies wäre meiner Ansicht nach eine positive Entwicklung.

BGH vom 30.09.2009, VIII ZR 238/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Wieviel Hausmeister muss der Mieter zahlen?

Bereits im Februar 2008 wurde mit Urteil des Bundesgerichtshofes festgestellt, dass der Mieter nur bedingt die Umlage der Hausmeisterkosten in der Betriebskostenabrechnung akzeptieren muss. Ist

der Vermieter schon nicht in der Lage durch einen Stundennachweis, Arbeitszettel und Abrechnungsbelege konkret etwas zum tatsächlichen (also nicht geschätzten) Aufwand des Hauswartes für Verwaltungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten darzutun und hat in der Abrechnung einen pauschalen Abzug für diesen Anteil seiner Tätigkeit vorgenommen, dann kann die Position vom Mieter ganz gestrichen werden.

Nun hat das Landgericht Berlin konkretisiert, was es selbst noch als typische Hausmeister Tätigkeit und damit umlagefähigen Arbeitsaufwand ansieht:

Die Annahme von Lieferungen vor Ort, die Weiterleitung von Reparaturmeldungen des Mieters an den Vermieter, dessen Benachrichtigung im Störfall seien Tätigkeiten, die nicht zur Verwaltungspflicht des Vermieters gehören. Diese Arbeiten seien grundsätzlich vom Mieter im Umlageverfahren zu bezahlen.

LG Berlin, Urteil vom 24.04.2009, 63 S 286/08
BGH Urteil vom 20.02.2008, VIII ZR 27/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Es bleibt in der Familie (Eigenbedarf)

§ 573 Abs. 2 BGB gibt dem Vermieter die Möglichkeit dem Mieter wegen Eigenbedarfs ordentlich zu kündigen – eine insbesondere nach der Zwangsversteigerung beliebte Methode. Der BGH hat kürzlich entschieden, dass ein solcher Eigenbedarf auch dann vorliegt, wenn er mit Wohnbedarf eines Schwagers des Vermieters begründet wird. Allerdings muss dann ein besonders enger Kontakt zwischen Vermieter und Schwager bestehen und nachgewiesen werden.

BGH vom 03.03.2009, VIII ZR 247/08



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

WEG-RECHT

Erstattung von Informationskosten

Der Verwalter ist bei Wohnungseigentumsverfahren gemäß § 27 I Nr. 7 WEG verpflichtet, die Wohnungseigentümer zu unterrichten. Bei größeren Gemeinschaften kann dies erhebliche Kosten verursachen.

Gewinnt die Partei, die vom Verwalter vertreten wird, den Prozess, stellt sich die Frage nach der Erstattung solcher Kosten. Der Bundesgerichtshof hat an seinen bisherigen Grundsätzen festgehalten, dass solche Kosten nicht erstattungsfähig seien. Und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob es sich um eine Sache der Wohnungseigentümer als Verband oder der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft handelt. Dies seien interne Kosten.

Im konkreten Fall allerdings wurde eine Ausnahme gemacht, weil es um die Anfechtung einer Verwalterabberufung ging. Denn in diesem Fall ist der Verwalter gemäß § 45 I WEG nicht zustellungsbevollmächtigt. Er ist ja selbst betroffen. Die Unterrichtung der Wohnungseigentümer sei hier Voraussetzung für die Zustellungsvollmacht des Verwalters.

Somit konnten die Wohnungseigentümer ihre Kosten anmelden. Der BGH hält eine Briefsendung an jeden Haushalt zzgl. Kopien der Klageschrift und der Klagebegründung für notwendig und erstattungsfähig. Eine Übersendung der umfangreichen Anlagen sei nicht nötig gewesen. Hierüber könne sich der Wohnungseigentümer informieren, falls er den Prozess selbst führen wolle. Auch seinen Zeitaufwand kann der Verwalter nicht berechnen. Die Information der Wohnungseigentümer gehört zu seinen Aufgaben und kann dem Prozessgegner nicht gesondert auferlegt werden.

BGH vom 14.05.2009, V ZB 172/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar