

 **RECHT**
AKTUELL

Inhalt

SEITE 2

- Angemessenheit eines Nachtarbeitszuschlags – dauerhafte Nachtarbeit
- Neue „Düsseldorfer Tabelle“ seit dem 1.1.2016

SEITE 3

- Keine Karenzentschädigung bei Beteiligung am Konkurrenzunternehmen durch zinsloses Darlehen

SEITE 4

- Zulässigkeit von Werbung mit Produkten in „limitierter Stückzahl“
- „No-Reply“-Bestätigungsmails mit Werbezusätzen unzulässig

SEITE 5

- Vermieterbescheinigung/Wohnungsgeberbestätigung nach dem Bundesmeldegesetz
- Nachforderung von Architektenhonorar nach „Schlussrechnung“

SEITE 6

- Haftung des Reiseveranstalters für Zusatzleistungen am Urlaubsort

SEITE 7

- Testament auf kleinem Zettel ungültig
- Zugang der Kündigung eines Arbeitsverhältnisses an einem Sonntag

SEITE 8

- Außerordentliche Kündigung – häufige Kurzerkrankungen

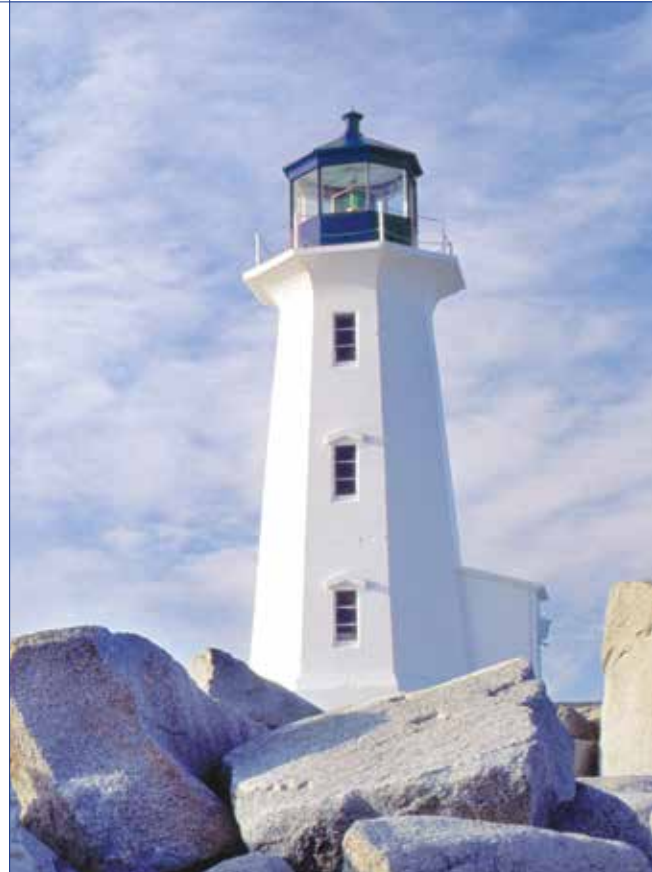
SEITE 9

- Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen

SEITE 10

- Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen

www.conscienta.de/newsletter



Knapp Lanio Gesser & Partner Rechtsanwälte

Büro Offenbach

Herrnstraße 53, 63065 Offenbach am Main
Telefon: +49 (0) 69-45 00 34-0, Fax: +49 (0) 69-45 00 34-333
ra.of@conscienta.de

Büro Darmstadt

Rheinstraße 40, 64283 Darmstadt
Telefon: +49 (0) 6151-13 62-38, Fax: +49 (0) 6151-85 14-35
ra.da@conscienta.de

SEITE 11

- Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer
- Schadensberechnung für urheberrechtswidrig auf der Homepage veröffentlichte Fotos

SEITE 12

- Kündigung wegen privater Internetnutzung – Auswertung des Browserverlaufs

Angemessenheit eines Nachtarbeitszuschlags – dauerhafte Nachtarbeit

In einem vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall aus der Praxis war ein Lkw-Fahrer im Paketlinientransportdienst tätig. Die Arbeitszeit beginnt in der Regel um 20.00 Uhr und endet unter Einschluss von Pausenzeiten um 6.00 Uhr. Der Arbeitgeber ist nicht tarifgebunden und zahlte an den Fahrer für die Zeit zwischen 21.00 Uhr und 6.00 Uhr einen Nachtzuschlag auf seinen Stundenlohn in Höhe von zunächst etwa 11 %. Später hob er diesen Zuschlag schrittweise auf zuletzt 20 % an. Der Arbeitnehmer verlangte die Zahlung eines Nachtzuschlags von 30 % vom Stundenlohn oder einen Freizeitausgleich von 2 Arbeitstagen für 90 geleistete Nachtarbeitsstunden.

Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hat dazu Folgendes entschieden: „Bestehen keine tarifvertraglichen Ausgleichsregelungen, haben Nachtarbeitnehmer nach dem Arbeitszeitgesetz einen gesetzlichen Anspruch auf einen angemessenen Nachtarbeitszuschlag oder auf eine angemessene Anzahl bezahlter freier Tage. Regelmäßig ist dabei ein Zuschlag in Höhe von 25 % auf den Bruttostundenlohn bzw. die entsprechende Anzahl freier Tage für die zwischen 23.00 Uhr und 6.00 Uhr geleisteten Nachtarbeitsstunden angemessen. Bei Dauernachtarbeit erhöht sich dieser Anspruch regelmäßig auf 30 %.“

Weiterhin führten die BAG-Richter in ihrem Urteil aus, dass eine Reduzierung der Höhe des Nachtarbeitsausgleichs in Betracht kommt, wenn während der Nachtzeit z. B. durch Arbeitsbereitschaft oder Bereitschaftsdienst eine spürbar geringere Arbeitsbelastung besteht. Besondere Belastungen können zu einem höheren Ausgleichsanspruch führen. Eine erhöhte Belastung liegt nach gesicherten arbeitswissenschaftlichen Erkenntnissen bei Dauernachtarbeit vor. In einem solchen Fall erhöht sich der Anspruch regelmäßig auf einen Nachtarbeitszuschlag von 30 % bzw. eine entsprechende Anzahl freier Tage.

Neue „Düsseldorfer Tabelle“ seit dem 1.1.2016

In der Düsseldorfer Tabelle werden in Abstimmung mit den Oberlandesgerichten und dem deutschen Familiengerichtstag Unterhaltsleitlinien, u. a. Regelsätze für den Kindesunterhalt, festgelegt. Zum 1.1.2016 wurde die „Düsseldorfer Tabelle“ geändert. Die Bedarfssätze unterhaltsberechtigter Kinder werden erhöht. Die Regelsätze betragen nun:

- 335 € für Kinder von 0 – 5 Jahren
- 384 € für Kinder von 6 – 11 Jahren
- 450 € für Kinder von 12 – 17 Jahren und
- 516 € für Kinder ab 18 Jahren und steigen mit höherem Einkommen um bestimmte Prozentsätze.

Die gesamte Tabelle befindet sich als PDF-Datei auf der Internetseite des Oberlandesgerichts Düsseldorf unter <http://www.olg-duesseldorf.nrw.de> – Aktuelles.

Keine Karenzentschädigung bei Beteiligung am Konkurrenzunternehmen durch zinsloses Darlehen

Ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot, das sich auf jede denkbare Form der Unterstützung eines Konkurrenzunternehmens bezieht, umfasst auch das Belassen eines zinslosen Darlehens, das der Arbeitnehmer einem Konkurrenzunternehmen während des bestehenden Arbeitsverhältnisses zum Zweck seiner Gründung gewährt hat.

In einem Fall aus der betrieblichen Praxis war ein Arbeitnehmer seit dem 1.7.2007 bei einem Unternehmen als Betriebsleiter beschäftigt. In einer Wettbewerbsvereinbarung lautet es u. a.: „Der Arbeitnehmer verpflichtet sich, für die Dauer von 2 Jahren nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses weder mittelbar noch unmittelbar, bei einem oder für ein Unternehmen tätig zu sein, bei der Gründung eines solchen Unternehmens mitzuwirken oder sich an ihm zu beteiligen, noch ein solches mit Rat und Tat irgendwie zu unterstützen, noch ein solches mittelbar oder unmittelbar allein oder mit anderen zu betreiben, das mit der Firma in Wettbewerb steht, insbesondere Werkzeuge und/oder Maschinen entwickelt, herstellt oder vertreibt, wie sie im Zeitpunkt des Ausscheidens des Arbeitnehmers von der Firma entwickelt, hergestellt oder vertrieben werden.“

Der Arbeitgeber kündigte das Arbeitsverhältnis fristlos zum 25.7.2009 und warf dem Betriebsleiter vor, er habe während seines Arbeitsverhältnisses den Aufbau einer Firma, die mit ihr in Wettbewerb stand, unter anderem durch Vergabe eines Darlehens an deren späteren Geschäftsführer gefördert. Der Arbeitnehmer verlangte dagegen die Zahlung einer Karenzentschädigung für die Zeit vom 26.7.2009 bis zum 30.6.2011 und behauptete, dass er sich in der Zeit vom 26.7.2009 bis zum 25.7.2011 an das nachvertragliche Wettbewerbsverbot gehalten hatte.

Dazu entschied das Bundesarbeitsgericht mit Urteil vom 7.7.2015, dass die bloße Kapitalbeteiligung an einem anderen Unternehmen – wie z. B. eine „Beteiligung“ durch den Erwerb börsengehandelter Aktien eines Konkurrenzunternehmens – grundsätzlich noch keine Tätigkeit ist, die dem Wettbewerbsverbot unterliegt. Eine andere Beurteilung ist jedoch geboten, wenn und so weit im Zusammenhang mit der Kapitalbeteiligung eine Tätigkeit entfaltet wird. Dem entspricht es, wenn das Kapital zur Gründung des Konkurrenzunternehmens gewährt wird oder die Ausübung eines bestimmenden Einflusses auf das Konkurrenzunternehmen ermöglicht. Vor diesem Hintergrund hatte der Arbeitnehmer keinen Anspruch auf die Zahlung einer Karenzentschädigung.

Zulässigkeit von Werbung mit Produkten in „limitierter Stückzahl“

Eine Produktwerbung ist unzulässig, wenn der Warenvorrat des Unternehmers so gering ist, dass der Verbraucher auch innerhalb einer kurzen Reaktionszeit nach Kenntnisnahme der Werbung keine realistische Chance hat, die angebotene Ware zu erwerben und in der Werbung hinsichtlich der Verfügbarkeit der Ware lediglich der Hinweis „nur in limitierter Stückzahl“ erfolgt. Das hat das Oberlandesgericht Koblenz (OLG) mit seinem Urteil vom 2.12.2015 entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte ein Unternehmen durch Prospekte und Anzeigen in einer großen Boulevardzeitung sowie im Internet ein Haushaltsgerät beworben. Es sollte an einem bestimmten Wochentag in einzelnen Filialen und ab 18.00 Uhr des Wochentages, an dem die Werbung veröffentlicht wurde, auch im Internet zu erwerben sein. Bereits 4 Minuten nach

18.00 Uhr war das Gerät online aber nicht mehr verfügbar. In den Filialen war es innerhalb von ein bis zwei Stunden nach deren Öffnung vergriffen.

Nach Auffassung des OLG stellt es eine Irreführung des Verbrauchers dar, wenn ein Unternehmer zum Kauf von Waren auffordert, ohne darüber aufzuklären, dass er hinreichende Gründe für die Annahme hat, er werde nicht in der Lage sein, diese oder gleichwertige Waren für eine angemessene Zeit in angemessener Menge zu dem genannten Preis für den Kunden vorzuhalten. Der inhaltslose Hinweis „nur in limitierter Stückzahl“ beseitigt nicht die Irreführung, dass der Kunde keine realistische Chance hat, die angebotene Ware zu erwerben.

„No-Reply“-Bestätigungsmails mit Werbezusätzen unzulässig

In einem vom Bundesgerichtshof am 16.12.2015 entschiedenen Fall wandte sich ein Verbraucher mit der Bitte um Bestätigung einer von ihm ausgesprochenen Kündigung per E-Mail am 10.12.2013 an eine Versicherung. Diese bestätigte unter dem Betreff „Automatische Antwort auf Ihre Mail (...)“ den Eingang der E-Mail und ergänzte unter der Signatur:

„Übrigens: Unwetterwarnungen per SMS kostenlos auf Ihr Handy. Ein exklusiver Service nur für S. Kunden. Infos und Anmeldung unter (...)“

Neu für iPhone Nutzer: Die App S. Haus & Wetter, inkl. Push-Benachrichtigungen für Unwetter und vielen weiteren nützlichen Features rund um Wetter und Wohnen: (...) Diese E-Mail wird automatisch vom System generiert. Bitte antworten Sie nicht darauf.“

Daraufhin rügte der Verbraucher mit E-Mail vom 11.12.2013 die mit automatisierter Antwort enthaltene Werbung, mit der er nicht einverstanden war. Auch auf diese E-Mail sowie eine weitere vom 19.12.2013 mit einer Sachstandsanfrage erhielt er eine automatisierte Empfangsbestätigung mit dem obigen Inhalt.

Die BGH-Richter kamen zu dem Entschluss, dass gegen den erklärten Willen eines Verbrauchers übersandte E-Mail-Schreiben mit werblichem Inhalt eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts darstellen. In ihrer Begründung führten sie aus, dass jedenfalls die Übersendung der Bestätigungsmail mit Werbezusatz vom 19.12.2013 den Verbraucher in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt hat, weil sie gegen seinen zuvor erklärten ausdrücklichen Willen erfolgt ist.

Vermieterbescheinigung/Wohnungsgeberbestätigung nach dem Bundesmeldegesetz

Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der An- oder Abmeldung des Mieters mitzuwirken. Hierzu hat er oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person den Einzug oder den Auszug schriftlich oder elektronisch innerhalb von 2 Wochen nach Ein- bzw. Auszug zu bestätigen.

Verweigert der Wohnungsgeber die Bestätigung oder erhält die meldepflichtige Person sie aus anderen Gründen nicht rechtzeitig, so muss sie dies der Meldebehörde unverzüglich mitteilen. Die Bestätigung des Wohnungsgebers enthält folgende Daten:

1. Name und Anschrift des Wohnungsgebers,
2. Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum,
3. Anschrift der Wohnung sowie
4. Namen der meldepflichtigen Personen.

Die Meldebehörde kann von dem Eigentümer/Vermieter der Wohnung Auskunft über Personen verlangen, welche bei ihm wohnen oder gewohnt haben. Kommt er seiner Aufgabe nicht nach oder macht er fehlerhafte Angaben in der Vermieterbescheinigung, muss der Mieter dies beim Einwohnermeldeamt melden. Dem Vermieter droht dann ein Bußgeld von bis zu 1.000 €. Mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € wird geahndet, wenn der Vermieter wissentlich eine falsche Vermieterbescheinigung ausstellt.

Nachforderung von Architektenhonorar nach „Schlussrechnung“

Ein Architekt ist zwar grundsätzlich berechtigt, auch nach einer erteilten Schlussrechnung eine weitergehende Forderung geltend zu machen. Hieran kann er aber nach Treu und Glauben gehindert sein. Die Bindung des Architekten ergibt sich noch nicht aus der Erteilung einer Schlussrechnung allein, sie setzt vielmehr eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen voraus.

In seiner Entscheidung vom 19.11.2015 stellt der Bundesgerichtshof fest, dass der Architekt dann an eine Schlussrechnung gebunden ist, wenn der Auftraggeber auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte und er sich im berechtigten Vertrauen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise so eingerichtet hat, dass ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann.

Allein die Bezahlung der Schlussrechnung ist jedoch keine Maßnahme, mit der sich der Auftraggeber auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung einrichtet. Auch der Zeitraum zwischen der Erteilung und dem Ausgleich der Honorarrechnung des Architekten und der erstmaligen Geltendmachung eines weitergehenden Honorars auf der Grundlage der Mindestsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure macht die Zahlung eines Differenzbetrages zwischen einem abgerechneten Pauschalhonorar und den Mindestsätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure nicht unzumutbar.

Haftung des Reiseveranstalters für Zusatzleistungen am Urlaubsort

In einem Fall aus der Praxis verlangte ein Urlauber vom Reiseveranstalter Schmerzensgeld wegen Verletzungen bei einem Unfall, der sich auf einer Ausflugsfahrt am Urlaubsort ereignete. Die Reisenden buchten bei dem Reiseveranstalter eine Pauschalreise nach Burgas in Bulgarien.

Am Urlaubsort erhielten sie eine Begrüßungsmappe mit einem Blatt, auf dem unter dem Logo des Veranstalters und der Überschrift „Ihr Ausflugsprogramm“ verschiedene Veranstaltungen, unter anderem eine „Berg und Tal: Geländewagen-Tour“, angeboten wurden. Unter der Auflistung wurde darauf hingewiesen, dass der Veranstalter lediglich als Vermittler für die von der örtlichen Ausflugsagentur organisierten Ausflüge fungiere und die Ausflüge auch per SMS oder per E-Mail reserviert werden könnten, gefolgt von der fett gedruckten Aufforderung: „Reservieren Sie bei Ihrer V.-Reiseleitung!“ Die Urlauber buchten die auch als „Jeep-Safari“ angebotene Geländewagentour beim Reiseleiter. Während des Ausflugs kam es zu einem Unfall, bei dem die Reisenden verletzt wurden.

Für die Frage, ob das Reiseunternehmen nur als Vermittler tätig wird oder die eigenverantwortliche Stellung als Vertragspartner einnimmt, kommt es

nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.1.2016 auf den Gesamteindruck an, den der Reisende bei der Vertragsanbahnung gewinnt.

Hiernach hat der Reiseveranstalter die Stellung eines Vertragspartners eingenommen. Bereits das Einfügen des Ausflugsprogramms in eine Begrüßungsmappe des Veranstalters, dessen Aufmachung mit dem Logo „V.“ des Unternehmens und die Überschrift „Ihr Ausflugsprogramm“ weisen auf ein Angebot des Veranstalters hin, das dieser als fakultativen Bestandteil der Gesamtreiseleistung zusammengestellt und eigenverantwortlich organisiert hat. Weiterhin deutet die Aufforderung, einen Ausflug bei der Reiseleitung zu buchen, auf den Veranstalter als Vertragspartner hin.

Demgegenüber tritt der Hinweis auf eine Vermittlerrolle wegen der dafür gewählten kleinen Schriftgröße und seiner inhaltlichen Einbettung in den Text zurück. Die für eine weitere Buchungsmöglichkeit angegebene Mailadresse mit einer auf Bulgarien hinweisenden Top-Level-Domain und einem vom Namen des Reiseveranstalters abweichenden Domainnamen ließen für den Reisenden jedenfalls nicht eindeutig einen anderen Vertragspartner für die Ausflüge erkennen.

Testament auf kleinem Zettel ungültig

Ein ernsthafter Testierwillen kann nicht feststellbar sein, wenn das vermeintliche Testament nicht auf einer üblichen Schreibunterlage, sondern auf einem Stück Papier oder einem zusammengefalteten Pergamentpapier errichtet worden ist. Dies entschieden die Richter des Oberlandesgerichts Hamm in ihrem rechtskräftigen Beschluss vom 27.11.2015.

Im entschiedenen Fall legten die Hinterbliebenen für die Beantragung des Erbscheins 2 Schriftstücke vor. Bei einem dieser Schriftstücke handelte es sich um einen ca. 8x10 cm großen, per Hand ausgeschnittenen Zettel mit nebenstehender handschriftlicher Aufschrift. Unter dieser folgten die Angabe 1986 und ein Schriftzug mit dem Nachnamen der Erblasserin. Bei dem zweiten Schriftstück, einem mehrfach gefalteten Stück Pergamentpapier, finden sich die gleichen Worte in leicht abgewandelter Anordnung.

Nach Auffassung der Richter kann nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass es sich bei den beiden Schriftstücken um letztwillige Verfügungen der Erblasserin handele. Die Errichtung eines Testaments setzt einen ernstlichen Testierwillen des Erblassers voraus. Bloße Entwürfe eines Testaments reichten nicht aus.

Erhebliche Zweifel folgten schon aus dem Umstand, dass die „Testamente“ nicht auf einer üblichen Schreibunterlage, sondern auf einem ausgeschnittenen Stück Papier und einem gefalteten Pergamentpapier geschrieben worden waren. Die Überschrift enthielt gravierende Schreibfehler, im Text fehlte ein vollständiger Satz. Dabei war die Erblasserin der deutschen Sprache in Schrift und Grammatik hinreichend mächtig gewesen.

Zugang der Kündigung eines Arbeitsverhältnisses an einem Sonntag

Erklärt ein Arbeitgeber die Kündigung, so muss das Kündigungsschreiben dem Arbeitnehmer zugehen. Dies ist erst dann der Fall, wenn von ihm die Kenntnisnahme erwartet werden kann. Zur sonntäglichen Leerung des Briefkastens ist man regelmäßig nicht verpflichtet. Dies hat das Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein (LAG) in seinem Urteil vom 13.10.2015 entschieden.

In dem entschiedenen Fall war in einem Arbeitsvertrag eine Probezeit bis zum 30.11.2014 vereinbart. Das war ein Sonntag. In der Probezeit galt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 2 Wochen. Danach konnte nur mit einer Frist von mindestens 4 Wochen zum 15. oder zum Ende eines Kalendermonats

gekündigt werden. Der Arbeitgeber kündigte einer Arbeitnehmerin am Sonntag, den 30.11.2014 zum 15.12.2014, und warf das Kündigungsschreiben noch am gleichen Tag in den Hausbriefkasten der Arbeitnehmerin ein. Diese entnahm das Schreiben erst in den Folgetagen und machte geltend, dass das Arbeitsverhältnis erst zum 31.12.2014 beendet werden könnte.

Das LAG gab der Arbeitnehmerin recht. Die Kündigung ist ihr erst nach Ablauf der Probezeit frühestens am Montag, den 1.12.2014, zugegangen und konnte das Arbeitsverhältnis unter Einhaltung der längeren gesetzlichen Kündigungsfrist außerhalb der Probezeit erst zum 31.12.2014 beenden.

Außerordentliche Kündigung – häufige Kurzerkrankungen

Arbeitsunfähigkeit infolge Krankheit kann ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sein. Danach handelt es sich um einen wichtigen Grund, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Dienstverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu der vereinbarten Beendigung des Dienstverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Eine außerordentliche Kündigung kommt jedoch nur in eng begrenzten Fällen in Betracht, etwa wenn die ordentliche Kündigung aufgrund tarifvertraglicher Vereinbarungen ausgeschlossen ist. Das Bundesarbeitsgericht (BAG) prüft die Wirksamkeit einer auf häufigen Kurzerkrankungen gestützten Kündigung grundsätzlich in 3 Stufen.

1. Stufe: Im Kündigungszeitpunkt müssen objektive Tatsachen vorliegen, die die Besorgnis weiterer Erkrankungen im bisherigen Umfang befürchten lassen. Hierbei kommt häufigen Kurzerkrankungen in der Vergangenheit indizielle Bedeutung für eine entsprechende künftige Entwicklung zu.

2. Stufe: Im Rahmen der Prüfung muss festgestellt werden, ob die prognostizierten Fehlzeiten zu einer

erheblichen Beeinträchtigung der betrieblichen Interessen führen. Diese kann sich aus Betriebsablaufstörungen, aber auch aus wirtschaftlichen Belastungen, etwa durch die zu erwartenden Entgeltfortzahlungskosten für einen Zeitraum von mehr als 6 Wochen ergeben.

3. Stufe: Auf der Ebene ist dann im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung zu prüfen, ob diese Beeinträchtigungen vom Arbeitgeber billigerweise nicht mehr hingenommen werden müssen.

Bei einer außerordentlichen Kündigung ist dieser Prüfungsmaßstab auf allen 3 Stufen erheblich strenger. Insofern bedarf es eines gravierenden Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung. Als Grundlage für eine Prognose ist ein Zeitraum von 3 Jahren geeignet. Unzumutbare wirtschaftliche Belastungen hat das BAG auch dann nicht angenommen, wenn künftig von möglichen Fehlzeiten im Umfang von 11,75 Wochen pro Jahr und selbst von 18,81 Wochen auszugehen wäre.

Nach einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Berlin-Brandenburg vom 27.8.2014 rechtfertigen zu prognostizierende Arbeitsunfähigkeitszeiten im Umfang von 17,4 Wochen pro Jahr und Entgeltfortzahlungskosten im Umfang von 14,7 Wochen jährlich keine krankheitsbedingte außerordentliche Kündigung.

Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen

Der Bundesrat ließ am 26.2.2016 das Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie passieren. Es soll insbesondere Verbraucherinnen und Verbraucher vor Zahlungsunfähigkeit schützen und Banken verpflichten, ihre Kunden vor Kreditvergabe besser zu prüfen.

Kredite nur nach genauer Prüfung: Künftig darf ein Darlehen erst gewährt werden, wenn das Kreditinstitut sorgfältig geprüft hat, ob der Antragsteller zahlungsfähig ist. Der Kunde kann den Kreditvertrag jederzeit – ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung – kündigen, wenn der Darlehensgeber gegen seine Pflichten verstoßen hat und trotz fehlender Kreditwürdigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist.

Bei Immobiliendarlehen muss die Überprüfung besonders eingehend erfolgen. Denn mit einem Kredit für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses geht der Käufer hohe finanzielle Verpflichtungen und damit Risiken ein. Vor Abschluss eines Immobilienkredits muss sich der Kreditgeber umfassend über die finanzielle und persönliche Situation des Kunden, seine Vorlieben und Ziele informieren. Er soll so in der Lage sein, eine passende Empfehlung auszusprechen.

Kopplungsgeschäfte sind unzulässig: Bei Immobilienkrediten gilt zudem ein weitgehendes Verbot sog. Kopplungsgeschäfte, bei denen es das Darlehen nur im Paket mit anderen Finanzprodukten oder -diensten gibt, etwa mit Sparkonten, Pfandbriefen oder Versicherungen. Ausgenommen davon sind im Verbraucherinteresse liegende Produkte wie Bauspar- oder Riester-Sparverträge.

Effektiver Jahreszins: In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen.

Kein ewiges Widerrufsrecht: Um ein „ewiges Widerrufsrecht“ auszuschließen, erlischt es künftig spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen. Für sog. „Altverträge“, die zwischen dem 1. 8.2002 und dem 10.6.2010 abgeschlossen wurden, gilt das Widerrufsrecht nicht mehr wie bisher unbegrenzt. Es endet spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zum 21.3.2016.

Mehr Sachkunde von Vermittlern: Immobilien-Darlehensvermittler müssen künftig einen Sachkundenachweis führen, sich registrieren lassen sowie eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Die Bundesregierung führt nun auch für Immobilienkredite den unabhängigen Honorarberater ein. Er muss seiner Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen und erhält seine Vergütung nur vom Kunden, der ihn beauftragt.

Mehr Schutz bei hohen Dispozinsen: Bei dauerhafter oder erheblicher Überziehung von Konten müssen Institute eine Beratung über kostengünstigere Alternativen anbieten. Das tritt ein, wenn der Kunde den eingeräumten Überziehungsrahmen über 6 Monate hinweg ununterbrochen zu durchschnittlich 75 % ausschöpft. Oder er überzieht sein Konto bei geduldeter Überziehung über 3 Monate hinweg durchschnittlich um mehr als 50 % des monatlichen Geldingangs.

Die Beratung hat in einem persönlichen Gespräch zu erfolgen – möglich auch per Telefon. Ort und Zeitpunkt des Gesprächs sind zu dokumentieren. Das Angebot ist zu wiederholen, sobald die genannten Voraussetzungen erneut vorliegen. Darüber hinaus müssen die Institute über die Höhe der Zinsen für den Dispokredit auf ihrer Webseite deutlich sichtbar informieren.

Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen

Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei hat der BGH die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Allerdings hat das Gericht die Notwendigkeit, „Gesamtkosten“ jeder Abrechnungsposition anzugeben, bisher nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen (Gesamt-)Kosten angegeben werden müssen, die in der Abrechnungseinheit nach der Abrechnung auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Vielmehr hat es vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind.

Zwischenzeitlich hat der BGH mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Ebenso gehört es nicht zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, diejenigen Zwischenschritte offen zu legen, mit denen der Vermieter aus kalenderjahresübergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten ermittelt.

So haben die Richter des BGH nunmehr entschieden, dass es zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“ genügt, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Die entstandenen Kosten kann er von den übrigen Wohnungseigentümern zurückverlangen.

In einem Fall aus der Praxis hatte eine Wohnungsanlage einen erheblichen Sanierungsstau, als die Souterrainwohnung gekauft wurde. Auf der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich einen von einem Architektenbüro vorgelegten Plan zur Sanierung der Anlage, jedoch mit einer Modifikation. Die dort vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte zunächst zurückgestellt werden. Es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Der Käufer der Souterrainwohnung ließ die Kellersohle seiner Wohnung nach dem Erwerb mit einem Kostenaufwand von ca. 14.000 € sanieren. Er verlangte Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung ablehnten.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.9.2015 besteht hier kein Anspruch auf Erstattung der Kosten. Die Wohnungseigentümer haben sich mit dem Sanierungsbedarf befasst und beschlossen, die Sohle zunächst nicht zu sanieren, sondern abzuwarten, ob sich die Feuchtigkeiterscheinungen auch ohne eine solche Maßnahme zurückbilden. Der Eigentümer hat eine Änderung dieses Beschlusses mit Blick auf die fortdauernde Feuchtigkeit der Sohle nicht herbeigeführt.

Schadensberechnung für urheberrechtswidrig auf der Homepage veröffentlichte Fotos

Wer ein Foto ohne Zustimmung des Fotografen auf seiner Homepage veröffentlicht, schuldet diesem als Inhaber des Urheberrechts Schadensersatz in Höhe einer angemessenen Lizenzgebühr. Die Höhe dieser Gebühr kann auf der Grundlage eines Lizenzbetrages bemessen werden, den der Fotograf für das Foto mit seinem Auftraggeber vereinbart hat, wenn der Auftraggeber das Foto zu Vertriebszwecken weitergegeben und der Zweitnutzer keine Folgelizenz erworben hat. Das hat das Oberlandesgerichts Hamm (OLG) am 17.11.2015 entschieden.

Im entschiedenen Fall erstellte ein international erfolgreicher Modefotograf im Auftrag eines Unternehmens, welches Bade- und Strandbekleidung herstellt, ca. 6.000 Modefotografien. Diese überließ er seinem Auftraggeber, unter anderem zur Verwendung auf dessen Homepage, ohne eine Vereinbarung über die Weitergabe der Fotos an die Vertriebspartner des Auftraggebers zu treffen.

Ein anderes Unternehmen betreibt ein Wäsche- und Bademodengeschäft und bewirbt dieses im Internet. Es vertreibt u. a. Waren des Bademodenherstellers, des Auftraggebers des Fotografen. Dieses Unternehmen stellte 11 Fotos, die es von dem Hersteller erhalten hatte, für ca. 11 Monate zu Werbezwecken auf seine Homepage ein. Zwischen dem Fotografen und dem Zweitnutzer war nun streitig, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe das Geschäft für die Benutzung der Fotos Schadensersatz zu leisten hat.

Das OLG hat dem Fotografen dem Grunde nach Schadensersatz zuerkannt, in der Höhe jedoch nur einen Betrag von 110 € (10 € pro Bild) als gerechtfertigt angesehen. Als Verletzter konnte er die Vergütung verlangen, die ihm bei einer ordnungsgemäßen Übertragung des Nutzungsrechts gewährt worden wäre (sog. Lizenzanalogie). Bei der Schadensberechnung werde der Abschluss eines Lizenzvertrages zu angemessenen Bedingungen fingiert.

Kündigung wegen privater Internetnutzung – Auswertung des Browserverlaufs

Der Arbeitgeber ist berechtigt, zur Feststellung eines Kündigungssachverhalts den Browserverlauf des Dienstrechners des Arbeitnehmers auszuwerten, ohne dass hierzu eine Zustimmung des Arbeitnehmers vorliegen muss. Dies hat das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg (LAG) in seinem Urteil vom 14.1.2016 entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer zur Arbeitsleistung einen Dienstrechner überlassen. Eine private Nutzung des Internets war dem Arbeitnehmer allenfalls in Ausnahmefällen während der Arbeitspausen gestattet. Nachdem Hinweise auf eine erhebliche private Nutzung des Internets vorlagen, wertete der Arbeitgeber ohne Zustimmung des Arbeitnehmers den Browserverlauf des Dienstrechners aus. Er kündigte anschließend das Arbeitsverhältnis wegen der festgestellten Privatnutzung von insgesamt ca. 5 Tagen in einem Zeitraum von 30 Arbeitstagen aus wichtigem Grund.

Die Richter des LAG hielten die außerordentliche Kündigung für rechtswirksam. Die unerlaubte Nutzung des Internets rechtfertigte nach Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Auflösung des Arbeitsverhältnisses. Hinsichtlich des Browserverlaufs lag ein Beweisverwertungsverbot zulasten des Arbeitgebers nicht vor. Zwar handelte es sich um personenbezogene Daten, in deren Kontrolle der Arbeitnehmer nicht eingewilligt hatte. Eine Verwertung der Daten war jedoch statthaft, weil das Bundesdatenschutzgesetz eine Speicherung und Auswertung des Browserverlaufs zur Missbrauchskontrolle auch ohne eine derartige Einwilligung erlaubt und der Arbeitgeber im vorliegenden Fall keine Möglichkeit hatte, mit anderen Mitteln den Umfang der unerlaubten Internetnutzung nachzuweisen.

Anmerkung: Das LAG ließ die Revision zum Bundesarbeitsgericht zu. Dieses wird nunmehr in letzter Instanz entscheiden müssen.