

## › Schadenersatz ‹

### Überlaufende Badewanne in Ferienwohnung

Es stellt kein fahrlässiges Verhalten dar, in eine Badewanne mit handelsüblichem Überlauf einer Ferienwohnung unbeaufsichtigt Wasser einlaufen zu lassen. Erst recht kann ein 13-jähriger Jugendlicher auf Grund natürlichen Spielbetriebs das zuvor veranlasste Befüllen einer Badewanne vergessen, ohne fahrlässig zu handeln. Mit einem Überlaufen der Badewanne braucht ein Jugendlicher bei funktionierendem Überlauf und üblicher Wasserfließgeschwindigkeit grundsätzlich nicht zu rechnen. Der Hauseigentümer hat damit keinen Anspruch auf Schadenersatz gegen den Urlauber (AG Prüm, Az.: 6 C 170/04).

## › Haftung ‹

### Rohrverstopfung

Eine Rohrverstopfung, die im Laufe der Jahre infolge von Fett und Essensresten in die Küchenleitung und Haaren aus dem gegenüberliegenden Waschbecken, welches an die Stichleitung angeschlossen ist, durch Verschlammung auftritt, ist ohne besondere Umstände nicht vom Mieter zu vertreten. Es handelt sich um normalen vertragsgemäßen Gebrauch. Deshalb hat der Vermieter keinen Schadenersatzanspruch gegen den Mieter (AG Ravensburg, Az.: 9 C 1470/04).

## › Kaltwasserzähler ‹

### Ablauf des Eichzeitraums

Kaltwasserzähler, deren Eichzeitraum abgelaufen ist, stehen ungeeichten Zählereinrichtungen gleich mit der Folge, dass sie nicht – und damit auch nicht zur Verteilung des Wasserverbrauchs in der Wohnanlage – verwendet werden dürfen. Abzustellen ist alleine auf den Zeitraum des Kaltwasserzählers und nicht auf die Funktionsfähigkeit des Zählers. Unerheblich ist auch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den erforderlichen Austausch der Wasserzähler einstimmig abgelehnt hat (BayObLG, Az.: 2Z BR 236/04).

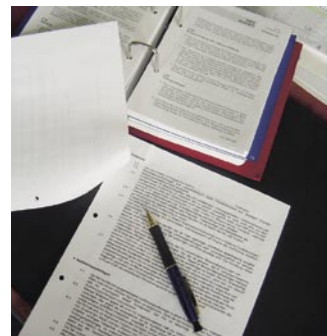
## › Mietrecht ‹

### Kündigung wegen Modernisierungsmaßnahmen

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters besteht auch dann, wenn Modernisierungsmaßnahmen im Außenbereich des Gebäudes (Dach, Fassade) zwecks Energieeinsparung erfolgen und damit die Mieträume nicht unmittelbar betreffen. Eine das Sonderkündigungsrecht ausschließende Bagatellmaßnahme liegt bei einer angekündigten Mieterhöhung um 16,88 % nicht vor. Der Mieter kann daher von seinem Sonderkündigungsrecht erfolgreich Gebrauch machen (LG Köln, Az.: 2 O 113/04).

## › Miete ‹

### Schriftform für Kündigung



#### Die Kündigung des Mietverhältnisses muss immer schriftlich erfolgen

Will ein Mieter das Mietverhältnis beenden, so bedarf dies immer der Schriftform. Diese Formvorschrift ist zwingend, deshalb ist ein Verzicht darauf also nicht möglich. Wird diese Schriftform missachtet, ist die Kündigung unwirksam. Dies gilt prinzipiell auch für den Fall, dass der Mieter keine Kündigung ausspricht, wohl aber die Schlüssel dem Vermieter nach Räumung zurückgibt. In diesem Fall liegt zwar nach wie vor keine Kündigung vor. Allerdings wäre es aber treuwidrig, wenn der Vermieter die Schlüssel annimmt und dann weiteren Mietzins fordert. Daher kann es im Einzelfall gerechtfertigt sein, den Mietzinsanspruch mit der Räumung und der Schlüsselübergabe entfallen zu lassen (LG Wuppertal, Az.: 10 S 16/05).

## › Mietmangel ‹

### Mietminderung wegen Flächenabweichung

Ist die im Mietvertrag vereinbarte Fläche tatsächlich geringer, so liegt ein Mietminderungsmangel nur dann vor, wenn bei einer Flächenabweichung von unter 10 % der Mieter nachweist, dass gerade mit dieser Minderfläche eine erhebliche Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs verbunden ist. Bei einer Flächenabweichung über 10 % ist stets von einem Mangel auszugehen (KG Berlin, Az.: 8 U 81/05).

### › Arbeitsrecht ‹

#### Erschleichen von Urlaubstagen

Steht der Arbeitnehmer unter dem Verdacht, Urlaubsanträge manipuliert zu haben, indem er die ursprünglich gestellten Urlaubsanträge aus der Personalakte entfernt und durch neue, inhaltlich zu seinem Vorteil geänderte Anträge ersetzt und so zu einem zusätzlichen, ihm nicht zustehenden Urlaubstag kommt, so ist eine außerordentliche Verdachtskündigung gerechtfertigt. Dadurch, dass die Manipulation bemerkt wird, wird sie durch Unterzeichnung der ausgetauschten Urlaubsanträge nicht gebilligt (LAG Hessen, Az.: 17/10 Sa 1653/03).

### › Kündigung ‹

#### Kinder sind bei der Sozialauswahl zu berücksichtigen

Kommt bei der Kündigung des Arbeitgebers das Kündigungsschutzgesetz zur Anwendung, so sind bei der vorzunehmenden Sozialauswahl unterhaltspflichtige Kinder des Arbeitnehmers stärker zu berücksichtigen als Alter oder Dauer der Betriebszugehörigkeit (ArbG Ludwigshafen, Az.: 8 Ca 2824/04).



**Der Arbeitgeber muss den Arbeitnehmer bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses darauf hinweisen, dass er sich unverzüglich arbeitssuchend zu melden hat**

### › Hinweispflicht ‹

#### Kein Schadenersatz bei Versäumnis des Arbeitgebers

Gemäß § 2 II Ziffer 3 SGB III ist der Arbeitgeber verpflichtet, den Arbeitnehmer bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Kündigung, Aufhebungsvertrag) darauf hinzuweisen, dass sich dieser unverzüglich arbeitssuchend zu melden hat. Bei dieser gesetzlichen Regelung handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Bestimmung, die dem Arbeitnehmer nach ihrem Schutzzweck keine zivilrechtlichen Ansprüche einräumen soll. Versäumt daher der Arbeitgeber diese Hinweispflichten, so kann der Arbeitnehmer in der Regel vom Arbeitgeber keinen Schadenersatz verlangen (LAG Schleswig-Holstein, Az.: 3 Sa 63/05).

### › Heizkosten ‹

#### Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung sind sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter zwingendes Recht. Rechnet der Vermieter die Heizkosten nur nach der Wohnfläche ab und nicht auch nach Verbrauch, so steht dem Mieter ein Kürzungsrecht von 15 % nach § 12 der Heizkostenverordnung zu. Dieses Kürzungsrecht besteht alleine deshalb, weil der Vermieter die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abrechnet. Da es sich um ein zwingendes Recht handelt, kann der Mieter auf dieses Recht auch nicht im Mietvertrag verzichten (LG Hamburg, Az.: 307 S 4/05).

### › Gewerberaum ‹

#### Mietanpassung mittels Preisindex

Haben die Parteien eines Gewerbemietvertrags vereinbart, dass ein bestimmter Preisindex (hier: Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstands, Gruppe Ernährung in der BRD) für die Mietanpassung bestimmend sein soll und wird dieser Index während der Vertragslaufzeit und innerhalb der mehrjährigen Anpassungszeitspanne eingestellt, so ist eine Vertragsauslegung regelmäßig dahingehend vorzunehmen, dass der vereinbarte Einzelindex bis zu seiner Einstellung und danach der dann geltende Gesamtindex anzuwenden ist. Die bezüglich des einzelnen Index ermittelte Veränderung in Prozentpunkten kann zur anschließenden Veränderung des anderen Index addiert werden (AG Mönchengladbach, Az.: 5 C 287/04).

### › Bußgeld ‹

#### Handy-Gebrauch im Straßenverkehr

Ein Fahrzeugführer, der ein Bußgeld wegen Verstoßes gegen das Handy-Verbot im Straßenverkehr über 50 Euro erhalten hatte, argumentierte vor Gericht, dass er gar nicht telefoniert, sondern nur auf dem Display des Mobiltelefons die Uhrzeit abgelesen hätte. Dieses Verhalten reicht aber bereits für ein Bußgeld aus, da alleine entscheidend ist, ob ein Mobiltelefon in der Hand gehalten wird oder nicht. Keine Rolle spielt es dagegen, ob das Handy tatsächlich in Funktion gesetzt wird oder nicht (OLG Hamm, Az.: 2 Ss OWi 177/05).