

**80639 München**  
Renatastraße 71

Fon: 0 89 / 13 07 90 0  
Fax: 0 89 / 13 07 90 20  
sek.muc@kkkk.eu

**85238 Petershausen**  
Marbacher Straße 6

Fon: 0 81 37 / 93 100  
Fax: 0 81 37 / 32 00  
sek.ph@kkkk.eu

**82166 Gräfelfing**  
Sämannstraße 9

Fon: 0 89 / 87 12 83 30  
Fax: 0 89 / 87 12 83 36  
sek.gf@kkkk.eu

**85435 Erding**  
Landgestütstraße 10

Fon: 0 81 22 / 22 744 10  
Fax: 0 81 22 / 22 744 11  
sek.ed@kkkk.eu

**85375 Neufahrn**  
Bahnhofstraße 3

Fon: 0 81 65 / 69 111 23  
Fax: 0 81 65 / 69 111 24  
sek.nf@kkkk.eu

## MANDANTENINFORMATION

Mai 2017

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung von aktuellen, interessanten oder kuriosen Entscheidungen von allgemeinem Interesse.

### Mietrecht Schönheitsreparaturen

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass die in einem Mietvertrag verwendete Klausel "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" unwirksam ist, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergibt, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt wird.



© stux - pixabay.de

Die Parteien des zugrunde liegenden Rechtsstreits hatten im Jahr 2001 einen Mietvertrag geschlossen, den sie im Jahr 2015 einvernehmlich beendeten. Der beklagte Mieter gab die Wohnung unrenoviert an die klagende Vermieterin zurück. Diese begehrte mit ihrer Klage u.a. Schadensersatz in Höhe von ca. 3.700 Euro für unterlassene Schönheitsreparaturen.

Die Vermieterin blieb mit ihrer Klage vor dem Amtsgericht Wedding und dem Landgericht Berlin erfolglos. Das Landgericht ließ offen, ob die angemietete Wohnung zu Vertragsbeginn tatsächlich unrenoviert oder – laut dem Vortrag der Vermieterin – renoviert gewesen sei. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung erhalten habe, sei die Formulklausel, durch die die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen, uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt werde, unwirksam. Nach dem Gesetz sei die kundenfeindlichste Auslegung zu wählen. Die Klausel könne so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführe, obwohl diese fällig seien, deshalb gegen den Vermieter keinen An-

spruch auf Gewährleistung wie zum Beispiel Minderung habe. Nach den gesetzlichen Regelungen sei dies unwirksam, da zwingend untersagt sei, zum Nachteil des Mieters Abweichendes zu vereinbaren.

Dieser Wertung stehe nicht entgegen, dass der Gesetzgeber in engen Grenzen es für zulässig erachtet habe, die Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abzuwälzen. Denn diese Grenzen seien nicht näher definiert worden und ein entsprechender Wille des Gesetzgebers sei auch nicht in den gesetzlichen Regelungen zum Ausdruck gekommen.

Zudem benachteilige die Klausel den Mieter unangemessen, sofern der Vermieter ihm für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Dies sei vorliegend der Fall. Ein solcher Ausgleich müsse klar und deutlich vereinbart sein. Aus dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages könne jedoch kein solcher Rückschluss gezogen werden.

Landgericht Berlin,  
Urteil vom 09.03.2017 – 67 S 7/17 –

### Vertragsrecht Lastschrift beim Stromvertrag

Beim Abschluss eines Stromvertrages muss es mehrere Bezahlmöglichkeiten geben. Es genügt nicht, wenn für einzelne Tarife lediglich das Lastschriftverfahren (SEPA-Lastschriftmandat) angeboten wird. Dies entschied das Oberlandesgericht Köln.

Im zugrunde liegenden Streitfall hatte der Stromanbieter verschiedene Tarife mit unterschiedlichen Bedingungen und verschiedenen Zahlungsmöglichkeiten angeboten. Bei einer Online-Bestellung des Tarifs "Strom Basic" verlangte er aber von den Verbrauchern zwingend die Angabe von Kontodaten und die Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats. Bei anderen Tarifen wurden auch andere Zahlungsmöglichkeiten eröffnet. Die klagende Verbraucherzentrale ging gegen diese Praxis unter Berufung auf § 41 Abs. 2 S. 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vor. Nach diesem Gesetz sind dem Haushaltskunden vor Vertragsschluss verschiedene Zahlungsmöglichkeiten anzubieten. Der Stromanbieter hielt seine Praxis trotzdem für zulässig und argumentierte damit, dass bei den verschiedenen Tarifen unterschiedliche Zahlungsmöglichkeiten bestehen würden. Da

sich ohnehin über 90 % der Haushaltskunden für Lastschrift entscheiden, könne durch die Vorgabe dieser Zahlungsart die Überwachung des Zahlungsverkehrs vereinfacht und die eingesparten Kosten an die Kunden im günstigen Basistarif weitergegeben werden.



© gerald - pixabay.de

Die Argumentation überzeugte die Richter nicht. Das Oberlandesgericht verurteilte den Stromanbieter, die bisherige Praxis zu unterlassen. Zur Begründung führte das Gericht im Wesentlichen aus, dass nach der Vorschrift des § 41 Abs. 2 S. 1 EnWG für jeden Tarif verschiedene Zahlungsmöglichkeiten anzubieten seien. Das ergebe sich aus dem Wortlaut und aus dem Gesamtkontext der Norm.

Es wäre eine unangemessene Benachteiligung, wenn bestimmte, an sich vorgesehene Zahlungsweisen einzelnen Kundengruppen verschlossen blieben. Da Kunden, die über kein Konto verfügen, auch nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen könnten, würden diese durch die vom Stromanbieter vorgesehene Zahlungsmodalitäten unangemessen benachteiligt. Sie wären gerade vom besonders preisgünstigen Basistarif von vornherein ausgeschlossen, obwohl es sich hierbei in der Regel um einkommensschwache Kunden handeln würde.

Oberlandesgericht Köln,  
Urteil vom 24.03.2017 – 6 U 146/16 –

### Versicherungsrecht Wohngebäudeversicherung

Tritt Duschwasser aufgrund einer undichten Silikonfuge in die dahinterliegende Wand und Decke und verursacht dadurch einen Schaden, so muss dafür die Wohngebäudeversicherung aufkommen. Denn in diesem Fall liegt ein bestimmungswidriger Austritt von Leitungswasser aus einer sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtung vor. Dies entschied das Amtsgericht Düsseldorf.

In dem zugrunde liegenden Fall ist durch eine undichte Silikonfuge Duschwasser in die dahinterliegende Wand und Decke zwischen dem 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss gelaufen und hat dort einen Schaden verursacht. Die Hauseigentümerin beanspruchte aufgrund dessen ihre Wohngebäudeversicherung, die jedoch eine Schadensregulierung ablehnte. Ihrer Meinung nach habe kein versicherter Leitungswasserschaden vorgelegen. Die Hauseigentümerin fand sich damit nicht ab und erhob Klage.

Das Amtsgericht Düsseldorf entschied zu Gunsten der Hauseigentümerin. Ihr habe ein Anspruch auf Versicherungsschutz zugestanden. Nach § 8 Nr. 1 a und b in Verbindung mit § 6 Nr. 1 b WStG 98 habe Versicherungsschutz gegen Schäden durch Leitungswasser bestanden, wenn das Leitungswasser aus Rohren oder Schläuchen der Wasserversorgung oder aus sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtungen bestimmungswidrig austritt. Letzteres sei hier der Fall gewesen.

Das Leitungswasser sei aus einer sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtung bestimmungswidrig ausgetreten, so das Amtsgericht. Zu solchen Einrichtungen zähle nicht nur die Duschtasse als solche, sondern auch die Verfließung und die zwischen der Verfließung und der Duschtasse bestehende Silikonfuge. Ein homogenes Material sei nicht erforderlich. Es genüge, wenn der Sprachgebrauch des täglichen Lebens eine Sammelbezeichnung für verschiedene Einzelteile gebraucht, weil er diese als zusammengehörig und als Einrichtung empfindet.

Amtsgericht Düsseldorf,

Urteil vom 27.09.2001 – 42 C 9839/01 –

## Sozialrecht

### Sperrzeit

Wer sich nach dem Ende der Altersteilzeit arbeitslos meldet, muss mit einer sogenannten Sperrzeit rechnen. Eine wegen der 2014 eingeführten abschlagsfreien Altersrente mit 63 für besonders langjährig Versicherte hinausgeschobene Rentenantragstellung rechtfertigt keinen uneingeschränkten Bezug von Arbeitslosengeld. Dies geht aus einer Entscheidung des Landessozialgerichts Baden-Württemberg hervor.

Die 1954 geborene Versicherte des zugrunde liegenden Rechtsstreits erhielt im Herbst 2006 von der Rentenversicherung die Auskunft, dass ihr frühestmöglicher Rentenbeginn der 1. Juni 2016 sei, verbunden mit einem Abschlag von 10,8 %. Sie vereinbarte darauf im November 2006 mit ihrem Arbeitgeber Altersteilzeit im Blockmodell (Ende der Freistellungsphase 31. Mai 2016), um anschließend Altersrente in Anspruch zu nehmen.

Nachdem der Gesetzgeber zum 1. Juli 2014 die abschlagsfreie „Rente mit 63“ (Altersrente für besonders langjährig Versicherte) einführt und die Klägerin, die bereits mehr als 45 Jahre gearbeitet hatte, hiervon erfuhr, änderte sie ihren Entschluss und meldete sich zum Ende der Freistellungsphase arbeitslos und beantragte Arbeitslosengeld ab dem 1. Juni 2016. Der beklagten Bundesagentur für Arbeit teilte sie mit, sie könne ab dem 1. Oktober 2017 abschlagsfrei in Altersrente gehen. Dies sei bei Abschluss der Altersteilzeit nicht absehbar gewesen.

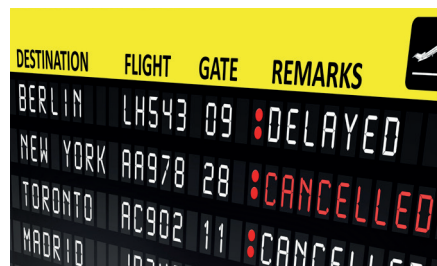
Die Bundesagentur für Arbeit stellte eine Sperrzeit von 12 Wochen fest und bewilligte Arbeitslosengeld erst ab dem 23. August 2016. Die Versicherte habe selbst die Beschäftigungslosigkeit herbeigeführt ohne hierfür einen wichtigen Grund zu haben. Widerspruch und Klage hiergegen blieben erfolglos. Das Landessozialgericht Baden-Württemberg gab der Bundesagentur für Arbeit ebenfalls Recht. Die Klägerin habe selbst die Beschäftigungslosigkeit herbeigeführt. Zwar habe sie zum damaligen Zeitpunkt der Altersteilzeitvereinbarung einen wichtigen Grund für die geplante Arbeitsaufgabe gehabt, da sie nach dem Ende der Freistellungsphase nahtlos in den Rentenbezug wechseln wollte. Sie habe sich aber unentschieden, weshalb der wichtige Grund entfiel. Die Verschiebung des Rentenbeginns um 15 Monate und die eingetretene Arbeitslosigkeit habe sie selbst zu vertreten. Die Versichertengemeinschaft (die Beitragszahler) haben für solche Versicherungsfälle, die der Betreffende selbst herbeiführt, nicht in vollem Umfang einzustehen, weshalb die Sperrzeit gerechtfertigt sei, so das Gericht.

Landessozialgericht Baden-Württemberg,  
Urteil vom 24.02.2017 – L 8 AL 3805/16 –

## Reiserecht

### Flugverspätung

Muss das Gepäck eines Passagiers wieder ausgeladen werden, da dieser nicht zum Boarding erscheint, ist dies kein außergewöhnlicher Umstand im Sinne von Art. 5 Abs. 3 der Fluggastrechteverordnung (FluggastVO). Kommt es somit zu einer Ankunftsverspätung von mehr als drei Stunden, steht einem davon betroffenen Fluggast eine Ausgleichszahlung zu. Dies geht aus einer Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt am Main hervor.



In dem zugrunde liegenden Fall erreichte ein Fluggast im November 2014 sein Ziel mit einer Verspätung von mehr als drei Stunden. Grund dafür war, dass drei Passagiere nicht zum Boarding erschienen und aus Sicherheitsgründen ihr Gepäck wieder ausgeladen werden musste. Der von der Ankunftsverspätung betroffene Fluggast machte eine Ausgleichszahlung geltend. Die Fluggesellschaft berief sich aber auf einen außergewöhnlichen Umstand und weigerte sich somit einen solchen Anspruch anzuerkennen. Der Fluggast erhob daraufhin Klage.

Das Amtsgericht Frankfurt am Main entschied zu Gunsten des Fluggastes. Ihm habe gemäß Art. 7 FluggastVO ein Anspruch auf Ausgleichszahlung zugestanden. Die Fluggesellschaft habe sich nicht auf einen außergewöhnlichen Umstand im Sinne von Art. 5 Abs. 3 FluggastVO berufen können.

Ein außergewöhnlicher Umstand sei zunächst nur dann gegeben, so das Amtsgericht,

wenn das Vorkommnis nicht Teil der normalen Ausübung der Tätigkeit des betroffenen Luftverkehrsunternehmens sei. Daran habe es bereits gefehlt. Bei dem Umstand, dass ein Passagier nicht zum Boarding erscheint und dessen Gepäck wieder ausgeladen werden muss, handele es sich um einen gewöhnlichen und häufig vorkommenden Umstand, der üblicherweise mit dem Ablauf der Personbeförderung im Luftverkehr verbunden sei oder verbunden sein könne.

Amtsgericht Frankfurt am Main,

Urteil vom 09.03.2016 – 29 C 1685/15 (21) –

## Mietrecht

### Unpünktliche Mietzahlung

Zahlen Mieter wiederholt die Miete um wenige Tage verspätet, kann dies eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen und einen Räumungsanspruch begründen. Dies hat das Landgericht Nürnberg-Fürth entschieden.

Der Kläger des zugrunde liegenden Falls ist Eigentümer einer Wohnung, die die beiden Beklagten seit Oktober 2011 angemietet hatten. Bereits im Jahr 2013 war es zu verspäteten Mietzahlungen und Mietrückständen gekommen, welche die Beklagten aber aufgrund einer Ratenvereinbarung ausgeglichen hatten. Im Rahmen dieser Vereinbarung sicherten sie zu, künftig die Miete pünktlich zum 3. Werktag des jeweiligen Monats zu bezahlen. Im Jahr 2015 und Anfang 2016 kam es in fünf Fällen zu verspäteten Mietzahlungen, wobei die Miete, von einer Ausnahme abgesehen, immer nur mit wenigen Tagen Verspätung einging. Der Kläger, der zuvor noch in mehreren Schreiben auf die Wichtigkeit des rechtzeitigen Mieteingangs hingewiesen hatte, kündigte daraufhin den Beklagten die Wohnung ordentlich.

Das Amtsgericht Fürth gab der auf Räumung gerichteten Klage statt. Es lagen nach Auffassung des Amtsgerichts nicht nur Zahlungsunpünktlichkeiten, sondern Vertragsverstöße vor, auch wenn die Zahlungen nur um wenige Tage verspätet eingingen. Das Amtsgericht berücksichtigte im Rahmen der Abwägung, dass der Kläger immer wieder auf die Notwendigkeit pünktlicher Mietzahlungen hingewiesen hatte.

Die von den Beklagten gegen das Urteil eingelegte Berufung wurde vom Landgericht Nürnberg-Fürth zurückgewiesen. Das Gericht bewertete die verspäteten Mietzahlungen als nicht unerhebliche Pflichtverletzung der Mieter, welche eine ordentliche Kündigung rechtfertigt. Die Interessenabwägung des Amtsgerichts Fürth sei nicht zu beanstanden, da die verspäteten Mietzahlungen vor dem Hintergrund der wiederholten Abmahnungen des Klägers als Pflichtverletzung von einigem Gewicht anzusehen seien. Die Beklagten hätten durch ihr Verhalten gezeigt, dass sie nicht bereit sind, ihre Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer umzustellen.

Landgericht Nürnberg-Fürth,

Beschluss vom 17.03.2017 – 7 S 6617/16 –

Trotz gewissenhafter Bearbeitung der Beiträge kann eine Haftung für die Inhalte nicht übernommen werden. Verbindliche Auskünfte können nur im Rahmen eines Mandatsverhältnisses erteilt werden.

Bildquellen: pixabay.de, Fotolia.com