

MANDANTENINFORMATION

März 2025

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

Mietrecht

Feuchtigkeit in Keller

Feuchtigkeit im Keller eines 1896 errichteten Hauses rechtfertigt ohne weiteres keine fristlose Kündigung des Mietvertrags. Mieter einer Altbauwohnung müssen mit Feuchtigkeit im Keller rechnen. Zudem ist zu beachten, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Dies hat das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. entschieden.



Im Juli 2022 kam es über eine Altbauwohnung in einem im Jahr 1896 errichteten Haus zu einem Mietvertragsschluss. Einige Monate später kündigten die Mieter den Mietvertrag fristlos. Sie begründeten dies damit, dass der Keller stark durchfeuchtet war und sich somit für die Lagerung von Hausrat und Möbel nicht eignete. Es war weder eine Horizontal-Sperre vorhanden noch waren die Kellerwände nach außen abgedichtet. Da der Vermieter die Kündigung nicht akzeptierte, kam der Fall schließlich vor Gericht.

Das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. entschied zu Gunsten des Vermieters. Die fristlose Kündigung der Mieter gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB sei unwirksam. Ein Mieter einer Altbauwohnung könne nicht ohne weiteres erwarten, dass der zur Wohnung gehörende Keller eines alten Hauses trocken und zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Gegenstände geeignet ist. Die Entstehung von Feuchtigkeit im Keller sei bezogen auf das Baujahr des Hauses nichts Ungewöhnliches. Bezogen auf die damals

geltenden Normen liege insoweit ein baulicher Mangel nicht vor.

Ohnehin komme eine fristlose Kündigung wegen Feuchtigkeitserscheinungen nur dann in Betracht, so das Amtsgericht, wenn die Nutzung der Wohnung im Ganzen dadurch beeinträchtigt ist. Es reiche also nicht aus, wenn sich Feuchtigkeit allein nur in dem Kellerraum gebildet hat. Dieser sei gerade nicht als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum klassifiziert.

Amtsgericht Brandenburg a. d. Havel, Urteil vom 04.11.2024 – 30 C 90/23 –

Schadenersatzrecht

Haftung für einen in Brand geratenen Akku eines E-Bikes

Verursacht ein E-Bike einen Schaden, haftet der Halter nach dem Straßenverkehrsgesetz (StVG) auch dann auf Schadenersatz, wenn er nichts falsch gemacht hat. Die sogenannte Betriebsgefahr realisiert sich auch dann, wenn sich bei einem abgestellten E-Bike der



© Pexels (Bild: 9538575) / Erik Mclean

fest verbaute Akku entzündet.

Ein Mann mietete eine Halle zum Verkauf von E-Bikes. In einer Nacht brach in der Halle ein Brand aus. Am Tag zuvor hatte der Mann den Akku eines E-Bikes aufgeladen. Vor dem Landgericht Lübeck verlangten die Vermieter der Halle, dass der Mann für die Schäden aufkommt. Er habe vor Verlassen der Halle vergessen, den Stecker des Ladegerätes zu ziehen. Der Mann verweigert die Zahlung. Es könne nicht von ihm verlangt werden, den Ladevorgang zu überwachen. Das Landgericht Lübeck hat entschieden, dass der Mann für den Schaden verantwortlich ist, und zwar unabhängig davon, ob er sich falsch verhalten habe. Das Gericht war überzeugt, dass der Mann vergessen habe, den Ladestecker zu ziehen. Für das E-Bike haftete der Mann aber auch ohne ein Fehlver-

halten nach dem StVG. Das StVG gelte für das E-Bike, weil es eine Höchstgeschwindigkeit von bis zu 85 km/h gehabt habe. Auch habe sich die sogenannte Betriebsgefahr realisiert, weil der Akku in dem E-Bike fest verbaut war und den Brand verursacht habe. Davon war das Gericht nach Einholung eines technischen Sachverständigen-gutachtens überzeugt.

Übrigens: Nicht alle Elektrofahrräder unterfallen der sogenannten Gefährdungshaftung des StVG. Bei den häufig genutzten Pedelecs mit einer Leistung bis maximal 250 Watt, bei denen sich der Elektromotor ab einer Geschwindigkeit von 25 km/h selbst abschaltet, gilt das StVG nicht. Diese Pedelecs sind Fahrräder, die durch Muskelkraft bewegt werden (§ 1 Abs. 3 StVG).

Landgericht Lübeck,

Urteil vom 26.07.2024 – 5 O 26/23 –

Gleichstellungsrecht

Auswahl von nur „Herr“ oder „Frau“ beim Online-Shopping

Im November 2019 bestellte eine nichtbinäre Person über die Internetseite eines Online-Händlers Kleidung. Dabei war eine Auswahl zwischen den Anreden „Herr“ oder „Frau“ notwendig. Die nichtbinäre Person bestätigte den Kauf und wurde in einer E-Mail als „Herr“ betitelt. Nachfolgend machte die Person gegenüber dem Online-Händler einen Unterlassungsanspruch geltend und verlangte Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 2.500,00 €. Der Online-Händler wies zwar die Ansprüche zurück, änderte aber umgehend die Auswahlmöglichkeit der Anrede dahingehend, dass neben „Herr“ und „Frau“ auch „Divers/keine Anrede“ möglich war. Die nichtbinäre Person erhob schließlich Klage. Das Landgericht Mannheim wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung der nichtbinären Person.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe bestätigte die Entscheidung des Landgerichts, bejahte aber das Vorliegen einer Geschlechtsdiskriminierung. Es liege eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts in seiner Ausprägung als Schutz der geschlechtlichen Identität vor. Zwar sei die klagende Person nicht vom Kauf ausgegrenzt worden und habe die Ware auch zu denselben Bedingungen erworben wie jeder andere Kaufwillige auch.

Die klagende Person habe aber den Kaufvorgang nicht abschließen können, ohne ihn dafür vorgesehenen Feld eine falsche Angabe zu machen, die der eigenen Geschlechtsidentität nicht entspreche. Zudem sei zu beachten, dass durch die eingeschränkte Anredeauswahl nichtbinäre Personen möglicherweise vom Online-Kauf abgehalten werden.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts bestehe jedoch kein Anspruch auf Unterlassung, da es insofern wegen der Änderung der Auswahlmöglichkeiten bei der Anrede an der Wiederholungsgefahr fehle.

Schließlich verneinte das Oberlandesgericht auch einen Anspruch auf Entschädigung. Die Beschränkung der Auswahlmöglichkeit der Anrede sowie die erfolgte geschlechtsbezogene Anrede der klagenden Person seien nicht derart schwerwiegend, dass sie nur durch Zahlung einer Geldentschädigung befriedigend aufgefangen werden können. Es sei zu beachten, dass die Diskriminierung nur im privaten Bereich und nicht in der Öffentlichkeit vorgenommen wurde. Zudem sei das Verschulden der Beklagten gering. Sie habe nach dem ersten Anschreiben der klagenden Person ihr Anliegen durch Änderung der Internetauftrittsrechnung tragen wollen.

Oberlandesgericht Karlsruhe,
Urteil vom 14.12.2021 – 24 U 19/21 –

Mietrecht

Rauchen in der Mietwohnung

Kommt es zu einer Beschädigung der Mietsache aufgrund exzessiven Rauchens, so kann dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB zustehen. Dies gilt auch dann, wenn die vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist. Nach dem Ende eines Mietverhältnisses über eine Wohnung in Oranienburg im Januar 2023 ließ die Vermieterin umfangreiche Arbeiten an der Wohnung vornehmen. Der Mieter war starker Raucher. Neben Malerarbeiten musste teilweise der Putz an den Wänden erneuert werden. Die Vermieterin meinte, der Mieter hätte die Schönheitsreparaturen, wie im Mietvertrag vereinbart, durchführen müssen und erhob daher Klage auf Erstattung der Kosten.



© andrei_r – pixabay.de

Das Amtsgericht Oranienburg wies die Klage auf Erstattung der Kosten ab und begründete dies damit, dass die vereinbarte Schönheitsreparaturklausel unwirksam sei. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Berufung der Vermieterin.

Das Landgericht Neuruppin entschied zu Gunsten der Vermieterin. Ihr stehe gemäß § 280 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Maler- und Putzarbeiten

zu. Der Mieter sei auch ohne vertragliche Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen zur Beseitigung der Schäden durch das Rauchen verpflichtet.

Zwar gehöre auch übermäßiges Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 538 BGB, so das Landgericht. Dies gelte jedoch nur solange sich die Spuren durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. So lag der Fall hier angesichts der notwendigen Putzarbeiten nicht. Der Schaden durch das Rauchen habe sich nicht allein durch Malerarbeiten beseitigen lassen.

Landgericht Neuruppin,
Urteil vom 30.10.2024 – 4 S 30/24 –

Arbeitsrecht

Digitale Gehaltsabrechnung

Der Arbeitgeber hat dem Arbeitnehmer gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (GewO) bei Zahlung des Arbeitsentgelts eine Abrechnung in Textform zu erteilen. Diese Verpflichtung kann er grundsätzlich auch dadurch erfüllen, dass er die Abrechnung als elektronisches Dokument zum Abruf in ein passwortgeschütztes digitales Mitarbeiterpostfach einstellt. Dies hat das Bundesarbeitsgericht entschieden.

Die Klägerin ist im Einzelhandelsbetrieb der Beklagten als Verkäuferin beschäftigt. Für den Konzernverbund, dem die Beklagte angehört, regelt die Konzernbetriebsvereinbarung über die Einführung und Anwendung eines digitalen Mitarbeiterpostfachs vom 7. April 2021, dass alle Personaldokumente, insbesondere Entgeltabrechnungen, über einen externen Anbieter in einem digitalen Mitarbeiterpostfach bereitgestellt werden und von den Beschäftigten über einen passwortgeschützten Online-Zugriff abrufbar sind. Sofern für Beschäftigte keine Möglichkeit besteht, über ein privates Endgerät auf die im digitalen Mitarbeiterpostfach hinterlegten Dokumente zuzugreifen, hat der Arbeitgeber zu ermöglichen, die Dokumente im Betrieb einzusehen und auszudrucken. Auf Grundlage der Konzernbetriebsvereinbarung stellte die Beklagte ab März 2022 Entgeltabrechnungen nur noch elektronisch zur Verfügung. Dem widersprach die Klägerin und verlangte, ihr weiterhin Abrechnungen in Papierform zu übersenden.

Das Bundesarbeitsgericht gab der Beklagten recht. Erteilt der Arbeitgeber Entgeltabrechnungen, indem er diese in ein digitales Mitarbeiterpostfach einstellt, wahrt er damit grundsätzlich die von § 108 Abs. 1 Satz 1 GewO vorgeschriebene Textform. Der Anspruch eines Arbeitnehmers auf Abrechnung seines Entgelts ist eine sog. Holschuld, die der Arbeitgeber erfüllen kann, ohne für den Zugang der Abrechnung beim Arbeitnehmer verantwortlich zu sein. Es genügt, dass er die Abrechnung an einer elektronischen Ausgabestelle bereitstellt. Hierbei hat er den berechtigten Interessen der Beschäftigten, die privat nicht über die Möglichkeit eines Online-Zugriffs verfügen, Rechnung zu tragen. Die in der Konzernbetriebsvereinbarung im Rahmen des

§ 87 Abs. 1 Nr. 6 BetrVG geregelte digitale Zurverfügungstellung der Entgeltabrechnungen greift nicht unverhältnismäßig in die Rechte der betroffenen Arbeitnehmer ein.

Bundesarbeitsgericht,
Urteil vom 28.01.2025 – 9 AZR 48/24 –

Schadenersatzrecht

Kein Niqab am Steuer

Eine Frau muslimischen Glaubens ist vor dem Verwaltungsgericht Berlin mit einer Klage gescheitert, mit der sie eine Ausnahmegenehmigung für das Führen eines Kraftfahrzeugs mit einem Gesichtsschleier erstreiten wollte.



© Adobe Firefly

Nach der Straßenverkehrsordnung dürfen Personen, die ein Kraftfahrzeug führen, ihr Gesicht nicht so verhüllen oder verdecken, dass sie nicht mehr erkennbar sind (Verhüllungsverbot). Die Klägerin hatte geltend gemacht, ihr muslimischer Glaube gebiete es, dass sie sich außerhalb ihrer Wohnung nur vollverschleiert zeigen dürfe. Auch im Auto sei sie den Blicken fremder Menschen ausgesetzt. Daher müsse ihr erlaubt werden, beim Führen eines Kraftfahrzeugs ihren gesamten Körper einschließlich des Gesichts unter Ausparung der Augenpartie zu verschleiern. Ihren Antrag auf Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung hatte das Land Berlin abgelehnt. Die dagegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht Berlin abgewiesen.

Eine Ausnahmegenehmigung könne die Klägerin auch mit Blick auf ihre grundrechtlich geschützte Religionsfreiheit nicht beanspruchen. Diese müsse nach Abwägung aller widerstreitenden Interessen hinter anderen Verfassungsgütern zurücktreten. Das Verhüllungsverbot gewährleiste eine effektive Verfolgung von Rechtsverstößen im Straßenverkehr, indem es die Identifikation der Verkehrsteilnehmer ermögliche, etwa im Rahmen von automatisierten Verkehrskontrollen. Es diene zudem dem Schutz der körperlichen Unversehrtheit und des Eigentums Dritter, weil Kraftfahrzeugführer, die damit rechnen müssten, bei Regelverstößen herangezogen zu werden, sich eher verkehrsgerecht verhalten würden als nicht ermittelbare Autofahrer.

Verwaltungsgericht Berlin,
Urteil vom 27.01.2025 – VG 11 K 61/24 –

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.com, pexels.com, Adobe Firefly