



RECHTSANWÄLTE



Ausgabe Dezember 2018 | Seite 207 - 211

INHALT

SEITE 207: Mietrecht

Pflichtverletzung des Kindes eines Mieters nicht ausreichend für fristlose Kündigung

SEITE 209: Arbeitsrecht

Entschädigung wegen religiöser Benachteiligung einer Lehrer-Bewerberin

SEITE 210: Mietrecht

BGH: Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht beinhaltet nicht die Fensterreinigung des Mietobjekts

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersenden wir Ihnen unseren aktuellen Newsletter Dezember 2018.

Wie gewohnt erhalten Sie wichtige Entscheidungen aus der Rechtsprechung und praxisnahe Fälle.

Wir wünschen allen unseren Leserinnen und Lesern eine schöne Adventszeit, frohe Weihnachten, einen guten Start ins Jahr 2019 sowie viel Gesundheit und beruflichen Erfolg im kommenden Jahr. Wir freuen uns, wenn wir Sie auch im kommenden Jahr wieder zu unseren Lesern zählen können.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre bpl Rechtsanwälte

Pflichtverletzung des Kindes eines Mieters nicht ausreichend für fristlose Kündigung

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 11.09.2018 ent-

schieden, dass eine Pflichtverletzung des Kindes eines Mieters allein nicht ausreicht um eine fristlose Kündigung rechtfertigen zu können.

Auch eine verbale Entgleisung der Anwältin des Mieters rechtfertige per se keine fristlose Kündigung. Dies sei gegebenenfalls erst der Fall, wenn sich der Mieter die Aussagen der Anwältin zu Eigen mache.

Die Klägerin vermietete Räume für den Betrieb eines Backshops, sowie Wohnraum im selben Mietobjekt, an die Beklagte. Sowohl das Miet als auch das Nachbarschaftsverhältnis geriet mit fortschreitender Zeit in „erhebliche Zerrüttung“.

Infolgedessen kündigte die Vermieterin der Mieterin fristgerecht zum 31.05.2018.

Die Parteien begannen daraufhin sich wechselseitig zu fotografieren, zu filmen, Überwachungskameras aufzuhängen und auch Gespräche mitzuschneiden. Die minderjährigen Söhne der beiden Parteien gerieten zudem in eine körperliche Auseinandersetzung, bei der der Sohn der Vermieterin am Boden getreten und verletzt wurde. Das Geschehen wurde von beiden Parteien gefilmt.

Der Sohn der Mieterin zerstörte zudem eine Überwachungskamera der Vermieterin.

Die Mieterin übersandte ihrer Anwältin eine Tonaufnahme mit ihrer Ansicht nach obszönen und beleidigenden Äußerungen des Sohnes der Vermieterin. Die Anwältin der Mieterin erstattete daraufhin Strafanzeige gegen den Sohn der Vermieterin.

Da die Anwältin das angezeigte Verhalten in den Kontext zur türkischen Herkunft der Familie

der Vermieterin setzte, nahm die Vermieterin dies wiederum zum Anlass das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Nach dem Landgericht (LG Limburg, Urt. v. 27.04.2018, Az. 1 O 303/17) hat jetzt auch das Oberlandesgericht entschieden, dass lediglich die ordentliche Kündigung wirksam sei. Rechtfertigungsgründe für eine außerordentliche, fristlose Kündigung lägen nicht vor.

Das OLG führt aus, es müsse vor allem „der Schweregrad der Pflichtverletzungen unter Prüfung aller Umstände des Einzelfalls berücksichtigt“ werden. Trotz der Vielzahl der Vorfälle läge kein wichtiger Grund vor, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Beide Parteien hätte ihrerseits Kameras aufgehängt. Die Vermieterin könne sich aufgrund des beiderseitig angespannten Verhältnisses nicht darauf berufen, dass sie einen sachlichen Grund für die Kameras gehabt habe, die Mieterin aber nicht. Einen Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung stelle das Aufhängen der Kameras von beiden Seiten aber dar.

Auch der Vortrag, dass der Sohn der Mieterin eine Überwachungskamera der Vermieterin zertrümmert habe und es zwischen beiden Söhnen zu einer körperlichen Auseinandersetzung gekommen sei, rechtfertige eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht. Ihr könne das Verhalten ihres Sohnes zumindest nicht „per se“ zugerechnet werden.

Vielmehr hätte die Vermieterin ihre Mieterin vorher abmahnen müssen. Auch die Strafanzeige der Anwältin, stelle keinen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Die festgestellten Äußerungen in der Strafanzeige unterfielen grundsätzlich dem Recht auf freie Meinungsäußerung. „Pointierte, polemische oder überspitzte Kritik“ sei grundsätzlich erst einmal von der Meinungsäußerungsfreiheit erfasst.

Die Tatsache, dass die Herkunft der Familie erwähnt wurde, stelle in diesem konkreten Kontext zwar eine „fremdenfeindlich erscheinende

Äußerung“ dar, diese sei jedoch von der Anwältin geäußert worden und die Mieterin habe sich diese konkrete Aussage nicht zu eigen gemacht.

Da das Gericht auch sonst keine anderweitigen überwiegenden Interessen an der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses feststellen konnte, sei lediglich die ordentliche Kündigung rechtmäßig gewesen (OLG Frankfurt, Urt. v. 11.09.2018, Az. 2 U 55/18).

Entschädigung wegen religiöser Benachteiligung einer Lehrer-Bewerberin

Verbot religiöser Symbole nur bei konkreter Gefahr für Schulfrieden
oder staatliche Neutralität

Einer Lehrer-Bewerberin steht nach einem Urteil des Landesarbeitsgericht (LAG) Berlin-Brandenburg eine Entschädigung in Höhe von eineinhalb Monatsvergütungen, wegen Benachteiligung aufgrund der Religion, zu.

Die Bewerbung der Klägerin sei nicht erfolgreich gewesen, weil sie ein muslimisches Kopftuch trage.

Die Klägerin hatte sich als Diplominformaticerin als Quereinsteigerin an einer Schule beworben. Nach ihrer Ablehnung machte sie geltend, ihre Bewerbung sei nicht erfolgreich gewesen, da sie ein Kopftuch trage. Sie sah darin eine nicht erlaubte Benachteiligung wegen ihrer Religion.

Das Arbeitsgericht Berlin (ArbG Berlin, Urt. v. 25.05.2018, Az. 58 Ca 7193/17) hatte die Klage mit der Begründung abgelehnt, dass das Neutralitätsgesetz verfassungsgemäß sei.

Anders entschied jetzt das LAG. Der Klägerin stehe eine Entschädigung zu, da eine Benachteiligung im Sinne des § 7 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) vorliege.

Das Land Berlin könne sich bei der Ablehnung der Bewerberin nicht auf das Neutralitätsgesetz berufen. Bei der Auslegung des Gesetzes sei das Gericht an die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 27.01.2015 gebunden.

Eine Untersagung religiöser Symbole, worunter auch das Kopftuch falle, sei nur verhältnismäßig, wenn eine konkrete Gefahr für den Schulfrieden bestehe oder die staatliche Neutralität dies erfordere. Dies könne im betreffenden Fall nicht festgestellt werden.

Das Neutralitätsgesetz des Landes Berlin sei mit der Verfassung vereinbar, da dieses verfassungskonform auszulegen sei.

Eine Revision zum Bundesarbeitsgericht wurde vom LAG zugelassen (LAG, Urt. v. 27.11.2018, Az. 7 Sa 963/18).

BGH: Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht beinhaltet nicht die Fensterreinigung des Mietobjekts

Reinigungsmaßnahmen sind ohne weitere Vereinbarung kein fester Bestandteil der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters, so der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Beschluss vom 21.08.2018. Dies gelte auch, wenn die Reinigung wegen der baulichen Gegebenheiten nicht persönlich durch den Mieter, sondern nur durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden könne.

Mieter hätten somit auch in einer Loft-Wohnung mit besonders schwer zugänglichen Außenfenstern keinen Anspruch auf eine Reinigung durch den Vermieter.

Kläger waren im betreffenden Fall die Mieter der Loft-Wohnung.

Bisher habe die beklagte Vermieterin die Fensterfassade zweimal jährlich, auf eigene Kosten, durch ein Unternehmen reinigen lassen, ohne dabei eine entsprechende Verpflichtung anzuerkennen.

Die Kläger hatten beantragt die Vermieterin zu verurteilen die Fenster vierteljährlich zu reinigen, da die Fenster witterungsbedingt sehr schnell verschmutzen würden. Der Blick nach draußen sei dadurch beeinträchtigt und der Wohnwert gemindert.

Eine Reinigung der starren Fensterelemente sei mit sehr großen Schwierigkeiten verbunden.

Die Vermieterin hatte Klageabweisung mit der Begründung beantragt, es handele sich nicht um eine ihrerseits geschuldete Pflicht. Die Reinigung sei Sache der Mieter.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts (AG Mainz, Urt. v. 21.01.2016, Az. 83 C 366/15) hatte das Landgericht (LG Mainz, Urt. v. 17.08.2016, Az. 3 S 21/16) die Vermieterin dazu verurteilt die Fenster der Wohnung einmal je Kalenderhalbjahr zu reinigen. Grundsätzlich sei die Reinigung Mietersache. Die Reinigung sei im konkreten Fall den Mietern aber aufgrund der Gefahren der eigenhändigen Reinigung nicht zumutbar.

Die Kläger wollten nach dem Urteil des Landgerichts allerdings weiter eine vierteljährliche Reinigung und legten daher Revision ein.

Der BGH entschied nun, dass den Mietern kein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch die Vermieterin zustehe.

Die Reinigung der Wohnungsfenster, einschließlich nicht zu öffnender Glasbestandteile sowie der Fensterrahmen obliege grundsätzlich dem Mieter.

Eine Reinigungsverpflichtung des Vermieters könne allenfalls in einer entsprechenden Vereinbarung geregelt werden.

Die Tatsache, dass vorliegend die Reinigung offensichtlich nicht durch die Mieter persönlich geleistet werden könne, sei unerheblich. Der

Mieter müsse sich dann professioneller Hilfe bedienen (BGH, Beschl. v. 21.08.2018, Az. VIII ZR 188/16).

Hinweis: Eine Vertragsgestaltung kann selten über Musterverträge aus dem Internet oder dem Buchhandel optimal gelingen, da diese Muster in der Regel eine ausgewogene Gestaltung für die Parteien darstellen. Wollen Sie Ihre Interessen hingegen optimal wiederfinden, sollten Sie sich kundigen Rechtsrat einholen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Vertragsgestaltung.

Falls Sie unseren Newsletter in Zukunft nicht mehr erhalten möchten, schicken Sie bitte eine kurze E-Mail an info@bpl-recht.de

bpl Rechtsanwälte
Stroot & Kollegen
Rechtsanwalt Frank W. Stroot

Sutthausen Straße 285
49080 Osnabrück

Telefon 0541/76007570
Telefax 0541/76007599

info@bpl-recht.de
www.bpl-recht.de