

ENTSCHEIDENDE INFORMATIONEN

aus wichtigen Rechtsgebieten



II/2024

Inhaltsverzeichnis

1. Public Viewing zur Fußball-Europameisterschaft 2024
2. Reiserücktrittskostenversicherung – von harmloser Verletzung zu Entwicklung einer schweren Krankheit
3. Hausratversicherung – Auslegung einer Versicherungsklausel zu Ersatzunterkunftskosten
4. Schadensersatz – Pflichtverletzung im Rahmen einer Kaufrückabwicklung
5. Nichtbeachtung einer Formvorschrift
6. Sonderzahlungen – Berücksichtigung beim Mindestlohn
7. Entgeltfortzahlung bei Fortsetzungserkrankung
8. Besserstellung von Leiharbeitern gegenüber eigenen Arbeitnehmern
9. Rückzahlung von Fortbildungskosten
10. Sozialversicherungspflicht – Vertrag mit Ein-Personen-Kapitalgesellschaft
11. Versicherter Arbeitsweg und unversicherter Abweg
12. Fristlose Kündigung bei Androhung der Verweigerung von Mietzahlungen möglich
13. WEG – Änderung der Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen
14. Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mieterhöhung

1. Public Viewing zur Fußball-Europameisterschaft 2024

Für die Zeit der Fußball-Europameisterschaft 2024 (14.6.–14.7.) hat das Bundeskabinett eine Verordnung beschlossen, die ermöglicht, ausnahmsweise den nächtlichen Lärmschutz zu lockern. Damit wird der Spielraum auf kommunaler Ebene erweitert, Public Viewing auch für die Spiele zuzulassen, die um 21 Uhr angepfiffen werden. Die Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft und wird bis zum 31.7.2024 gelten.

Im konkreten Fall entscheiden die Kommunen über die Genehmigung. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Verordnung nur öffentliche Veranstaltungen erfasst.

Anmerkung: Verläuft das Public Viewing im Rahmen einer privaten Veranstaltung (z.B. auf der Terrasse), gelten die Immissionsschutzvorschriften der Länder.

2. Reiserücktrittskostenversicherung – von harmloser Verletzung zu Entwicklung einer schweren Krankheit

Reiserücktrittskostenversicherungen für den Krankheitsfall sichern regelmäßig nur solche Erkrankungen ab, die bei Vertragsschluss nicht bereits bekannt oder zu erwarten waren.

Zur Leistungspflicht bei einem Reiserücktritt hatte das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht (OLG) über den nachfolgenden Sachverhalt zu entscheiden: Ein Ehemann hatte für sich, seine Ehefrau und seinen Sohn im November 2019 eine Reise nach Kuba für Februar 2020 gebucht. Nur wenige Tage später stürzte die Ehefrau und zog sich u.a.

eine Schürfwunde am Knöchel zu. Im Anschluss bestellte der Mann für seine Familie eine „Jahres-Reise-Karte“, die auch eine Reiserücktrittskostenversicherung beinhaltet. In dieser war Versicherungsschutz für Tod, schweren Unfall und unerwartet schwere Erkrankung vereinbart. Für den Fall einer unerwarteten Verschlechterung einer schon bestehenden Krankheit wurde in den Klauseln ein Versicherungsschutz ausgeschlossen, sofern in den letzten sechs Monaten vor Vertragsschluss eine Behandlung wegen der Erkrankung erfolgte. Im Januar 2020 musste sich die Frau einer stationär durchgeführten Hauttransplantation unterziehen, nachdem die Wunde am Knöchel sich im Dezember 2019 infiziert und sich infolgedessen ein Geschwür (Ulkus) entwickelt hatte. Der Mann stornierte sodann die Reise und machte bei der Versicherung die ihm berechneten Stornokosten geltend. Die Versicherung verweigerte die Übernahme der Stornokosten.

Die Richter des OLG entschieden zugunsten des Ehepaares. So hatte die Ehefrau keine Kenntnis vom Vorliegen einer Erkrankung bei Vertragsschluss. Bei einem Ulkus, d.h. einem – erst durch einen Infekt ausgelöst – Substanzdefekt der Haut, handelt es sich objektiv um ein ganz anderes Erkrankungsbild als bei einer „bloßen“ sturzbedingten Schürfwunde. Dass der Ulkus ohne diese Wunde nicht entstanden wäre, ändert nichts daran, dass es zu seiner Entstehung erst einer Infizierung der Wunde bedurfte. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hätten noch keine Anzeichen für eine solche Infizierung vorgelegen.

3. Hausratversicherung – Auslegung einer Versicherungsklausel zu Ersatzunterkunftskosten

In einem vom Oberlandesgericht Saarbrücken (OLG) entschiedenen Fall hatte ein Mieter bei einer Versicherung eine sog. „Sorglos-Hausratversicherung“ abgeschlossen. Laut Versicherungsbedingungen werden die infolge eines Versicherungsfalles notwendigen Kosten für Hotel- oder ähnliche Unterbringung ohne Nebenkosten (z.B. Frühstück, Telefon) übernommen, wenn die ansonsten ständig bewohnte Wohnung unbewohnbar wurde und dem Versicherungsnehmer auch die Beschränkung auf einen bewohnbaren Teil nicht zumutbar ist.

Die OLG-Richter kamen zu der Entscheidung, dass die Versicherungsbedingungen nicht so interpretiert werden können, dass sie auch Kosten abdecken, die durch das Anmieten einer Ersatzunterkunft nach einem versicherten Schadensfall (hier: Leitungswasserschaden) entstehen, ohne Rücksicht darauf, ob diese Kosten wirklich notwendig waren. Wird demnach eine Ersatzunterkunft genutzt, obwohl die Wohnung nach dem Versicherungsfalle noch bewohnbar oder die Beschränkung auf den bewohnbaren Teil zumutbar ist, erfolgt i.d.R. keine Kostenerstattung.

4. Schadensersatz – Pflichtverletzung im Rahmen einer Kaufrückabwicklung

Die Ablehnung des Verkäufers, die fehlerhafte Ware zurückzunehmen, die der Käufer nach seinem Rückzug aus dem Kaufvertrag angeboten hat, könnte in bestimmten Einzelfällen als Missachtung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gewertet werden. Dies kann zu einem Anspruch des Käufers auf Schadensersatz gegen den Verkäufer führen.



In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte ein Bauunternehmen von einem Lieferanten 22.000 t Recycling-Schotter gekauft. Vier Jahre später stellte sich heraus, dass dieser mit Arsen belastet war. Der Lieferant weigerte sich jedoch, das Material zurückzunehmen. Das Bauunternehmen musste – aufgrund eines durch die Bauherrin angestregten Prozesses – das Material selbst entfernen und neues einbringen. Die 1. Klage des Bauunternehmens gegen den Lieferanten hatte Erfolg und dieser musste den Kaufpreis zurückzahlen sowie die Mehrkosten für neuen, mangelfreien Schotter übernehmen. Der Lieferant weigerte sich jedoch, den kontaminierten Schotter abzuholen. Daraufhin kam es zu einem weiteren Rechtsstreit und der Bauunternehmer verlangte u.a. die Übernahme der Kosten für den Ausbau und Abtransport des Schotters (über 800 Lkw-Fuhren) in Höhe von ca. 1,3 Mio. €. In den beiden ersten Instanzen verlor er, doch vor dem BGH hatte das Bauunternehmen Erfolg.

5. Nichtbeachtung einer Formvorschrift

Mündlich abgeschlossene Verträge können grundsätzlich rechtsverbindlich sein. Das gilt aber nicht, wenn das Gesetz eine besondere Form für den je-



weiligen Vertrag vorschreibt. In einem vom Oberlandesgericht Oldenburg (OLG) entschiedenen Fall ging es um einen Verbraucher-Bauvertrag, welcher der Textform bedarf.

In dem Fall aus der Praxis verlangte ein Bauunternehmer von der Bauherrin die Zahlung offener Rechnungen über rund 80.000 € für die Errichtung einer privat genutzten Doppelhaushälfte. Diese hielt dagegen die Bauarbeiten für mangelhaft und der Bauunternehmer hätte daher nur einen Anspruch auf den geminderten Werklohn.

Der Fall landete vor dem OLG und dieses machte die beiden Parteien auf eine Gesetzesänderung zum 1.1.2018 aufmerksam. Nach dieser bedürfen Verbraucher-Bauverträge der Textform. Der Vertrag benötigt zwar keine Unterschriften, der gesamte Vertrag (und damit auch der Zuschlag der Bauherrin) muss aber in einem Text (z.B. E-Mail, Fax o.ä.) dokumentiert sein.

Da der Bauvertrag im 2. Halbjahr 2018 geschlossen und die Gesetzesänderung nicht bedacht wurde, war der Vertrag wegen des Formverstößes von vornherein nichtig. Damit fehlte für die Berechnung des Werklohns eine vertragliche Grundlage und auch die Gewährleistungsansprüche der Bauherrin setzten einen wirksamen Vertrag voraus. Die Parteien haben daraufhin eine gütliche Einigung erzielt.

Anmerkung: Vor diesem Hintergrund sollte bei einem Vertragsabschluss genau auf die gültigen Formvorschriften geachtet werden.

6. Sonderzahlungen – Berücksichtigung beim Mindestlohn

Der Mindestlohnanspruch ist unabhängig vom arbeitsvertraglichen Entgeltanspruch und entsteht mit jeder geleisteten Arbeitsstunde. Dabei sind alle im Arbeitsvertrag stehenden Entgeltleistungen des Arbeitgebers geeignet, den Mindestlohnanspruch zu erfüllen. Zahlungen, die der Arbeitgeber ohne Rücksicht auf eine tatsächliche Arbeitsleistung des Arbeitnehmers erbringt, erfüllen den Mindestlohnanspruch dagegen nicht.

Nach einem Urteil des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg kann der Arbeitgeber nicht eigenmächtig entscheiden, bisherige Sonderzahlungen wie Urlaubs- oder Weihnachtsgeld in monatliche Raten aufzuteilen und diese Beträge dann anteilig auf den gesetzlichen Mindestlohn anzurechnen. Auch ein vom Arbeitgeber gezahlter Arbeitgeberanteil an den vermögenswirksamen Leistungen ist nicht mindestlohnwirksam.

7. Entgeltfortzahlung bei Fortsetzungserkrankung

Ein Arbeitnehmer kann seinen Anspruch auf weitere Lohnfortzahlung verlieren, wenn er nach einer sechswöchigen Lohnfortzahlung wegen Krankheit erneut krankheitsbedingt ausfällt und es sich dabei um eine Fortsetzung der ursprünglichen Erkrankung handelt.

Behauptet er, dass es sich um eine neue, unabhängige Erkrankung handelt, der Arbeitgeber dieses jedoch bezweifelt, ist es am Mitarbeiter, Beweise oder Indizien vorzulegen, die darauf hindeuten, dass keine weiterführende Krankheit besteht. Die bloße Angabe des Diagnosecodes aus dem Krankenschein ist nicht ausreichend, um eine Fortsetzungserkrankung auszuschließen. In solchen Fällen kann es u.U. notwendig sein, dass der Mitarbeiter seine behandelnden Ärzte von der ärztlichen Schweigepflicht entbindet, um die Situation weiter zu klären.

8. Besserstellung von Leiharbeitern gegenüber eigenen Arbeitnehmern

Ein Mitarbeiter wird nicht automatisch zu einem Leiharbeiter, nur weil seine direkten Vorgesetzten und die meisten Mitarbeiter im Betrieb nicht direkt bei dem Arbeitgeber angestellt, sondern von einem anderen (zum Konzern gehörenden) Unternehmen als Leiharbeiter beschäftigt werden.

Der Gleichstellungsgrundsatz aus dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz schützt Leiharbeiter davor, schlechter gestellt zu werden als vergleichbare Stammarbeiter. Er gewährt jedoch keinen Schutz für Stammarbeiter. Denn es ergibt sich daraus kein Anspruch auf das höhere Entgelt eines besser bezahlten Leiharbeiters.

9. Rückzahlung von Fortbildungskosten

In einem vor dem Bundesarbeitsgericht verhandelten Fall war eine Frau in einem Steuerbüro vom 1.4.2014 bis zum 30.6.2020 als Buchhalterin tätig. Ende 2017 schlossen sie und ihr Arbeitgeber einen Fortbildungsvertrag mit u.a. folgendem Inhalt: Die Arbeitnehmerin nimmt in der Zeit vom 1.8.2017 bis 31.3.2019 an Fortbildungsmaßnahmen (Lehrgang zur Vorbereitung auf die Steuerberaterprüfung 2018/2019) teil, die auf den Erwerb des Berufsexamens Steuerberater vorbereiten. Die Förderung soll insgesamt bis zu 10.000 € betragen. Das in Anspruch genommene Förderbudget sollte u.a. zurückzahlen sein, wenn die Angestellte das Examen wiederholt nicht ablegt. Sie trat weder 2018 noch 2019 und 2020 zum Examen an und kündigte mit Schreiben vom 14.5.2020 das Arbeitsverhältnis zum 30.6.2020. Der Arbeitgeber verlangte die Rückzahlung der ausgelegten Fortbildungskosten.



Einzelvertragliche Vereinbarungen, nach denen sich ein Arbeitnehmer an den Kosten einer vom Arbeitgeber finanzierten Ausbildung zu beteiligen hat, soweit er die Fortbildung nicht beendet, sind grundsätzlich zulässig. Sie benachteiligen den Arbeitnehmer nicht generell unangemessen. Es ist jedoch nicht zulässig, die Rückzahlungspflicht schlechthin an das wiederholte Nichtablegen der angestrebten Prüfung zu knüpfen, ohne die Gründe dafür zu betrachten. Es müssen jedenfalls praktisch relevante Fallkonstellationen, in denen die Gründe für die Nichtablegung der Prüfung nicht in der Verantwortungssphäre des Arbeitnehmers liegen, von der Rückzahlungspflicht ausgenommen werden.

Die Rückzahlungspflicht sollte unabhängig von den Gründen, aus denen der Arbeitnehmer die Eigenkündigung ausspricht, eintreten. Die Vereinbarung sah damit auch eine Rückzahlung in Fällen vor, in denen der Arbeitnehmer das Examen deshalb wiederholt nicht ablegt, weil ihm die Fortführung des Arbeitsverhältnisses aufgrund eines arbeitgeberseitigen Fehlverhaltens nicht mehr zumutbar ist und er es deshalb beendet. Es ist unangemessen, dem Arbeitnehmer auch für diesen Fall eine Rückzahlungsverpflichtung aufzuerlegen.

Die BAG-Richter kamen zu der Entscheidung, dass der Arbeitgeber keinen Anspruch auf Rückzahlung der ausgelegten Fortbildungskosten hatte. Sie benachteiligte den Arbeitnehmer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und war damit unwirksam.

10. Sozialversicherungspflicht – Vertrag mit Ein-Personen-Kapitalgesellschaft

Das Bundessozialgericht (BSG) hatte in drei Verfahren, in denen die natürlichen Personen alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer von Kapitalgesellschaften (Unternehmergesellschaft <UG> und Gesellschaft mit beschränkter Haftung <GmbH>) waren. Mit diesen Kapitalgesellschaften schlossen Dritte Verträge über die Erbringung von Dienstleistungen. In zwei Verfahren ging es um Pflegedienstleistungen im stationären Bereich eines Krankenhauses, im dritten Fall um eine beratende Tätigkeit. Tatsächlich erbracht wurden die Tätigkeiten ausschließlich von den natürlichen Personen. Die Deutsche Rentenversicherung Bund stellte in allen Fällen Versicherungspflicht aufgrund von Beschäftigung fest.

In allen drei Verfahren stellte das BSG klar, dass eine natürliche Person sozialversicherungspflichtig beschäftigt sein kann, auch wenn die Verträge ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und einer Kapitalgesellschaft bestehen, in der diese Person alleiniger Geschäftsführer und Gesellschafter ist. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit dieser Person insgesamt als abhängige Beschäftigung eingestuft wird. Das Vorliegen eines solchen Arbeitsverhältnisses hängt daher nicht allein von der vertraglichen Gestaltung ab, sondern davon, wie die Arbeit tatsächlich ausgeübt wird.

11. Versicherter Arbeitsweg und unversicherter Abweg

Die gesetzliche Unfallversicherung bietet u.a. Versicherungsschutz bei Unfällen auf dem Weg von und zur Arbeit (sog. Wegeunfälle). Auch ein Abweichen von dem direkten Arbeitsweg kann unter bestimmten Voraussetzungen gesetzlich unfallversichert sein. Dabei muss aber ein ausreichender Zusammenhang mit der versicherten Tätigkeit bestehen bleiben. Eine solche Ausnahme kommt gesetzlich etwa für einen vom Arbeitsweg abweichenden Weg in Betracht, um ein Kind wegen der beruflichen Tätigkeit der Betreuung Dritter anzuvertrauen.

Bewegt sich der Versicherte nicht auf einem direkten Weg in Richtung seines Ziels, sondern in entgegengesetzter Richtung von diesem fort, handelt es sich eben nicht um einen bloßen Umweg, sondern um einen Abweg. Wird der direkte Weg mehr als geringfügig unterbrochen und ein solcher Abweg allein aus eigenwirtschaftlichen, also nicht betrieblichen Gründen zurückgelegt, besteht kein Versicherungsschutz in der gesetzlichen Unfallversicherung.

Das Landessozialgericht Baden-Württemberg (LSG) hatte über nachfolgenden Sachverhalt zu entscheiden: Eine Arbeitnehmerin begleitete ihre Tochter im Grundschulalter zu einem Sammelpunkt auf dem Schulweg. Dieser lag, von der Wohnung aus gesehen, in entgegengesetzter Richtung zur Arbeitsstätte. Auf dem Weg vom Sammelpunkt zu ihrer Arbeit, aber noch vor Erreichen des Wegstücks von ihrer Wohnung zur Arbeit, wurde die Arbeitnehmerin von einem PKW erfasst. Die LSG-Richter verneinten das Vorliegen eines Arbeitsunfalls, da sich der Unfall auf einem unversicherten Abweg ereignete. Die Mutter begleitete ihre Tochter nicht – wie für den gesetzlichen Unfallversicherungsschutz insoweit erforderlich – zum Sammelpunkt, um ihrer Beschäftigung nachzugehen, sondern allein und ausschließlich aus allgemeinen Sicherheitserwägungen zum Schutz der Tochter.

12. Fristlose Kündigung bei Androhung der Verweigerung von Mietzahlungen möglich

Bereits die Erklärung des Mieters, dass er zur Zahlung der Miete künftig und auf unbestimmte Zeit nicht bereit ist, kann die Kündigung des Vermieters rechtfertigen, weil der Mieter damit für die Zukunft die Erfüllung seiner primären Leistungspflicht, der Mietzahlung, verweigert. In einem solchen Fall kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, das bereits angekündigte

Ausbleiben weiterer Mietzahlungen abzuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigem Grund (z.B. Mietrückstand von zwei Monaten) erfüllt sind. Dies trifft vor allem zu, wenn das Vertrauen des Vermieters in die Bereitschaft oder Fähigkeit zur Leistung von Zahlungen durch das Verhalten des Mieters ernsthaft beeinträchtigt ist.



Dieser Entscheidung des Kammergerichts Berlin (KG) lag der nachfolgende Sachverhalt zugrunde: Eine Gewerberaummieterin teilte im Juni 2020 mit, dass sie aufgrund der finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie zukünftig nicht mehr in der Lage sein werde, die Miete zu zahlen. Weiterhin führte sie an, dass eine Fortsetzung der Mietzahlungen (in Schritten) erst nach dem Ansteigen der Einnahmen wieder möglich sein würde. Weiterhin wies sie darauf hin, dass sie gezwungen sein könnte, Insolvenz anzumelden, falls die Vermieter den Vorschlägen nicht zustimmen würden. Nachdem die Vermieter diese Vorschläge ablehnten und die Mieterin erneut mit Insolvenz drohte, entschieden sie sich, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Das KG urteilte, dass die fristlose Kündigung rechters war. Auch wenn zugunsten der Mieterin das bereits seit 18 Jahren bestehende Mietverhältnis und die außergewöhnliche Pandemiesituation zu berücksichtigen sind, erschien dem KG eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses den Vermietern nicht zumutbar.

13. WEG – Änderung der Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich am 22.3.2024 in zwei Verfahren mit Beschlüssen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu befassen, mit denen Wohnungseigentümer für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum eine von der bisherigen Kostenverteilung abweichende Kostentragung zulasten einzelner Wohnungseigentümer gefasst hatten.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind die Wohnungseigentümer berechtigt, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der WEG eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.

Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Das entspricht jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

In dem ersten Fall konnten wegen eines Defekts der (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden) Hebeanlage Doppelparker nur jeweils ein Fahrzeug abstellen. Die Wohnungseigentümer beschlossen eine Änderung der Kostenverteilung, nach der die Kosten für eine Sanierung und Reparatur der (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der) Doppelparker nicht mehr wie bisher von allen Wohnungseigentümern, sondern ausschließlich von den Teileigentümern der insgesamt zwanzig Doppelparker gemeinschaftlich zu tragen sind.

Im zweiten Fall fassten die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung den Beschluss, die (im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden) defekten Dachflächenfenster auszutauschen. Die Kosten des Fensteraustauschs sollte allein der Wohnungsbesitzer tragen, in dessen Wohnung die Fenster verbaut sind. Der BGH beurteilte in beiden Fällen, dass die Entscheidung der Versammlung gültig war und ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Anmerkung: Der BGH entschied mit Urteil v. 8.3.2024, dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer WEG nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

14. Besichtigungsrecht des Vermieters bei Mieterhöhung



Den Mieter trifft eine vertragliche Nebenpflicht dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Bei der Prüfung, ob ein solcher vorliegt, ist einerseits dem Eigentumsrecht des Vermieters, andererseits auch dem Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden und seinem geschützten Recht am Besitz der Mietwohnung Rechnung zu tragen.

Das Interesse des Vermieters, die Mietwohnung zwecks Vorbereitung einer Vergleichsmieterhöhung durch einen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu besichtigen, stellt einen sachlichen Grund dar, denn die mit dieser Besichtigung einhergehenden Beeinträchtigungen sind lediglich geringfügig. Der Umstand, dass der Vermieter zur Wahrung der formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens nicht zwingend darauf angewiesen ist, dass der mit der Erstellung eines Miethöhegutachtens beauftragte Sachverständige die Mieträumlichkeiten zuvor besichtigt hat, ändert nichts daran.

So gehört zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete u.a. die Beschaffenheit einer Wohnung und damit auch deren Erhaltungszustand, welcher grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden kann.

Basiszinssatz:
(§ 247 Abs. 1 BGB)

seit 1.1.2024 = 3,62 %; 1.7. – 31.12.2023 = 3,12 %; 1.1. – 30.6.2023 = 1,62 %
Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: http://www.bundesbank.de/info/info_zinssaetze.php

Verzugszinssatz:
(§ 288 BGB; seit 1.1.2002)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern: Basiszinssatz + 5-%-Punkte
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (bis 28.7.2014): Basiszinssatz + 8-%-Punkte
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern (ab 29.7.2014): Basiszinssatz + 9-%-Punkte
zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex:
(2020 = 100)

2024: April = 119,2; März = 118,6; Februar = 118,1; Januar = 117,6
2023: Dezember = 117,4; November = 117,3; Oktober = 117,8; September = 117,8;
August = 117,5; Juli = 117,1; Juni = 116,8; Mai = 116,1

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <http://www.destatis.de> – Konjunkturindikatoren – Verbraucherpreisindex

Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann!
Eventuelle Änderungen, die nach Ausarbeitung dieses Schreibens erfolgen, werden erst in der nächsten Ausgabe berücksichtigt.
Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.