

Kündigung bei gewerblicher Nutzung

Jede gewerbliche Nutzung einer Wohnimmobilie bedarf der Zustimmung durch den Vermieter. Ist diese nicht erteilt, liegt ein Kündigungsgrund auch dann vor, wenn vom Gewerbe tatsächlich keinerlei Beeinträchtigungen ausgehen! Denn die Nutzung für freiberufliche oder gewerbliche Aktivitäten muss der Vermieter grundsätzlich nicht dulden. (BGH, Az. VIII ZR 149/13)

Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung

Wohnungseigentümergeinschaften können über die Installation einer Mobilfunkanlage nicht durch Mehrheitsbeschluss entscheiden, einzelne Eigentümer dürfen nicht überstimmt werden! Denn auch wenn wissenschaftliche Nachweise über die Gefährlichkeit solcher Anlagen nicht bestehen, beinhaltet allein der hierüber geführte öffentliche Streit die Gefahr einer Wertminderung der Objekte. (BGH, Az. V ZR 48/13)

Kündigung trotz Untervermiet-Erlaubnis

Auch bei erteilter Erlaubnis zur Untervermietung müssen Vermieter eine tageweise Vermietung an Touristen nicht hinnehmen und können ihren Mieter deshalb abmahnen und bei weiteren Verstößen auch kündigen. Denn die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen unterscheidet sich erheblich von der gewöhnlich auf eine gewisse Dauer angelegten Untervermietung. (BGH, Az. VIII ZR 210/13)

Monique Milarc

Rechtsanwältin

Fachanwältin für
Handels- und GesellschaftsrechtBlasewitzer Straße 41
(im Abakus-Business-Center)
01307 DresdenRockauer Ring 25
01328 DresdenTel.: 0351 263 128 05
Fax.: 0351 263 128 06**Web:** www.milarc.de**Gesellschaftsrecht**AG ■ GbR ■ GmbH ■ KG ■ Ltd ■ OHG ■
Partnerschaft ■ Stille ■ UG ■ Verein ■
Geschäftsführer ■ Gesellschafter ■ Nachfolge**Handelsrecht**Kaufmann ■ Firma ■ Handelsvertreter ■ Makler
■ Franchise ■ Handelsgeschäft**Vertragsrecht**AGB ■ Arbeit ■ Dienstleistung ■ Immoblie ■
Kauf ■ Lieferung ■ Lizenz ■ Miete ■
Unternehmenskauf**Newsletter Wirtschaftsrecht:****Unternehmen:**

- Keine Gewinnansprüche in der Krise
- Keine Haftung des Personalvermittlers
- Arbeitgeberberrisiko Jahresendprämie
- Leiharbeiter zählen jetzt im Entleih-Betrieb mit

Vertrag:

- Unzulässige Werbung um Kaskokunden
- Kein Entgelt für Zwangskontoauszug
- Versteigerungsbedingungen oft unwirksam

Immobilie:

- Kündigung bei gewerblicher Nutzung
- Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung
- Kündigung trotz Untervermietungs-Erlaubnis
- Gewährleistung für Photovoltaikanlagen nur 2 Jahre

2014/I

Keine Gewinnansprüche in der Krise

In einer Krise der Gesellschaft kann es notwendig sein, dass die Gesellschafter ihre eigenen Gewinnauszahlungsansprüche stunden. Denn die Treuepflicht gebietet es, nach Kräften zur Abwendung der Zahlungsunfähigkeit beizutragen. Im Rahmen eines laufenden Insolvenzverfahrens können Gesellschafter deshalb ggf. auch verpflichtet werden, einen Rangrücktritt zu erklären. (LG Frankfurt/Main, Az. 3-09 O 78/12)

Leiharbeiter zählen jetzt im Entleiherbetrieb

Die Zahl der Betriebsratsmitglieder eines Betriebes richtet sich nach der Zahl der im Betrieb in der Regel beschäftigten Arbeitnehmer. Leiharbeiter zählen bei dieser Berechnung nunmehr im Entleiherbetrieb mit. (BAG, Az. 7 ABR 69/11)

Unzulässige Werbung um Kaskokunden

Kfz-Werkstätten, die um Kunden mit Kaskoschutz und Selbstbeteiligung werben, indem sie Gutscheine für Folgeaufträge versprechen, handeln wettbewerbswidrig. Denn kaskoversicherte Kunden sind im Rahmen ihrer Schadensminderungsobliegenheit verpflichtet, bei der Auswahl der Werkstatt auch die Interessen ihrer Versicherung zu wahren. Der für die Zukunft versprochene Vorteil könnte dabei aber zu einer versicherungsvertragswidrigen Entscheidung führen. (OLG Hamm, Az. 4 U 31/13)

Keine Haftung des Personalvermittlers

Entschädigungsansprüche bei Verstößen gegen das Benachteiligungsverbot nach § 15 Abs. 2 des AGG sind ausschließlich gegen den Arbeitgeber zu richten. Selbst wenn der Anspruch durch einen Personalvermittler verursacht worden ist, kann dieser zumindest nach dieser Vorschrift nicht haftbar gemacht werden. Das Bundesarbeitsgericht hat aber offen gelassen, ob ein Stellenbewerber den Personalvermittler noch aufgrund anderer Vorschriften in Anspruch nehmen könnte! (BAG, Az. 8 AZR 118/13)

Arbeitgeberrisiko Jahresendprämie

Eine Sonderzahlung zum Jahresende, die einerseits den Arbeitnehmer über das Jahresende hinaus an das Unternehmen binden und damit die Betriebstreue belohnen soll, andererseits aber auch eine Vergütung für bereits erbrachte Arbeitsleistungen darstellt, kann in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht vom Bestand des Arbeitsverhältnisses am 31.12. des Jahres abhängig gemacht werden, in dem die Arbeitsleistung erbracht wurde. Eine solche Stichtagsregelung ist unwirksam, denn sie benachteiligt die vor dem 31.12. ausgeschiedenen Arbeitnehmer unangemessen. Diese können deshalb zumindest eine anteilige Auszahlung durchsetzen. (BAG, Az. 10 AZR 848/12)

Kein Entgelt für Zwangskontoauszug

Wenn ein Kunde nicht spätestens aller 3 Monate einen Kontoauszug erstellt, wird ihm oft automatisch gebührenpflichtig ein Auszug zugesandt. Da die Übersendung nicht abgerufener Auszüge aber hauptsächlich im Interesse der Bank liegt, weil diese damit ein Anerkenntnis über den Saldo erlangt, sind nach Auffassung der Verbraucherzentrale Sachsen Gebühren hierfür unzulässig. Reine Portokosten jedoch dürfen berechnet werden. (Verlag C. H. Beck, Meldung vom 15.10.2013)

Versteigerungsbedingungen oft unwirksam

In Versteigerungsbedingungen sind Klauseln, die die Haftung für Sachmängel ausschließen, aber Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders beruhen, nicht ausnehmen, unwirksam. (BGH, Az. VIII ZR 224/12)

Gewährleistung für Photovoltaikanlagen nur 2 Jahre

Bei einer auf dem Dach eines Gebäudes errichteten Photovoltaikanlage handelt es sich nicht um ein Bauwerk und die Anlage dient vom Bauwerk unabhängig eigenen Zwecken. Deshalb greift bei Sachmängeln auch nicht die 5jährige baurechtliche Verjährungsfrist. Gewährleistungsansprüche verjähren deshalb vielmehr lediglich binnen 2 Jahren. (BGH, Az. VIII ZR 318/12)