

## **Mandanten-Information 2/2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Mietminderung bei Wohnflächenabweichung**

Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt (BGH, Urteil v. 24.03.2004 – VIII ZR 295/03 = NJW 2004, 1947). Nach Ansicht des BGH bedarf es einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, nicht mehr. So spreche bei einem erheblichen Flächenmangel bereits eine tatsächliche Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit, die der Mieter nicht noch einmal gesondert belegen müsse. Die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch setze voraus, dass die Wohnung mit der vertraglich vereinbarten Größe nutzbar ist.

Unerheblich ist nach Ansicht des BGH auch die Tatsache, ob dem Mieter die geringere Wohnfläche überhaupt aufgefallen ist. Die Grundsätze sollen nach einer weiteren Entscheidung des BGH selbst dann gelten, wenn im Mietvertrag die Wohnfläche als „Zirkaangabe“ angegeben worden ist (NZM 2004, 456). Nach Ansicht des BGH ist auch bei Zirkawerten im Mietvertrag keine weitere Maßtoleranz anzunehmen. Zwar lasse eine solche Formulierung erkennen, dass es den Parteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße ankam, sondern durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten, aber auch für diese Toleranzen lässt es der BGH bei 10 % bewenden.

### **Die arbeitsrechtliche Ausgleichsquittung**

Die Beendigung von Arbeitsverhältnissen ist nicht immer einfach. Arbeitnehmer und vor allem Arbeitgeber befürchten oftmals, dass von der jeweiligen anderen Seite noch Forderungen in diesem Zusammenhang gestellt werden.

Um dem zu entgehen, sichern sich Arbeitgeber häufig durch eine Ausgleichsquittung ab. Der Wortlaut solcher Ausgleichsquittungen ist verschieden. Inhaltlich erklärt der Unterzeichnende

jedoch, dass alle Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis und seiner Beendigung ausgeglichen sind. Das Ziel der Vereinbarung ist, dass keine Seite mehr Ansprüche irgendwelcher Art geltend machen kann.

Mit der Unterzeichnung solcher Vereinbarungen sollte man vorsichtig sein. Insbesondere im Zusammenhang mit einem Aufhebungsvertrag sind solche Ausgleichsquittungen und Abgeltungserklärungen weit auszulegen, vor allem dann, wenn der Arbeitnehmer auf alle Ansprüche, „gleich, ob bekannt oder unbekannt“ verzichtet. Die Kombination Aufhebungsvertrag und Abgeltungserklärung hat daher weitreichende Folgen und ist regelmäßig für den Arbeitnehmer nachteilig. Vor der Unterzeichnung eines solchen Dokumentes sollte unbedingt rechtlicher Rat eingeholt werden.

### **Wie berechnet sich der Unterhalt von minderjährigen Kindern?**

Ein Anspruch auf Kindesunterhalt kann sowohl für minderjährige als auch für volljährige Kinder bestehen. Der Unterhaltsanspruch von minderjährigen Kindern richtet sich grundsätzlich nach dem Einkommen des Zahlungspflichtigen. Der andere Elternteil, bei dem das Kind wohnt, erfüllt seine Unterhaltsverpflichtung regelmäßig durch die Erbringung von sogenannten Betreuungsunterhalt. Die Höhe des Barunterhaltsanspruches wird sogenannten Unterhaltstabellen (z.B. „Düsseldorfer Tabelle“ oder für den Freistaat Thüringen die „Thüringer Tabelle“) entnommen. Hierbei sind etwaige berufsbedingte Aufwendungen vorab vom Einkommen des Unterhaltsverpflichteten abzuziehen. Zu berücksichtigen ist auch, ob nur eine oder eventuell mehrere Unterhaltsverpflichtungen bestehen. Die Unterhaltstabellen sind für den Unterhaltsanspruch gegenüber zwei Kindern sowie der Ehefrau ausgelegt. Sind mehr oder weniger Unterhaltspflichten vorhanden, erfolgt eine Herab- oder Höherstufung der Einkommensgruppe. Vom Tabellenbetrag ist das Kindergeld anteilig abzuziehen. Nach der früheren Rechtslage erfolgte immer ein Abzug hälftigen Kindergeldes. Nach der heutigen Gesetzeslage ist es so, dass der Abzug anteilig je nach Höhe des Tabellenbetrages vorgenommen wird.

Die Berechnung von Unterhaltsansprüchen kann z. B. durch einen Rechtsanwalt erfolgen. Dieser hat die Möglichkeit, den Unterhaltsverpflichteten zur Zahlung des Unterhaltes aufzufordern und gegebenenfalls eine Unterhaltsklage einzureichen. Die Kosten eines solchen Verfahrens richten sich u. a. nach der Höhe des geltend gemachten Unterhaltsanspruches.

Sofern die Einkommensverhältnisse des Kindes bzw. der Elternteile dies erfordern, kommt die Bewilligung von Prozesskostenhilfe in Betracht, so dass sowohl die Rechtsanwalts- als auch die Gerichtskosten von der Staatskasse übernommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfof  
Rechtsanwalt