

Mandanten-Information 1/2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

Konkludenter Eintritt des Ehegatten in Mietvertrag

Der Vermieter verlangt von beiden Eheleuten Schadensersatz aus einem beendeten Mietverhältnis. Die damaligen Eheleute bewohnten auf Grund eines Mietvertrages eine Wohnung des Vermieters. Der Mietvertrag selber wurde nur vom Ehegatten abgeschlossen. Er trug in die zur Bezeichnung des Mieters vorgesehene Zeile des Mietvertragsformulars handschriftlich seinen eigenen Namen sowie den Namen seiner Ehefrau ein und unterzeichnete den Vertrag mit seinem Namen. Nach Vertragsabschluss trennten sich die Eheleute. Der Ehemann zog aus der Wohnung aus, ohne den Vermieter hierüber zu unterrichten. Danach nutzte die Ehefrau die Wohnung jahrelang allein, leistete Mietzahlungen, führte Schönheitsreparaturen aus, erklärte die Kündigung „der Wohnung“ und forderte die vom Ehegatten geleistete Mietkaution zurück. Die Ehefrau hat sich darauf berufen, dass sie nicht Partei des Mietvertrages geworden sei.

Dem ist der BGH nicht gefolgt. Vielmehr hat er mit Urteil vom 13.07.2005 – VIII ZR 255/04 – (NJW 2005, 2620) einen konkludenten Eintritt der Ehefrau angenommen. Der BGH hat dies damit begründet, dass die Voraussetzungen eines stillschweigenden Vertragsbeitritts, der zwischen dem Vermieter und dem in das Vertragsverhältnis eintretenden Mieter unter Zustimmung des bisherigen Mieters vereinbart werden kann, vorliegen. Ein solcher stillschweigender Vertragsbeitritt in den Mietvertrag soll insbesondere dann vorliegen, wenn der Ehegatte im eigenen Namen Willenserklärungen gegenüber dem Vermieter abgibt und den Schriftverkehr im eigenen Namen führt, die Wohnung jahrelang alleine nutzt, Mietzahlungen leistet, Schönheitsreparaturen ausführt, die Kündigung erklärt und vom Ehegatten geleistete Mietkaution zurückfordert.

Damit kann der Vermieter seine Forderungen aus dem Mietverhältnis nicht nur gegenüber dem Ehemann, sondern auch gegenüber der Ehefrau geltend machen. Aus Vermietersicht ist für die Praxis in einem solchen Fall dennoch zu empfehlen, vorsorglich darauf zu bestehen, dass alle im Mietvertragsformular aufgeführten Mieter auch den Vertrag unterzeichnen.

Arbeitsrechtliche Abmahnung

Die Abmahnung ist eine individualrechtliche Rüge des Arbeitgebers, mit der er auf ein Fehlverhalten seines Arbeitnehmers reagiert. Mit der Abmahnung will der Arbeitgeber erreichen, dem Arbeitnehmer unmissverständlich vor Augen zu führen, welche Verhaltensweisen er als vertragswidrig ansieht und nicht hinzunehmen bereit ist. Sie soll dem Arbeitnehmer ferner deutlich machen, dass, im Gegensatz zu einer bloßen Ermahnung, eine Wiederholung des gerügten Verhaltens zur Kündigung führen wird.

Eine Abmahnung ist nur dann entbehrlich, wenn der Arbeitgeber von vornherein erkennen kann, dass sich dadurch das Verhalten seines Arbeitnehmers nicht ändern wird bzw. der Arbeitnehmer – bei besonders schweren Pflichtverstößen – eine vorherige Abmahnung nicht erwarten kann, z.B. eigenmächtiger Urlaubsantritt.

Einer Abmahnung bedarf es auch nicht, wenn das Verhalten des Arbeitnehmers eine Störung im Vertrauensbereich nach sich zieht, z. B. wenn der Arbeitnehmer strafbare Handlungen zum Nachteil des Arbeitgebers begangen hat.

Zur Abmahnung ist nicht nur der Arbeitgeber, sondern alle Mitarbeiter berechtigt, die gegenüber dem Arbeitnehmer weisungsberechtigt sind.

Eine bestimmte Form ist für die Abmahnung nicht vorgeschrieben, so dass sie auch mündlich erfolgen kann. Aus Beweisgründen und auch im Falle, dass sich daraus ein Rechtsstreit vor dem Arbeitsgericht entwickelt, ist dem Arbeitgeber aber zu empfehlen, die Abmahnung schriftlich abzufassen.

Reparaturschaden bei Verkehrsunfall

Grundsätzlich kann der geschädigte Erstattung der Reparaturkosten verlangen. Im Regelfall sind die Kosten gemäß Reparaturrechnung zu erstatten. Auch ist von dem Grundsatz auszugehen, dass der geschädigte Ersatz der Reparaturkosten auf der Basis eines Schätzgutachtens verlangen kann. Der Geschädigte kann die Reparatur durchführen lassen

und Ersatz der Reparaturkosten beanspruchen, auch wenn die Reparaturkosten den Wiederbeschaffungsaufwand (= Wiederbeschaffungswert gegebenenfalls abzüglich Restwert) des Fahrzeuges übersteigen. Es gilt die Toleranzgrenze von 130 %, d.h., die Reparaturkosten dürfen den Wiederbeschaffungsaufwand bis zu 30 % überschreiten.

Wird eine Reparatur nicht durchgeführt, so ist eine sog. „fiktive Abrechnung“ des Kraftfahrzeugschadens möglich. Wählt der Geschädigte diese Abrechnung (keine Reparatur) kann er seit dem 01.08.2002 keinen Ersatz der (fiktiven) Mehrwertsteuer mehr verlangen. Nach dem zu diesem Zeitpunkt in Kraft getretenen 2. Schadensersatzrechtsänderungsgesetz ist aufgrund der Neuregelung in § 249 Abs. 2 S. 2 BGB die Mehrwertsteuer von der Erstattung nur noch umfasst, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob
Rechtsanwalt