

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



NEUE REGELN FÜR MINIJOBS AB 2024

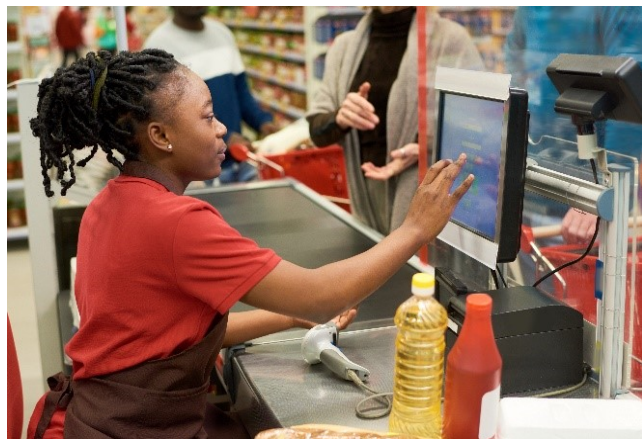
Worum geht es?

Am 01.01.2024 steigt die alte Minijob-Grenze von 520 Euro auf 538 Euro. Die Erhöhung der Entgeltgrenze, hängt mit dem steigenden Mindestlohn zusammen. Dieser steigt am 01.01.2024 von jetzt 12,00 auf dann 12,41 Euro.

Der Praxistipp!

Bei der Anpassung der Minijobs an den neuen Mindestlohn (sofern erforderlich) und die neue Entgeltgrenze muss das seit 2022 geltende Nachweisgesetz beachtet werden. In § 3 Nachweisgesetz (NachwG) heißt es:

„Eine Änderung der wesentlichen Vertragsbedingungen ist dem Arbeitnehmer spätestens an dem Tag, an dem sie wirksam wird, schriftlich mitzuteilen.“ Einem Mini-Jobber sollte ein Schreiben mit der Anpassung des Lohnes (sofern erforderlich) und der neuen Entgeltgrenze für Minijobs noch im Dezember übergeben werden. Eine E-Mail genügt nicht (§ 2 NachwG).



Der Minijob bleibt attraktiv.

Weiterhin können Minijobber auch ohne Arbeitszeitkonto dazu beitragen, Mehrbelastungen für ihr Unternehmen ohne Zusatzkosten abzufangen, indem sie in unvorhergesehenen Fällen gelegentlich Überstunden leisten. Zwar dürfen auf 538-Euro-Basis beschäftigte Minijobber nur 538 Euro monatlich (bei schwankendem Entgelt 6.456 Euro pro Jahr) verdienen – und grds. keinen Cent mehr. Ein gelegentliches und nicht vorhersehbares Überschreiten der 538-Euro-Grenze schadet jedoch nicht. Gelegentliche Krankheitsvertretungen sind möglich, die Krankheit einer Kollegin oder eines Kollegen ist „nicht vorhersehbar“. Gleiches gilt für Überstunden für unerwartete Urlaubsvertretungen (z.B., weil Kollegen ausfallen, die unvorhergesehen Urlaub nehmen müssen, weil Kinder erkrankt sind) sind. Reguläre“ Urlaubsvertretungen scheiden jedoch aus, weil sie nicht unvorhersehbar sind. Die Grenze für die zulässigen Überstunden ergibt sich aus dem zulässigen Höchstverdienst, dieser beläuft sich in einschlägigen Fällen maximal auf das Doppelte der 538-Euro-Grenze, also auf 1.076 Euro.

Ein Minijobber darf in bis zu 2 Monaten (gelegentlich) im Jahr 2024 bis zu 1.076 Euro verdienen, wenn dies unvorhergesehen geschieht. Noch mehr Flexibilität können kann durch Vereinbarung eines Arbeitszeitkontos erreicht werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



WANN IST EIN VERGLEICH SITTENWIDRIG?

Worum geht es?

Die Klägerin beehrte von der beklagten Architektin vor dem Landgericht München I die Feststellung der Pflicht zur Zahlung von Schadensersatz. Die Beklagte hatte sich gegenüber der Klägerin verpflichtet, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen und die Abwicklung der Bauleistungen im Einklang mit dieser Planung zu überwachen. Diese Pflicht verletzte die Beklagte, weshalb das Landratsamt eine Baueinstellung verfügte. Die Beklagte hatte die Einreichung einer neuen genehmigungsfähigen Planung davon abhängig gemacht, dass die Klägerin einen Vergleichstext unterzeichnete, der die Beklagte von einer Haftung für die Folgen der Baueinstellung freistellen sollte. Die Klägerin hatte den Vergleich unterzeichnet, verlangte aber später dennoch Schadensersatz.

Die Entscheidung:

Das LG München stellte die Schadensersatzpflicht der Beklagten fest. Das OLG München bestätigte die Entscheidung in einem jetzt veröffentlichten Beschluss vom 04.02.2021 (OLG München, Beschluss vom 04.02.2021 – 28 U 2756/20). Der von den Parteien unterzeichnete Vergleich sei nach § 138 BGB sittenwidrig gewesen, weil er unter Ausnutzung einer Zwangslage geschlossen worden sei. Eine Zwangslage sei gegeben gewesen, weil der Baustillstand nur durch eine genehmigungsfähige Planung überwunden werden konnte. Erforderlich, aber auch ausreichend für eine Zwangslage sei, dass dem Betroffenen schwere Nachteile drohten. Zudem habe ein Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung bestanden, weil die Beklagte keine weiteren Ansprüche hatte und zu einer für die Klägerin kostenfreien Nachplanung verpflichtet war.

Der Praxistipp!

Durch einen Vergleich soll die Unsicherheit über eine tatsächliche oder rechtliche Lage beseitigt werden. Auch ein Vergleich ist grundsätzlich ein verbindlicher Vertrag. Ein Vergleich kann neben dem Fall der Sittenwidrigkeit auch dann unwirksam sein, wenn der dem Vergleich zugrunde gelegte Sachverhalt der Wirklichkeit nicht entspricht und der Streit oder die Ungewissheit bei Kenntnis der Sachlage nicht entstanden wäre (§ 779 BGB). Ähnliches gilt bei einer unter einer widerrechtlichen Drohung zustande gekommenen Nachtragsbeauftragung, beispielsweise unter der Drohung, den Bau bei Nichtbeauftragung einer Nachtragsforderung einzustellen (BGH, Urteil vom 13.09.2001 - VII ZR 415/99).



Manchmal trägt die Sicherheit.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de

MIT DER BRECHSTANGE GEHT ES NICHT

Worum geht es?

Der Erwerber einer Immobilie klagte vom Bauträger die Auflassung bzw. die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch ein. Diese hatte der Bauträger verweigert, weil der Kaufpreis noch nicht in voller Höhe mit erfüllender Wirkung gezahlt war. Die vollständige Zahlung des Kaufpreises war nach einer Regelung im Bauträgervertrag Voraussetzung für die zu vollziehende Auflassung. Der Erwerber berief sich auf Mängel und aufrechenbare Schadenersatzansprüche (vor allem Verzugschäden), nach deren Aufrechnung noch ein offener Restkaufpreis von 2,3 % verblieb. Das Landgericht Regensburg verurteilte den Bauträger zur Auflassung.

Die Entscheidung:

Die gegen diese Entscheidung eingereichte Berufung hatte keinen Erfolg; das OLG Nürnberg signalisierte im Beschluss vom 29.04.2022-13 U 4656/21, dass es keine Erfolgsaussichten für die Berufung sähe, worauf hin die Berufung zurückgenommen wurde. Die Verweigerung der Auflassung durch den Bauträger sei unter den gegebenen Umständen jedenfalls treuwidrig, denn nach § 320 Abs. 2 BGB könne eine Gegenleistung nicht verweigert werden, wenn die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils, gegen Treu und Glauben verstößt.



Mitunter verliert sogar das verbriefte Zurückbehaltungsrecht an Kraft.

Der Praxistipp!

Im Bauträgerrecht kommen vergleichbare Konstellationen häufig vor. Sobald der Erwerber aufrechenbare Gegenforderungen hat, die den Restkaufpreis mindestens erreichen, kommt es auf den Sonderfall der Treuwidrigkeit der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes nicht mehr an. In einem solchen Fall wird durch die Aufrechnung die Gegenforderung erfüllt. In welcher Höhe der Restkaufpreis offen sein darf, um eine Auflassung zu erzwingen, ist eine Frage des Einzelfalls. Oft spielen Begleitumstände für die Wertungsentscheidung eine Rolle. Im entschiedenen Fall hatte der Erwerber sogar einen den Restkaufpreis übersteigenden Betrag an den Bauträger gezahlt, die Zahlung aber unter den Vorbehalt der Rückforderung gestellt, sodass keine Erfüllung der Kaufpreisforderung eintreten konnte. Die Treuwidrigkeit der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes kann auf andere Situationen übertragen werden. Da eine Wertungsentscheidung gefragt ist, bleibt das Risiko einer Fehleinschätzung.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



DIE KÜNDIGUNG EINES VERMIETERS MUSS GEGENÜBER SÄMTLICHEN ERBEN ERKLÄRT WERDEN

Worum geht es?

Der Mieter bewohnte eine Wohnung mit seinem Sohn. Er verstarb im Pflegeheim, der Sohn nutzte die Wohnung weiter. Erben wurden gemäß gesetzlicher Erbfolge der Sohn und die Tochter des Mieters. Der Vermieter erklärte gegenüber dem Sohn die Kündigung, weil sich dieser in der Wohnung wegen eines Betäubungsmitteldelikts strafbar gemacht hatte. In der vom Vermieter erhobenen Räumungsklage wendete der Sohn ein, das Mietverhältnis bestehe weiter fort, die Kündigung hätte auch gegenüber der Tochter des Mieters erklärt werden müssen.

Die Entscheidung:

Das Landgericht schloss sich in seinem Urteil vom 04.07.2023 (Az. 67 S 120/23) der Auffassung des Sohnes an. Verstirbt ein Mieter, stellt dies Vermieter oft vor große Probleme, da die Ermittlung der Erben nicht selten mit erheblichem Zeitaufwand verbunden ist. Bis eine abschließende Feststellung zur Person der Erben getroffen worden ist, können einige Monate vergehen. Grundsätzlich tritt ein Ehegatte/Lebenspartner des Mieters in das Mietverhältnis ein (§ 563 Abs. 1 BGB). Ersatzweise können auch die im Haushalt lebenden Kinder zur Mietpartei werden (§ 563 Abs. 2 BGB). Wird der Mieter von entfernteren Verwandten oder nicht im Haushalt lebenden Kindern beerbt, kann von dem Vermieter und auch den Erben die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden. Die Kündigung ist dabei innerhalb eines Monats zu erklären (§ 564 S. 2 BGB). Für den Vermieter kann die Kündigung somit schwierig werden, wenn mehrere Erben existieren, weil jedem Erben gegenüber gekündigt werden muss.

Der Praxistipp!

Beim Ausspruch einer Kündigung ist stets sorgfältig zu prüfen, gegenüber welchen Personen diese zu erklären ist. Dabei bietet sich beim Tod des Mieters oder des Vermieters auch eine Abstimmung mit dem Nachlassgericht an.

Leben die Kinder mit dem Mieter in einem gemeinsamen Haushalt, treten diese nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Ist der Mieter allerdings vor seinem Tod schon längere Zeit krankheitsbedingt in einer Pflegeeinrichtung untergebracht, kann ein gemeinsamer Haushalt zwischen dem Mieter und dem in der Wohnung lebenden Kind nicht mehr angenommen werden. Ein Mietverhältnis geht dann nicht automatisch auf das Kind über. Das Mietverhältnis wird in diesem Fall mit den gesetzlichen Erben des Mieters fortgeführt.



Nur wer genau zielt, trifft.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mkkh-partner.de



IRGENDWANN FÄLLT DER VORHANG DOCH

Worum geht es?

In den Klauseln eines Bauträgervertrages ist vorgesehen, dass die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums in Gegenwart des Verwalters für den Verkäufer durch einen vereidigten Sachverständigen erklärt wird, der vom Verkäufer ausgewählt und bezahlt wird. Im Abnahmetermin erstellte der Sachverständige im Jahr 2001 lediglich eine umfangreiche Mangelliste, erklärte jedoch keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Der Bauträger beseitigte im Jahr 2001 und auf eine erneute Rüge in den Jahren 2005-2007 Mängel. Ende des Jahres 2021 beanstandeten die Wohnungseigentümer Mängel am Dach sowie an den Fassaden. Der Bauträger berief sich auf Verjährung. Die Eigentümer machten einen Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung in Höhe von 900.000 Euro geltend.

Die Entscheidung:

Das Landgericht München I wies die Klage wegen einer Verwirkung eines Mangelanpruches ab. Das OLG München schloss sich dieser Rechtsmeinung im Beschluss vom 19.10.2023 – 28 U 3344/23 an. Der Verjährungslauf sei mangels einer Abnahme zwar noch nicht in Gang gesetzt. Nach Ablauf von fast 14 Jahren seit den letzten Mangelbeseitigungsleistungen habe der Bauträger annehmen dürfen, dass keine Ansprüche mehr geltend gemacht werden sollten.



Verwirkung: Das letzte Ass im Ärmel.

Der Praxistipp!

Eine Verwirkung von Ansprüchen wird aus dem Rechtsgrundsatz „Treu und Glauben“ (§ 242 BGB) abgeleitet. Die Verwirkung führt dazu, dass der Anspruchsinhaber seine Ansprüche nicht mehr durchsetzen kann, obwohl noch keine Verjährung eingetreten ist. Für eine Verwirkung müssen ein nicht erheblicher Zeitablauf (Zeitmoment) und ein Umstandsmoment zusammentreffen. Im Umstandsmoment müssen sich vom Zeitablauf unabhängige Anhaltspunkte dafür spiegeln, dass der zur Leistung Verpflichtete davon ausgehen kann, nicht mehr in Anspruch genommen zu werden. Im entschiedenen Fall war dies wohl die ausbleibende Reaktion der WEG auf die zuvor nur teilweise durchgeführte Mangelbeseitigung durch den Bauträger. An eine Verwirkung kann in den Fällen gedacht werden, in denen das Abnahmeprozedere an einer unwirksamen Abnahmeklausel scheitert. Die Darlegung des Umstandsmomentes entscheidet zumeist über den Erfolg dieses Verteidigungsmittels der Verwirkung. Die Verwirkung ist Ausnahmefällen vorbehalten.