



Markus Rehmet
Fachanwalt für Arbeitsrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

ARBEITSRECHT bekommen

■ Kein böswillig unterlassener Verdienst bei Freistellung während der Kündigungsfrist

Das Bundesarbeitsgericht hatte die Richtigkeit eines Urteils des Landesarbeitsgerichts Baden-Württemberg mit folgender Konstellation zu beurteilen:

Der Arbeitgeber kündigte im März 2023 das Arbeitsverhältnis mit dem Arbeitnehmer zum 30.06.2023 und stellte ihn unter Verrechnung, zunächst auf 11 Urlaubstage, von der Verpflichtung zur Erbringung seiner Arbeitsleistung bis 30.06.2023 frei. Der Arbeitnehmer meldete sich Anfang April arbeitssuchend, Vermittlungsangebote von der Bundesagentur erhielt er im Juli. Der Arbeitgeber sandte ihm im Mai 2023 verschiedene Stellenangebote zu, auf die er sich aber erst Ende Juni 2023 bewarb. Deswegen zahlte der Arbeitgeber für Juni 2023 kein Gehalt aus, da der Arbeitnehmer böswillig anderweitigen Erwerb unterlassen habe, der Arbeitnehmer klagte dieses ein.

Das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg und das Bundesarbeitsgericht gaben der Klage statt. Durch die Freistellung gerät der Arbeitgeber in Annahmeverzug mit der Arbeitsleistung des Arbeitnehmers. Nach § 615 S. 1 BGB schuldet er dann gleichwohl Arbeitsentgelt. Der Arbeitnehmer muss sich auf diese Vergütung allerdings anderweitigen Erwerb und böswillig unterlassenen anderweitigen Erwerb anrechnen lassen, § 615 S. 2 BGB.

Sowohl das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg wie das Bundesarbeitsgericht haben es nicht als böswilliges Unterlassen anderweitigen Erwerbs angesehen, wenn der Arbeitnehmer die Stellenangebote nicht für eine sofortige Bewerbung nutzt. Zunächst einmal sei nämlich zu berücksichtigen, dass der Arbeitgeber sich vertragswidrig verhalten kann, indem er den Arbeitnehmer, der einen Beschäftigungsanspruch hat, nicht weiter beschäftigt habe. In dieser Situation sei der Arbeitnehmer nicht gehalten, für eine finanzielle Entlastung des Arbeitgebers in dieser Phase zu sorgen.

Für Arbeitgeber kann es gleichwohl sinnvoll sein, den Arbeitnehmer mit Stellenangeboten zu versorgen, da für den Fall, dass ein Arbeitsgericht die Kündigung für unwirksam hält die unterlassene Bewerbung auf mitgeteilte Stellen zumindest für den Zeitraum ab dem Ende der

Kündigungsfrist als böswilliges Unterlassen anderweitigen Verdienstes in Betracht kommt. Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 12.02.2025 – 5 AZR 127/24



Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

■ Neuere Entwicklungen zum Elternunterhalt

Seit durch das Angehörigen-Entlastungsgesetz vom 10.12.2019 für die Zeit ab Januar 2021 ein Regress der Sozialämter für Leistungen an hilfsbedürftige Personen gegenüber deren Kindern begrenzt wurde, ein Regress nur stattfindet, soweit ein Kind ein Jahresbruttoeinkommen von mehr als Euro 100.000,00 hat, hat sich die Zahl der Regressfälle entsprechend deutlich reduziert. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr in einem Beschluss vom 22.01.2025 (FamRZ 2025, 853) über die Berechnung eines Regresses zu entscheiden, nachdem in den beiden vorangehenden Instanzen die Forderung des Sozialamtes aus übergegangenem Recht abgewiesen wurde. Insbesondere im Beschwerdeverfahren war angenommen worden, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes so zu verstehen sei, dass der Selbstbehalt eines Angehörigen (Kindes) auf den Monatsbetrag von netto Euro 5.500,00 anzuheben ist, sodass keine Leistungsfähigkeit des in Anspruch genommenen Kindes mit einem Jahresbruttoeinkommen von mehr als Euro 100.000,00 bestünde.

Dieser Herangehensweise ist der Bundesgerichtshof nicht gefolgt. Vielmehr wurde betont, dass die Einschränkung eines Regresses durch die Sozialämter die familienrechtliche Verpflichtung zum Elternunterhalt nicht verändert hat. Es könne insbesondere nicht aus der Einschränkung eines Regresses geschlossen werden, dass durch Anhebung des Freibetrages bereits die familienrechtliche Verpflichtung entfalle.

Im Falle eines entsprechenden Jahresbruttoeinkommens wurde der Selbstbehalt in einer Größenordnung von Euro 2.650,00 bestätigt und von einem darüber hinausgehenden Einkommen ein Haftungsanteil von 30 % als angemessen angesehen. Daraus ergibt sich zwar eine deutliche Einschränkung der Verpflichtung zum Elternunterhalt auch für Kinder mit höheren Einkünften, einer darüber hinausgehenden Begrenzung der Verpflichtung zum Elternunterhalt

durch Anhebung des Selbstbehaltes auf monatlich Euro 5.500,00 (Netto-Durchschnitts-Einkommen) wurde jedoch eine Absage erteilt.



Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT
bekommen

■ **Betriebskostenrecht: Umlage von Wartungskosten**

Viele gewerbliche Mietverträge enthalten die formularmäßige Regelung, dass der Mieter anteilig die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung von gemeinschaftlich genutzten Anlagen und Einrichtungen tragen soll, wobei die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, nicht aber die Wartungskosten nach oben begrenzt werden. Das Oberlandesgericht Rostock hat mit einem von uns erstrittenen Urteil vom 06.03.2025 – 3 U 68/23 – entschieden, dass die Regelung zu den Wartungskosten aus zwei Gründen nicht wirksam ist und der Mieter folglich keine anteiligen Wartungskosten zahlen muss.

Das Oberlandesgericht Rostock ist der Meinung, dass die Formulklausel zur Umlage der Wartungskosten unwirksam ist, weil die Einrichtungen, bezüglich derer die Wartungskosten umgelegt werden sollen, im Mietvertrag nicht konkret bezeichnet wurden. Vielmehr enthielt der Mietvertrag nur die Bestimmung, dass der Mieter die Kosten der Wartung aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu tragen habe. Das genügt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock nicht, da Betriebskosten ihrer Art nach konkretisiert werden müssen, damit sich der Mieter ein Bild machen kann, welche Kosten auf ihn zukommen (BGH, Urteil vom 02.05.2012 – XII ZR 88/10, ZMR 2012, 614). Das ist nicht der Fall, wenn für den Mieter nicht erkennbar ist, welche Gegenstände auf seine Kosten gewartet werden sollen. Der Begriff der "gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen" im streitgegenständlichen Mietvertrag reicht nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock nicht aus, wobei sich das Oberlandesgericht bezieht auf BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10, NJW 2013,41 zu "alle technischen Einrichtungen (z.B. Telefonzentrale, Musikübertragungsanlage, Blumen und Pflanzen etc.) einschließlich Außenanlagen und Parkplätzen".

Darüber hinaus entscheidet das Oberlandesgericht Rostock, dass die Wartungsklausel wegen einer fehlenden Kostenbegrenzung gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB verstößt. Wie in aller Regel handelt es sich bei den Bestimmungen zu den

Nebenkosten im Mietvertrag um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Dies ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock der Fall, wenn Wartungskosten ohne Kostenobergrenze dem Mieter anteilig überbürdet werden sollen.

Nach § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Ihm obliegt somit die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung kann nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur bei der Gewerberaumiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind (BGH, Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 158/01, juris Rn. 24 mwN). Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild findet aber dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Damit werden dem Mieter auch Kosten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen. Ihm werden dadurch, dass er die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen in dem bei Mietbeginn bestehenden, in der Regel gebrauchten Zustand vorfindet, die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung überbürdet, deren Höhe für ihn nicht überschaubar ist. Darüber hinaus werden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt, sodass auch insoweit ihm nicht zurechenbare und der Höhe nach nicht vorhersehbare Kosten auf ihn übertragen werden. Diese Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages benachteiligen den Mieter unangemessen (BGH, Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 158/01 –, juris Rn. 25). Die Übertragung der Erhaltungslast gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ist allenfalls wirksam, wenn sie in einem bestimmten, zumutbaren Rahmen erfolgt. In der Literatur und Rechtsprechung wird hierzu beispielsweise eine Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete vorgeschlagen (BGH, Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 158/01 –, juris Rn. 25).

Die formularmäßige mietvertragliche Regelung, die die Kosten der Wartung ohne Kostenbegrenzung auf den Mieter umgelegt, benachteiligt

ligt diesen nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock unangemessen. Das Oberlandesgericht Rostock meint, dass Wartungskosten auch in Geschäftsraummietverträgen formularvertraglich nicht ohne Kostenobergrenze wirksam umgelegt werden können. Der BGH hat Klauseln, mit denen "Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen" (BGH, Versäumnisurteil vom 10.09.2014 – XII ZR 56/11, NZM 2014, 830 Rn. 23) bzw. "Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs" ohne Kostenobergrenze für unwirksam erklärt (BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10, NJW 2013, 41 Rn. 22). Hierbei spielt es nach Auffassung des Oberlandesgerichts Rostock keine Rolle, dass der BGH nicht über eine Klausel entschieden hat, die allein die Wartungskosten betrifft. Maßgeblich ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts allein, ob dem Mieter Pflichten übertragen werden, die in seinem Mietgebrauch oder seiner Risikosphäre liegen, oder ob diese Pflichten durch die AGB auch auf andere Bereiche im Rahmen der Erhaltungslast erweitert werden. Genau dies ist aber auch bei der Wartung anzunehmen. Aufgrund der mietvertraglichen Regelung droht die Gefahr, dass dem Mieter auch Kosten übertragen werden, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen. Das Oberlandesgericht Rostock arbeitet heraus, dass es sich bei Wartungskosten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Unterschied zu Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen handelt, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienen. Sie sind zwar nicht identisch mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten gleichzusetzen, dienen letztlich aber ebenfalls der Erhaltung der Mietsache, weshalb die Grundsätze der unangemessenen Benachteiligung auch isoliert auf die Wartungskosten anzuwenden sind. Insofern lassen sich die Wartungskosten als Spiegelbild der Instandhaltungskosten betrachten. Während beide gemeinsam dem Erhalt der Mietsache dienen, handelt es sich bei den Wartungskosten um vorbeugende, während es sich bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um nachträgliche Maßnahmen handelt. Der Bundesgerichtshof hat Wartungsklauseln – auch wenn dies stets im Zusammenhang mit einer fehlenden Kostenobergrenze bezüglich Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erfolgt ist – ohne Kostenobergrenze für unwirksam erachtet. Denn wenn der Mieter an sämtlichen Kosten für Erhaltungsmaßnahmen aus vorbeugenden Maßnahmen für die Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer techni-

schen Anlage beteiligt wird, welche auch Gemeinschaftsflächen betreffen, werden ihm dadurch die Kosten aus fremden Risikobereichen komplett überbürdet. Eine solche Regelung – auch wenn es nur die Wartung betrifft – beeinträchtigt im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 158/01 und Versäumnisurteil vom 10.09.2014 – XII ZR 56/11) den Mieter stets unangemessen (so auch Brandenburgisches Oberlandesgericht in einem von uns erstrittenen Urteil vom 05.04.2022 – 3 U 144/20 – und Kammergericht Berlin in einem von uns erstrittenen Urteil vom 01.12.2022 – 8 U 50/21). Eine andere Auffassung – Wartungskosten müssten nicht "gedeckelt" werden – hatte das Oberlandesgericht Frankfurt mit Urteil vom 16.10.2015 – 2 U 6/14 – vertreten. Diese Entscheidung überzeugt das Oberlandesgericht Rostock hingegen nicht, weil sie sich lediglich mit der zutreffenden, zu Instandhaltungskosten unterschiedlichen Definition der Wartungskosten auseinandersetzt, jedoch nicht mit dem letztlich dahinter stehenden Charakter von Erhaltungskosten. Damit, warum eine Kostenobergrenze für Wartungskosten nicht erforderlich sei, obwohl es sich letztlich im Spiegelbild zu Instandhaltungskosten um vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache handelt, setzt sich das Oberlandesgericht Frankfurt mit keinem Wort auseinander. Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 06.03.2025 – 3 U 68/23



Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

■ **Tücken im Schadensersatzprozess bei geleastem Fahrzeug**

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 21.01.2025 – VI ZR 141/24 (zfs 2025, 256) über eine Schadensersatzforderung, geltend gemacht durch eine Leasingnehmerin, zu entscheiden. Die Vorinstanzen waren widersprüchlich, beim Amtsgericht wurde restlicher Schadensersatz zugesprochen, im Berufungsverfahren war die Klage abgewiesen worden. Grundlage war die Durchführung der Reparatur im eigenen Betrieb der Leasingnehmerin und die Versagung einer Ersatzleistung in Höhe eines kalkulierten Gewinnanteiles. Der Bundesgerichtshof hat den Fall zum Anlass genommen, um deutlich zu machen, dass im Falle eines Leasingvertrages und Beschädigung der geleasten Sache für den Leasingnehmer die Geltendmachung eigener Ansprüche

(als Besitzer) oder aus fremdem Recht, im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft, in Betracht kommt. Es wurde weiter ausgeführt, dass es sich insoweit um verschiedene Streitgegenstände handelt und der Leasingnehmer deutlich machen muss, auf welcher Grundlage Ansprüche geltend gemacht werden. Insoweit wurde beanstandet, dass eine entsprechende Überprüfung in der Berufungsinstanz nicht erfolgt ist, deshalb wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.

Die Entscheidung zeigt, dass im Falle der Klage bei Beschädigung eines geleasteten Fahrzeugs die rechtliche Grundlage der Forderung deutlich gemacht werden muss.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.01.2025 – VI ZR 141/24

Der Vermieter ist vielmehr auf die allgemeine Vorschrift des § 543 Abs. 1 BGB verwiesen, der jedoch weitere Voraussetzungen beinhaltet, wie insbesondere die gebotene Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. Auch besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB kündigt, wenn die gebotene Gesamtbetrachtung eine schuldhaft, nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Mieters ergibt.

Wenn der Vermieter mit dem Mieter die Leistung einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit vereinbart, muss er sich im Klaren darüber sein, dass er nicht auf den gesetzlichen Kündigungstatbestand einer fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB zurückgreifen kann, sondern für das Kündigungsrecht weitere Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Er wird daher abzuwägen haben, ob eine Bankbürgschaft das richtige Sicherungsmittel darstellt oder der Vermieter doch auf die Barkaution zurückgreifen sollte.

Bundesgerichtshof Urteil vom 14.05.2025 - VIII ZR 256/23



WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

■ **Fristlose Kündigung bei ausbleibender Mietsicherheit?**

§ 569 Abs. 2a BGB wurde vor 12 Jahren in das BGB aufgenommen und regelt einen Grund für die fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages, wenn der Mieter mit dem Betrag einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.

Die Mietsicherheit braucht jedoch nicht in bar an den Vermieter bezahlt zu werden. Die Parteien können auch vereinbaren, dass die Mietsicherheit beispielsweise in Form einer Bankbürgschaft gestellt wird. Der Bundesgerichtshof hat zu dieser Art der Mietsicherheit entschieden, dass in diesem Fall das vorerwähnte Kündigungsrecht nicht besteht, da diese Mietsicherheit nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestandes fällt.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hat sich der Wohnraummieter zur Übergabe einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit verpflichtet, die er jedoch nicht leistete. Aus diesem Grund hat der Vermieter die außerordentliche fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung dieser Mietsicherheit erklärt und Räumungsklage erhoben. Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass nicht nur der Wortlaut, sondern auch die Systematik und die Entstehungsgeschichte dafür sprechen, dass nur der Verzug des Mieters mit der Leistung einer Barkaution bzw. mit einer Geldsumme den Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB berechtigt.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass eine fristlose Kündigung des Mietvertrages bei unterbliebener Sicherheitsleistung nicht möglich wäre.