

Editorial



„Neues Verbraucher- Widerrufsrecht“

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im letzten Newsletter haben wir uns unter anderem mit der Frage befasst, ob private Pakete an den Arbeitsplatz bestellt werden dürfen. Doch was passiert, nachdem ein online oder per Katalogbestellung vom Händler erworbenes Produkt seinen Empfänger erreicht hat und der Inhalt nicht dessen Erwartungen entspricht?

Ein weiteres Mal änderte sich zum 13.06.2014 das Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge über Waren und Dienstleistungen. Hierdurch haben sich einige Neuerungen ergeben:

Erstmals wurde Verbrauchern auch ein Widerrufsrecht digitaler Inhalte in gewissem Umfang eingeräumt. Ferner muss nun die Widerrufserklärung des Kunden ausdrücklich erfolgen, eine konkludente Erklärung, wie etwa durch Nichtannahme oder Rücksendung der Ware ist nicht mehr ausreichend. Im Gegenzug ist der Verkäufer verpflichtet, dem Kunden ein Muster-Widerrufsformular zur Verfügung zu stellen. Die für den Käufer wohl einschneidendste Änderung: Die Rücksendekosten hat er nun – unabhängig vom Wert der Bestellung – selbst zu tragen. Für Verkäufer ist zu beachten, dass keinerlei Umsetzungsfristen für das neue Widerrufsrecht gelten. Seit dem 13.06.2014 sind daher bereits aktualisierte Widerrufsbelehrungen zu verwenden. Händlern, die ihre Online-Shops noch nicht der neuen Rechtslage angepasst haben, drohen mit erheblichen Kosten verbundene Abmahnungen.

Bei Fragen zum Thema stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Aus Nürnberg grüßt Sie

Sarah Op den Camp
Rechtsanwältin

Mietrecht

Beleidigung des Nachbarn berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung

Einer Mieterin, die wiederholt gegen die Pflicht verstößt, ihren Hund anzuleinen, und die einen Mitmieter nach einer Attacke durch ihren Hund als Rechtsradikalen beleidigt, darf der Vermieter fristlos kündigen (AG München, Urteil vom 09.10.2013 – 472 C 7153/13).

Laut Mietvertrag durfte die erlaubte Hundehaltung nicht zur Störung und Belästigung der anderen Mieter führen. Als bei einer nächtlichen Begegnung der - nicht angeleinte - Hund Max der Mieterin einen Mitmieter aus der Wohnanlage verbellte und dieser den Hund mit dem Handy fotografieren wollte, drohte die Mieterin mit einem Stock und bezeichnete den Mitmieter als Rechtsradikalen.

Der Richter gab dem Vermieter Recht. Hund Max und sein rabiates Frauchen müssen die Wohnung räumen. Das Verhalten der Mieterin stelle in mehrfacher Hinsicht eine Verletzung des Mietvertrages dar. So sei der Hund nicht angeleint gewesen, was aus Sicht des Richters aber die geringfügigste Vertragsverletzung darstelle. **Eine schwerwiegende Vertragsverletzung sei die Beleidigung des Mitmieters als Rechtsradikalen** sowie der Schlag mit dem Stock in Richtung des Kopfes des Mieters. Wenn auch der Schlag nicht getroffen hat, so handele es sich doch um eine bedrohliche Geste zum Nachteil des Mitmieters, der in der gleichen Wohnanlage lebe.

Dr. Margret Hümb's-Krusche
Rechtsanwältin

Privatsphäre des Mieters überwiegt das Interesse des Vermieters

Nach dem Urteil des Amtsgerichts Steinfurt (AG Steinfurt, Urteil vom 10.04.2014 - 21 C 987/13) kann der Vermieter von dem Mieter nicht verlangen, dass dieser die Anfertigung von Fotos in seiner Wohnung duldet, die zur Erstellung von Internetanzeigen verwendet werden sollen. Der Eingriff in die Privatsphäre des Mieters überwiegt das Interesse des Vermieters.

Im Ausgangsfall wollte die Vermieterin die in ihrem Eigentum stehende Wohnung veräußern. Sie war der Auffassung, dass der Mieter es dulden müsse, wenn von den Innenräumen der von ihm gemieteten Wohnung Fotos gefertigt werden, um diese für ein Exposé und eine Anzeige im Internet zu verwenden.

Auf Seiten des Vermieters steht hier das grundrechtlich in Art. 14 GG verbürgte Eigentumsrecht. Auf Seiten des Mieters steht dagegen sein berechtigter Besitz, der ebenfalls vom grundrechtlichen Eigentumsschutz des Art. 14 GG umfasst ist. Darüber hinaus beeinträchtigt die Fertigung und Veröffentlichung von Fotos aus der Wohnung des Mieters diesen in seinen aus Art. 2 Abs.1; 1 Abs. 1 GG sich ergebenden allgemeinen Persönlichkeitsrecht, indem Fotos aus einer seiner Privatsphäre zuzuordnenden Wohnung gefertigt werden. Dies findet seinen Ausdruck auch in dem ebenfalls betroffenen Art. 13 GG, der die Unverletzlichkeit der Wohnung gewährleistet. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der Eingriff in die Privatsphäre durch eine beabsichtigte Veröffentlichung im Internet nicht unerheblich ist, da die Fotos damit einer unbestimmten Vielzahl von Betrachtern zugänglich gemacht werden. Demgegenüber weist der Eingriff in das grundrechtlich geschützte Verwertungsrecht eine geringere Intensität auf.

*Dr. Margret Hümb's-Krusche
Rechtsanwältin*

Vorsicht bei Änderungen des ursprünglichen Mietvertrages

Bei Änderungen des ursprünglichen Mietvertrages ist Vorsicht geboten, da jede nicht schriftlich fixierte, für einen potentiellen Erwerber wesentliche Abänderung – kommt sie den Parteien auch noch so banal vor – die Kündigung eines langfristigen Mietverhältnisses begründen kann.

Insbesondere hindert eine mietvertragliche **Schriftformheilungsklausel**, wonach sich die Parteien gegenseitig verpflichten, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen, den Grundstückserwerber nicht, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 I BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter verlangt zu haben, an der Heilung des Mangels mitzuwirken (BGH, Urteil vom 22.01.2014 – XII ZR 68/10).

So hat das Landgericht Hamburg, (LG Hamburg, Urteil vom 20.03.2014 - 316 O 310/13) entschieden, dass es sich bei einer mündlichen Absprache über die Verschiebung der Fälligkeit der Mietzinszahlung um eine wesentliche Vertragsbedingung handelt, die mangels schriftlicher Vereinbarung dazu führt, dass der Mietvertrag gem. § 550 BGB zwischen den Parteien als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen ist.

Das ausweislich der Vertragsurkunde befristete Mietverhältnis gelte wegen der Nichteinhaltung der Schriftform gem. §§ 578 I, 550 BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass es vorzeitig durch ordentliche Kündigung beendet werden kann (§ 580 a II. BGB).

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat eine Vereinbarung zwischen den Mietparteien, in der die Fälligkeit der Miete abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen geregelt wurde, als wesentlich angesehen, mit der Folge, dass eine bloß mündliche Vereinbarung nicht die Schriftform des § 550 BGB wahrt. Die Änderung des Fälligkeitszeitpunktes beziehe sich auf die Er-

bringung der Hauptleistungspflicht der Mietzahlung. Auch wenn die Fälligkeit der Zahlung lediglich um zwei Wochen nach hinten verschoben werde, änderten sich die Bedingungen, unter denen bei Zahlungsverzug eine Kündigung ausgesprochen werden kann, denn eine Kündigung wegen Zahlungsverzug sei dann erst zwei Wochen später möglich.

Nach Sinn und Zweck des § 550 BGB solle der Erwerber die Bedingungen, zu denen er in das Mietverhältnis eintritt, grundsätzlich aus der Mietvertragsurkunde ersehen können und davor geschützt werden, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich anders als erwartet und finanziell kalkuliert darstellen. Dieser Schutz werde nicht erreicht, wenn sich der geschuldete Zeitpunkt der Mietzahlung nicht aus der Mietvertragsurkunde ergebe und der Mietzins dem Vermieter für eigene finanzielle Dispositionen zu einem anderen Zeitpunkt als von ihm kalkuliert zur Verfügung stehe.

*Dr. Margret Hümb's-Krusche
Rechtsanwältin*

Urheberrecht

In unserem heutigen Editorial wurde bereits auf Fallstricke des neuen Widerrufsrechts verwiesen, die Online-Händler häufig vor Probleme stellen. Doch auch im Hinblick auf das Urheberrecht ist Vorsicht geboten.

Die Verkaufsplattform Amazon stellt Händlern, die dort ihre Waren anbieten zahlreiche vorgefertigte Produktbeschreibungen nebst Bildmaterial zur Verfügung. Dieser „Service“ erspart Zeit, führt aber häufig zu rechtlichen Problemen. Amazon weist in den Teilnahmebedingungen explizit darauf hin, dass die Rechte an diesem Material vorab nicht überprüft werden. Für den jeweiligen Nutzer sind diese jedoch in der Praxis auch kaum überprüfbar.

Ein Amazon-Händler verwendete ein solches Foto und wurde vom Urheber auf Unterlassung, Auskunft und Schadensersatz in Anspruch genommen. Bezüglich des Unterlassungsan-

spruchs gab das Landgericht Stuttgart in seinem Urteil (LG Stuttgart, Urteil vom 25.02.2014 - 17 S 4/13) dem Kläger Recht. Hierfür genüge eine objektive Urheberrechtsverletzung, unabhängig davon, ob der Verletzer seine fehlende Nutzungsbefugnis kenne oder nicht. Ein Auskunfts- und Schadensersatzanspruch wurde jedoch abgelehnt, da hierfür ein Verschulden vorliegen müsse, das dem Beklagten nicht zur Last gelegt werden könne. Nach Ansicht des Gerichts würde es die Sorgfaltsanforderungen des Händlers überspannen, wenn er jede über Amazon bereitgestellte Produktbeschreibung zunächst auf Rechtmäßigkeit überprüfen müsste.

Auch wenn das Urteil dem Amazon-Händler hier entgegenkommt, ist in der Praxis Vorsicht geboten. Andere Gerichte hatten in ähnlichen Fällen neben Unterlassungs- auch Schadensersatzansprüche bejaht.

Dies lässt sich hören, da ja vom Amazon selbst auf die unklare Rechtslage hingewiesen wird, und der Händler so schnell eine fahrlässige Handlung begeht.

*Sarah Op den Camp
Rechtsanwältin*

Impressum

v.i.S.d.P.: Rechtsanwältin Saskia Krusche
LIEB.Rechtsanwälte
Bucher Straße 21 / 90419 Nürnberg
Fon + 49 (0)911 2179090 / Fax +49 (0)911 21790999
saskia.krusche@lieb-online.com
www.lieb-online.com

Hinweis: Dieser Newsletter kann keine Einzelfallberatung ersetzen. Alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Abmeldung aus dem Verteiler schreiben Sie bitte eine E-Mail an saskia.krusche@lieb-online.com

© LIEB.Rechtsanwälte 2014