



Karaahmetoğlu & Kollegen
Anwaltskanzlei



Recht aktuell

Kanzlei-Newsletter Ausgabe April 2016

NEWTHEMEN

- 1 Schadensberechnung für urheberrechtswidrig auf der Homepage veröffentlichte Fotos
- 2 Kündigung wegen privater Internetnutzung – Auswertung des Browserverlaufs
- 3 Anrechnung von Sonderzahlungen auf gesetzlichen Mindestlohn – Berechnungsgrundlage für Nachtarbeitszuschläge
- 4 Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen
- 5 Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer
- 6 Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen

- Weitere aktuelle sowie archivierte Themen finden Sie unter www.recht-aktuell.infos.k-kanzlei.de
- Im direkten Dialog steht Ihnen Recht aktuell auch auf Facebook zur Verfügung www.recht-aktuell.facebook.k-kanzlei.de
- Ihren monatlichen Recht aktuell Newsletter können Sie unter www.k-kanzlei.de abonnieren bzw. durch erneutes eintragen Ihrer Emailadresse wieder kündigen

KONTAKT / STANDORTE

Mo bis Fr von 9.00 – 18.00 Uhr
info@k-kanzlei.de
www.k-kanzlei.de

STANDORT DITZINGEN

Karaahmetoglu & Kollegen
Gerlinger Straße 6
71254 Ditzingen

Tel.: 07156 - 4 35 90
Fax: 07156 - 95 96 89

STANDORT STUTTGART

Karaahmetoglu & Kollegen
Theodor-Heuss-Straße 24
70174 Stuttgart

Tel.: 0711 - 128 55 4 0
Fax: 0711 - 128 55 4 99

Rechtsanwalt

Macit Karaahmetoglu, Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht



Ihr Ansprechpartner in urheberrechtlichen Fragen

1 Schadensberechnung für urheberrechtswidrig auf der Homepage veröffentlichte Fotos

Wer ein Foto ohne Zustimmung des Fotografen auf seiner Homepage veröffentlicht, schuldet diesem als Inhaber des Urheberrechts Schadensersatz in Höhe einer angemessenen Lizenzgebühr. Die Höhe dieser Gebühr kann auf der Grundlage eines Lizenzbetrages bemessen werden, den der Fotograf für das Foto mit seinem Auftraggeber vereinbart hat, wenn der Auftraggeber das Foto zu Vertriebszwecken weitergegeben und der Zweitnutzer keine Folgelizenz erworben hat. Das hat das Oberlandesgerichts Hamm (OLG) am 17.11.2015 entschieden.

Im entschiedenen Fall erstellte ein international erfolgreicher Modefotograf im Auftrag eines Unternehmens, welches Bade- und Strandbekleidung herstellt, ca. 6.000 Modefotografien. Diese überließ er seinem Auftraggeber, unter anderem zur Verwendung auf dessen Homepage, ohne eine Vereinbarung über die Weitergabe der Fotos an die Vertriebspartner des Auftraggebers zu treffen.

Ein anderes Unternehmen betreibt ein Wäsche- und Bademodengeschäft und bewirbt dieses im Internet. Es vertreibt u. a. Waren des Bademodenherstellers, des Auftraggebers des Fotografen. Dieses Unternehmen stellte 11 Fotos, die es von dem Hersteller erhalten hatte, für ca. 11 Monate zu Werbezwecken auf seine Homepage ein. Zwischen dem Fotografen und dem Zweitnutzer war nun streitig, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe das Geschäft für die Benutzung der Fotos Schadensersatz zu leisten hat.

Das OLG hat dem Fotografen dem Grunde nach Schadensersatz zuerkannt, in der Höhe jedoch nur einen Betrag von 110 € (10 € pro Bild) als gerechtfertigt angesehen. Als Verletzter konnte er die Vergütung verlangen, die ihm bei einer ordnungsgemäßen Übertragung des Nutzungsrechts gewährt worden wäre (sog. Lizenzanalogie). Bei der Schadensberechnung werde der Abschluss eines Lizenzvertrages zu angemessenen Bedingungen fingiert.

Rechtsanwalt

Peter Horrig, Fachanwalt für Arbeitsrecht



Ihr Ansprechpartner in arbeitsrechtlichen Fragen

2 Kündigung wegen privater Internetnutzung – Auswertung des Browserverlaufs

Der Arbeitgeber ist berechtigt, zur Feststellung eines Kündigungssachverhalts den Browserverlauf des Dienstrechners des Arbeitnehmers auszuwerten, ohne dass hierzu eine Zustimmung des Arbeitnehmers vorliegen muss. Dies hat das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg (LAG) in seinem Urteil vom 14.1.2016 entschieden.

Im entschiedenen Fall hatte der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer zur Arbeitsleistung einen Dienstrechner überlassen. Eine private Nutzung des Internets war dem Arbeitnehmer allenfalls in Ausnahmefällen während der Arbeitspausen gestattet. Nachdem Hinweise auf eine erhebliche private Nutzung des Internets vorlagen, wertete der Arbeitgeber ohne Zustimmung des Arbeitnehmers den Browserverlauf des Dienstrechners aus. Er kündigte anschließend das Arbeitsverhältnis wegen der festgestellten Privatnutzung von insgesamt ca. 5 Tagen in einem Zeitraum von 30 Arbeitstagen aus wichtigem Grund.

Die Richter des LAG hielten die außerordentliche Kündigung für rechtswirksam. Die unerlaubte Nutzung des Internets rechtfertigte nach Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Auflösung des Arbeitsverhältnisses. Hinsichtlich des Browserverlaufs lag ein Beweisverwertungsverbot zulasten des Arbeitgebers nicht vor. Zwar handelte es sich um personenbezogene Daten, in deren Kontrolle der Arbeitnehmer nicht eingewilligt hatte. Eine Verwertung der Daten war jedoch statthaft, weil das Bundesdatenschutzgesetz eine Speicherung und Auswertung des Browserverlaufs zur Missbrauchskontrolle auch ohne eine derartige Einwilligung erlaubt und der Arbeitgeber im vorliegenden Fall keine Möglichkeit hatte, mit anderen Mitteln den Umfang der unerlaubten Internetnutzung nachzuweisen.

Anmerkung: Das LAG ließ die Revision zum Bundesarbeitsgericht zu. Dieses wird nunmehr in letzter Instanz entscheiden müssen.

3 Anrechnung von Sonderzahlungen auf gesetzlichen Mindestlohn – Berechnungsgrundlage für Nachtarbeitszuschläge

In seinem Urteil vom 12.1.2016 hat das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg (LAG) über die Anrechnung von Sonderzahlungen auf den gesetzlichen Mindestlohn und die Berechnungsgrundlage für vereinbarte Zuschläge entschieden.

Der Entscheidung zugrunde lag ein arbeitsvertraglich vereinbarter Stundenlohn einer Arbeitnehmerin von weniger als 8,50 € brutto pro Stunde. Weiter war mit ihr – ebenso wie mit zahlreichen weiteren Beschäftigten im Betrieb – im Arbeitsvertrag eine Sonderzahlung zweimal jährlich in Höhe eines halben Monatslohnes, abhängig nur von vorliegender Beschäftigung im jeweiligen Jahr, vereinbart. Hierzu hatten die Arbeitgeberin und der im Betrieb bestehende Betriebsrat vereinbart, diese Sonderzahlungen auf alle 12 Monate zu verteilen, d. h. jeden Monat ein Zwölftel der Sonderzahlung auszus zahlen. Mit dieser zusätzlichen anteiligen Sonderzahlung ergab sich ein Stundenlohn der Arbeitnehmerin von mehr als 8,50 €.

Daneben waren arbeitsvertraglich Überstunden-, Sonn- und Feiertags- sowie Nachtzuschläge vorgesehen, die weiterhin auf der Grundlage des vereinbarten Stundenlohnes von weniger als 8,50 € berechnet wurden. Hiergegen wandte sich die Arbeitnehmerin und machte geltend, ihr stünden die Sonderzahlungen weiter zusätzlich zu einem Stundenlohn von 8,50 € zu und der gesetzliche Mindestlohn von 8,50 € müsste auch der Berechnung der Zuschläge zugrunde gelegt werden.

Das LAG entschied, dass es sich bei den Sonderzahlungen im vorliegenden Fall um Arbeitsentgelt für die normale Arbeitsleistung handelt, weshalb eine Anrechnung auf den gesetzlichen Mindestlohn möglich ist. Die Betriebsvereinbarung, die die Fälligkeit der Sonderleistungen zu einem Zwölftel auf jeden Monat verschiebt, verstößt nicht gegen den Arbeitsvertrag der Arbeitnehmerin.

Die vertraglich geregelten Mehrarbeits-, Sonntags- und Feiertagszuschläge hatte der Betrieb zulässig auf der Basis der vereinbarten vertraglichen Vergütung berechnet. Dagegen sind die Nachtarbeitszuschläge auf der Basis des Mindestlohnes von 8,50 € zu berechnen, weil das Arbeitszeitgesetz bei Nacht- und Schichtarbeit einen angemessenen Zuschlag auf das dem Arbeitnehmer „zustehende Bruttoarbeitsentgelt“ vorschreibt.

Rechtsanwalt
Benjamin Rieger



Ihr Ansprechpartner in miet- und WEG-rechtlichen Fragen

4 Abrechnung der Mietnebenkosten – Lockerung der Anforderungen

Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dabei hat der BGH die bei der Abrechnung von Betriebskosten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig aufzunehmenden Mindestangaben in zahlreichen Entscheidungen wie folgt umschrieben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Allerdings hat das Gericht die Notwendigkeit, „Gesamtkosten“ jeder Abrechnungsposition anzugeben, bisher nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen (Gesamt-)Kosten angegeben werden müssen, die in der Abrechnungseinheit nach der Abrechnung auf die Wohnungsmieter umgelegt werden. Vielmehr hat es vom Vermieter in einigen Sonderfällen verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind.

Zwischenzeitlich hat der BGH mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Ebenso gehört es nicht zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, diejenigen Zwischenschritte offen zu legen, mit denen der Vermieter aus kalenderjahresübergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten ermittelt.

So haben die Richter des BGH nunmehr entschieden, dass es zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“ genügt, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten

Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat. Einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht.

5 Kostenerstattung bei eigenmächtiger Instandsetzung durch einen Wohnungseigentümer

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Die entstandenen Kosten kann er von den übrigen Wohnungseigentümern zurückverlangen.

In einem Fall aus der Praxis hatte eine Wohnungsanlage einen erheblichen Sanierungsstau, als die Souterrainwohnung gekauft wurde. Auf der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich einen von einem Architektenbüro vorgelegten Plan zur Sanierung der Anlage, jedoch mit einer Modifikation. Die dort vorgesehene Sanierung der Kellersohle sollte zunächst zurückgestellt werden. Es sollte abgewartet werden, ob die Durchfeuchtung der Kellerwände auch ohne diese Maßnahme zu beheben sei. Der Käufer der Souterrainwohnung ließ die Kellersohle seiner Wohnung nach dem Erwerb mit einem Kostenaufwand von ca. 14.000 € sanieren. Er verlangte Ersatz, was die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung ablehnten.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.9.2015 besteht hier kein Anspruch auf Erstattung der Kosten. Die Wohnungseigentümer haben sich mit dem Sanierungsbedarf befasst und beschlossen, die Sohle zunächst nicht zu sanieren, sondern abzuwarten, ob sich die Feuchtigkeiterscheinungen auch ohne eine solche Maßnahme zurückbilden. Der Eigentümer hat eine Änderung dieses Beschlusses mit Blick auf die fortdauernde Feuchtigkeit der Sohle nicht herbeigeführt.

Rechtsanwalt
Bercan Vekiloglu



Ihr Ansprechpartner in kreditrechtlichen Fragen

6 Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Schutz bei Krediten und Dispozinsen

Der Bundesrat ließ am 26.2.2016 das Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie passieren. Es soll insbesondere Verbraucherinnen und Verbraucher vor Zahlungsunfähigkeit schützen und Banken verpflichten, ihre Kunden vor Kreditvergabe besser zu prüfen.

- **Kredite nur nach genauer Prüfung:** Künftig darf ein Darlehen erst gewährt werden, wenn das Kreditinstitut sorgfältig geprüft hat, ob der Antragsteller zahlungsfähig ist. Der Kunde kann den Kreditvertrag jederzeit – ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung – kündigen, wenn der Darlehensgeber gegen seine Pflichten verstoßen hat und trotz fehlender Kreditwürdigkeit ein Vertrag zustande gekommen ist. Bei Immobiliendarlehen muss die Überprüfung besonders eingehend erfolgen. Denn mit einem Kredit für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses geht der Käufer hohe finanzielle Verpflichtungen und damit Risiken ein. Vor Abschluss eines Immobilienkredits muss sich der Kreditgeber umfassend über die finanzielle und persönliche Situation des Kunden, seine Vorlieben und Ziele informieren. Er soll so in der Lage sein, eine passende Empfehlung auszusprechen.
- **Kopplungsgeschäfte sind unzulässig:** Bei Immobilienkrediten gilt zudem ein weitgehendes Verbot sog. Kopplungsgeschäfte, bei denen es das Darlehen nur im Paket mit anderen Finanzprodukten oder -diensten gibt, etwa mit Sparkonten, Pfandbriefen oder Versicherungen. Ausgenommen davon sind im Verbraucherinteresse liegende Produkte wie Bauspar- oder Riester-Sparverträge.
- **Effektiver Jahreszins:** In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen.
- **Kein ewiges Widerrufsrecht:** Um ein „ewiges Widerrufsrecht“ auszuschließen, erlischt es künftig spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen. Für sog. „Altverträge“, die zwischen dem 1. 8.2002 und dem 10.6.2010 abgeschlossen wurden, gilt das Widerrufsrecht nicht mehr wie bisher unbegrenzt. Es endet spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes zum 21.3.2016.
- **Mehr Sachkunde von Vermittlern:** Immobilien-Darlehensvermittler müssen künftig einen

Sachkundenachweis führen, sich registrieren lassen sowie eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Die Bundesregierung führt nun auch für Immobilienkredite den unabhängigen Honorarberater ein. Er muss seiner Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen und erhält seine Vergütung nur vom Kunden, der ihn beauftragt.

- **Mehr Schutz bei hohen Dispozinsen:** Bei dauerhafter oder erheblicher Überziehung von Konten müssen Institute eine Beratung über kostengünstigere Alternativen anbieten. Das tritt ein, wenn der Kunde den eingeräumten Überziehungsrahmen über 6 Monate hinweg ununterbrochen zu durchschnittlich 75 % ausschöpft. Oder er überzieht sein Konto bei geduldeter Überziehung über 3 Monate hinweg durchschnittlich um mehr als 50% des monatlichen Geldeingangs.

Die Beratung hat in einem persönlichen Gespräch zu erfolgen – möglich auch per Telefon. Ort und Zeitpunkt des Gesprächs sind zu dokumentieren. Das Angebot ist zu wiederholen, sobald die genannten Voraussetzungen erneut vorliegen. Darüber hinaus müssen die Institute über die Höhe der Zinsen für den Dispokredit auf ihrer Webseite deutlich sichtbar informieren.

Basiszinssatz

nach § 247 Abs. 1 BGB
maßgeblich für die
Berechnung von Verzugszinsen

Seit 1.1.2015 = 0,83% | 1.7.2014 – 31.12.2014 = 0,73 % |
1.1.2014 – 30.06.2014 = 0,63 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
http://www.bundesbank.de/info/Info_zinssaetze.php

Verzugszinssatz ab

1.1.2002:
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern : Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern : Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

Verbraucherpreisindex

(2005 = 100)

2016: Februar = 106,5; Januar = 106,1

2015: Oktober = 107,0; September = 107,0; August = 107,2; Juli = 107,2;
Juni = 107,0; Mai = 107,1; April = 107,00; März = 107,0;
Februar = 106,5; Januar = 105,5

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<http://www.destatis.de> - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex - Originalwerte