

13. Jahrgang Ausgabe 04 April 2013

Unsere Themen

- **Wenn mehrere Renten zustehen:**
So können aus 787 Euro magere 58 Euro werden, aber ...
- **Maklercourtage: Zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten**
Nur für „tätige Mithilfe“ darf berechnet werden.
- **Vermieter an der Leine – aber nicht „rechtlos“:**
Das Mitspracherecht des Eigentümers bleibt unangetastet.
Zahlreiche Gerichtsurteile zu „Tieren in der Wohnung“
- **Arbeitszeugnis**
Mit hintergründigen Floskeln und Leerstellentechnik „informieren“
- **Moderner Straßenraub**
- **Die interaktive Seite**

Wenn mehrere Renten zustehen:

So können aus 787 Euro magere 58 Euro werden, aber...

Erika S. wollte es nicht glauben: Nach dem Tod ihres Mannes wurde ihr von der gesetzlichen Rentenversicherung eine Witwenrente von 787 Euro zugesprochen. Doch vor ein paar Tagen kam ein zweiter Bescheid. Darin wurde ihr mitgeteilt, dass ihr nur 58 Euro Witwenrente zustünden.

Der Grund: Ihr Mann ist an einer Berufskrankheit gestorben. Deshalb hat die Berufsgenossenschaft, bei der der Ehegatte

über seinen Arbeitgeber versichert war, ebenfalls eine Witwenrente zu zahlen.

Und die beträgt 1.287 Euro monatlich, da ihr Mann gut verdient hatte.

Das „Wieso“ will ihr aber nicht einleuchten. Es sind doch zweimal Beiträge geflossen! Muss dann nicht auch zweimal – ungekürzt – Rente gezahlt werden?

Nein.

- Zum einen ist für die Beitragszahlung zur gesetzlichen Unfallversicherung allein der Arbeitgeber zuständig.
- Zum anderen würde es häufig dazu kommen, dass beide Sozialrenten zusammen, würden sie ungekürzt ausbezahlt, mehr ergeben als den vorherigen Nettoverdienst.
- Deshalb sieht das Gesetz eine Rentenkürzung vor, die sich allerdings nur auf die Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung bezieht; die Unfallrente bleibt unangetastet.

Die Kürzungsregel lautet: Ergeben eine gesetzliche Unfallrente und eine gesetzliche Rente zusammen mehr als 70 Prozent des Jahresarbeitsverdienstes, nach dem die Unfallrente berechnet wurde, so wird die gesetzliche Rente derart gekürzt, dass unterm Strich beide Renten insgesamt die 70-Prozent-Grenze nicht überschreiten.

Beispiel:

1. Rechnung: Brutto-Jahresverdienst vor dem Unfall: 24.000 Euro = 2.000 Euro monatlich. Unfallrente (bei 90 % Er-



Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

werbsminderung durch den Unfall: Vollrente = $\frac{2}{3}$ von 2.000 Euro = 1.333,33 Euro, 90 % davon \Rightarrow 1.200 Euro. Rente wegen Erwerbsminderung: 900 Euro. Maximal gibt es: (70 % von 2.000 Euro \Rightarrow 1.400 Euro, nämlich als Unfallrente 1.200 Euro und Erwerbsminderungsrente 200 Euro.

2. Rechnung: Die Unfallrente wird insoweit nicht in die Vergleichsberechnung einbezogen, als - je nach dem Grad der Erwerbsminderung - eine Grundrente nach dem Bundesversorgungsgesetz bezogen werden könnte. Dies sind zum Beispiel bei einer Minderung der Erwerbsfähigkeit um 30 Prozent 127 Euro, um 50 Prozent 233 Euro, um 80 Prozent 495 Euro, um 90 Prozent 595 Euro und um 100 Prozent 666 Euro.

Das heißt: Die Unfallrente wird um einen entsprechenden Betrag gekürzt, bevor es an die 70 Prozent-Kürzungsrechnung geht.

Allerdings: Bei der Berechnung der Witwenrenten aus der Unfallversicherung wird der Grundrenten-Abzug nicht vorgenommen, so dass die gesetzlichen Renten in solchen Fällen stärker gekürzt werden - wie bei Erika S.

Ihre hohe Witwen-Unfallrente führt zu einer Reduzierung ihrer gesetzlichen Witwenrente in Höhe von 729 Euro monatlich. Zusammen stehen ihr (1.287 + 58 \Rightarrow) 1.345 Euro monatlich an Witwenrenten zu.

Der Vorteil für sie: Die 1.287 Euro Unfallrente verbleiben ihr steuerfrei - unabhängig von sonstigen Einkünften.

Maklercourtage: Zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten

Nur für „tätige Mithilfe“ darf berechnet werden

Niklas K. hatte schon drei Wohnungsbesichtigungen hinter sich - jeweils im Gefolge des potenziellen Vermieters. Wohnung Nummer 4 wurde es dann. 700 Euro „kalt“ für 68 Quadratmeter. Zwar kein Schnäppchen, aber wegen der Lage akzeptabel und für ihn finanziell verkraftbar.

Ärgerlich nur, dass er schon 1.400 Euro plus 19 Prozent Mehrwertsteuer, insgesamt also 1.666 Euro an den Makler zu zahlen hatte, bevor er überhaupt die ersten Möbelstücke über die Türschwelle schleppte.

Der Deutsche Mieterbund hält die Maklercourtage für „viel zu hoch“, gemessen an der dafür erbrachten Leistung. Zum anderen sei es nicht einzusehen, dass der - eine Wohnung suchende - Mieter die Gebühr zu entrichten habe. Der Vermieter wolle doch seine Immobilie an den Mann bringen.

Allenfalls eine Teilung „50:50“ sei noch nachvollziehbar. Diese Stimmen sind in letzter Zeit immer lauter geworden - mit dem Schwerpunkt: Wer vermieten will und dafür einen Vermittler einsetzt, der soll auch dafür bezahlen.

Doch ob nach derzeitigem Recht überhaupt Anspruch auf die Maklergebühr besteht, das hängt von folgenden Voraussetzungen ab:

- Wohnungssuchende und Makler haben einen Vertrag geschlossen, in dem die Maklertätigkeit und die Höhe der Pro-





Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

vision festgelegt sind. Das gilt auch für die Fälle, in denen der Mietinteressent auf ein Maklerinserat in der Zeitung reagiert hat. Wichtig:

Der Vertrag mit dem Makler kann mündlich geschlossen werden. Dann liegt es allerdings im Streitfall an dem Makler nachzuweisen, dass ein Vertrag zustande gekommen ist und Provision vereinbart wurde.

- Der Makler muss „tätig“ geworden sein. Er muss entweder eine Mietwohnung nachgewiesen oder sie vermittelt haben. Als Nachweis reicht es aus, wenn er dem Interessenten eine Adresse nennt, unter der er eine Wohnung bekommen kann.

„Vermittlung“ bedeutet: Der Makler zeigt dem Kunden die Wohnung und führt zum Beispiel einen Besichtigungstermin durch. Wichtig ist, dass die Maklertätigkeit ursächlich oder zumindest „mitverantwortlich“ für die spätere Anmietung der neuen Wohnung gewesen ist.

- Der Makler bekommt die Provision nur, wenn seine Arbeit erfolgreich war. Das bedeutet: Es muss zum Abschluss eines Mietvertrages über die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung gekommen sein. Ohne Unterschrift unter den Mietvertrag gibt es also keine finanzielle Belohnung für den Vermittler.

Nach dem Gesetz darf die Maklerprovision maximal zwei Monatsmieten betragen – ohne Nebenkostenvorauszahlungen, aber plus Mehrwertsteuer, wie oben im Fall von Niklas K. geschildert.

Wird zwischen Mieter und Vermieter ein Staffelmietvertrag vereinbart, richtet sich die Maklerprovision nach der Miethöhe des ersten Jahres. Der Makler darf keine Vorschüsse oder Schreibgebühren verlangen.

Andererseits: Hält sich der Mieter nicht an die Spielregeln des auch von ihm unterschriebenen Maklervertrages, so kann es sein, dass er eine Vertragsstrafe bezahlen muss, wenn dies im Vertrag so vereinbart war.

Dieser Passus kann Realität werden, wenn sich der Mieter zum Beispiel nicht um die vermittelte oder nachgewiesene Wohnung kümmert (und möglicherweise längst anderswo eingezogen ist).

Aber es gibt noch weitere Hürden vor der Rechnungsstellung, wie diese Auflistung der Fälle zeigt, in denen ein Wohnungsvermittler keinen Anspruch hat:

- Es handelt sich um eine Sozialbeziehungsweise um eine preisgebundene Wohnung: Mit dem Mietvertrag wird das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung nur fortgesetzt, verlängert oder erneuert.
- Der Wohnungsvermittler ist selbst Eigentümer, Mieter, Verwalter oder Vermieter der Wohnung.
- Der Makler ist mit dem Vermieter oder Eigentümer oder Verwalter der Wohnung „rechtlich oder wirtschaftlich eng verbunden“. Für eine solche Verflechtung sprechen zum Beispiel ein ge-



Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

meinsames Büro, Telefonanschluss und E-Mail-Adresse von Makler und Vermieter.

- Und schließlich: Die Provisionsforderung eines Wohnungsvermittlers geht auch dann ins Leere, wenn nicht er selbst, sondern ein Mitarbeiter („Gehilfe“) die Wohnung verwaltet oder wenn eine GmbH als Immobilienmaklerin auftritt und ihr Geschäftsführer gleichzeitig Eigentümer der Wohnung ist.

Wie wehrt sich ein Mieter, der erst später erfährt, dass er zu Unrecht eine – vielleicht auch noch zu hohe – Gebühr gezahlt hat? Sein Rückforderungsanspruch verjährt erst nach drei Jahren. Die Frist dafür beginnt erst mit dem Ende des Jahres zu laufen, in dem der Mieter erfuhr, dass er einen solchen Anspruch hat.

Urteile zum Maklerrecht:

Ohne Arbeit kein (finanzielles) Vergnügen - Ein Wohnungsmakler hat keinen Provisionsanspruch für die Vermittlung einer Wohnung, wenn der künftige Mieter bereits vor der Kontaktaufnahme zum Makler die Wohnung kannte und wusste, dass sie frei werden würde - und er fest entschlossen war, sie zu mieten.

Eine echte Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit, die den Provisionsanspruch rechtfertigen würde, ist dann vom Makler nicht erbracht worden. (Hier hatte der Mietinteressent über einen Kollegen zu einem Mieter Kontakt bekommen, der seine Wohnung gekündigt hatte.

Dieser Vormieter gab die Daten des Interessenten an die Wohnungsgenossenschaft weiter.

Kurz darauf erhielt er ein Exposé über die Wohnung von einem Makler, der - wie sich herausstellte - mit der Verwalterfirma "wirtschaftlich verflochten" war.

Schon deshalb stand ihm keine Courtage zu, zum anderen aber auch deshalb nicht, so das Gericht, weil der Makler keine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erbracht hatte.) (AmG Hamburg-Altona, 316 C 409/07)

Provisionsangabe im Internet heißt nicht "keine Provision" für den Käufer - Wer sich auf einer Internet-Plattform für ein Objekt interessiert, das von einem Makler mit dem Hinweis auf die Höhe der Provision vorgestellt wird, so bedeutet das nicht, dass der Makler diese Provision mit dem Verkäufer abrechnet, sondern dass sie dem Käufer berechnet wird.

Das Oberlandesgericht Hamm: Bei einer solchen, auf den wesentlichen Inhalt eines Maklervertrages beschränkten Anzeige ist ohne weiteres erkennbar, dass der Makler "auch und gerade mit demjenigen in vertragliche Beziehungen treten will, der sich als Kaufinteressent an ihn wendet".

Es geht dabei also nicht um eine "Bloße Mitteilung über eine bereits getroffene Provisionsvereinbarung mit dem Verkäufer". (OLG Hamm, 18 U 17/12)

Die genannte Wohnungsgröße ist "unverbindlich" - Gibt ein Makler in einer Zeitungsanzeige zur Größe der von ihm beworbenen Wohnung "74 qm" an, so kann sich der Interessent und anschließen-



Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

de Mieter nicht darauf berufen und die Miete mindern, weil der Wohnraum tatsächlich nur 62 qm groß ist.

Das Amtsgericht entschied so, weil im Mietvertrag keine Angabe zur Größe der Wohnung gemacht - und auch beim Abschluss des Vertrages auf die geschaltete Anzeige nicht Bezug genommen worden war. (AmG Frankfurt am Main, 33 C 3082/12)

Ein Makler muss gut informieren - aber nicht über das Baurecht - Wohnungsmakler dürfen sich zwar nicht darauf beschränken, ein Objekt anzubieten, ohne nähere Informationen darüber parat zu haben.

Sie sind aber nicht verpflichtet, "komplizierte Recherchen in Sachen Baurecht" anzustellen. (Hier zu Gunsten eines Maklers entschieden, der ein Bahnwärterhäuschen an den Mann gebracht hatte. Später stellte sich allerdings heraus, dass das gute Stück nicht als Wohnung genutzt werden durfte.

Dass der Makler, der diesen Tatbestand nicht kannte und deshalb auch nicht darauf aufmerksam machen konnte, insofern durch Nichtwissen glänzte, nahm ihm das Gericht in zweiter Instanz nicht übel, zumal in dem kleinen Anwesen lange Zeit keine Mieter waren.) (OLG Stuttgart, 3 U 154/10)

Auch eine "E-Mail-Beratung" reicht für den Zahlungsanspruch - Ein Mietvertrag, der auf Vermittlung eines Maklers zustande gekommen ist, bedarf nicht unbedingt der schriftlichen Ausarbeitung mit Unterschrift der Beteiligten.


Das Landgericht Hamburg entschied so im Fall des Angebots einer Doppelhaushälfte, das ein Maklerbüro auf seinem Internetportal abgegeben hatte.

Ein Interessent, der das Gebäude allerdings zuvor schon gesehen hatte, bestellte daraufhin beim Makler per E-Mail das Exposé des Objekts und erhielt die Beschreibung mit dem Hinweis auf den Preis und die Ankündigung, dass bei Abschluss des Kaufvertrages 6,25 Prozent Maklerprovision fällig würden.

Der potentielle Kunde erkundigte sich auf demselben Weg noch einige Male nach Details, die ihm - wiederum per E-Mail - gegeben wurden.

Den Kaufvertrag unterschrieb er dann aber beim Eigentümer - ohne Makler. Der berechnete seine Courtage, die ihm - nach anfänglicher Weigerung - aber vom Gericht zugesprochen wurde.

Der Makler habe entscheidend zum Abschluss des Kaufvertrages geführt. Das genüge. (LG Hamburg, 322 O 341/09)


Vermieter an der Leine – aber nicht „rechtlos“:

Das Mitspracherecht des Eigentümers bleibt unangetastet

Zahlreiche Gerichtsurteile zu „Tieren in der Wohnung“

von Maik Heitmann und Wolfgang Büser

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Vermieter (hier eine Genossenschaft) es seinen Mietern nicht per For-

Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

mularklausel – und damit generell - verbieten darf, Hunde oder Katzen zu halten. Ein solches Verbot benachteilige die Mieter unangemessen, weil es „eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet.“

Es müsse abgewogen werden, ob ein solches Haustier „störungsfrei“ gehalten werden könne. Ist das der Fall, so muss ein Mieter das Recht haben, sich im Rahmen eines „vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietwohnung“, ein Haustier zuzulegen. Der BGH macht aber auch darauf aufmerksam, dass das Urteil nicht dazu führt, dass Mieter Hund oder Katze ohne jegliche Rücksicht auf andere halten könne. Es komme jeweils auf eine separate Vereinbarung an. (BGH, VIII ZR 168/12)

Dass Haustiere nicht kategorisch verboten werden dürfen, heißt deshalb auch nicht, dass Mieter automatisch ein Recht auf jegliches Haustier haben. Der Vermieter wird weiterhin in den meisten Fällen ein Mitspracherecht ausüben dürfen. Ein Überblick - was gilt für welche Tiere?

Kleintiere - Goldfische, Kanarienvögel, Schildkröten – diese Tiere können Mieter halten, ohne den Vermieter fragen zu müssen. Tiere, die im Käfig gelten werden können, dürfen stets in die Wohnung. Vermieter dürfen die Haltung nicht verbieten.

Allerdings kann die Größe der Tiere auch in dieser Kategorie eine Rolle spielen. Bei einem ausgewachsenen Hasen, der in der Wohnung auch mal frei herumläuft, kann der Vermieter das schon kritisch sehen. Denn in diesem Fall könne möglicherweise die Wohnung beschädigt werden.

Eine Mieterin klagte in München: Sie wollte die Kleintierregelung für ihre beiden kleinen Katzen geltend machen, die nicht größer als Kaninchen seien – sie scheiterte. Katze bleibt Katze, so das Amtsgericht München.

(AZ: 411 C 6862/12)

Allerdings machte das Gericht auch schon darauf aufmerksam, dass ein Vermieter nicht ohne Grund die Katzen verbieten dürfe – auch nicht, wenn sie – wie hier geschehen - bereits angeschafft worden sind. Werden die Tiere artgerecht gehalten und stören sie die Mitmieter nicht, so seien sie zu dulden. Ein am Balkon angebrachtes Katzennetz musste jedoch beseitigt werden. Es beeinträchtigte die Hausfassade...

Hund und Katze - Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter sich vor der Anschaffung eine Erlaubnis einholen muss. Es steht das Interesse aller Mieter im Vordergrund, nicht das Interesse des einzelnen Mieters.

Fühlen sich Nachbarn durch das laute Bel-len eines Hundes gestört, so kann das ein Grund sein, die Haltung zu verbieten. Allerdings müssen alle Mieter gleich behandelt werden.

Dürfen einige Mietparteien Hunde oder Katzen halten, kann der Vermieter es anderen nicht verbieten. Ebenso muss der Vermieter einen Grund anführen, wenn er Tiere in der Wohnung verbietet. Werden sie artgerecht gehalten und stören sie niemanden, so seien sie zu dulden.

Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Eine Auswahl weiterer Urteile zum Thema:

Hund

Auch für einen schottischen Hütehund muss der Mieter "artgerechte Haltung" nicht nachweisen - Vermieter sind nicht berechtigt, von ihren Mietern zu verlangen, dass sie ihren – "genehmigt gehaltenen" Hund "artgerecht halten" können. Dies gilt auch nicht für einen großen Vierbeiner (hier: schottischer Hütehund), der bis zu 28 kg schwer werden kann. Der Vermieter kann gegen das Tier auch nicht mit dem Argument angehen, es sei nach "allgemeiner Lebenserfahrung" erwiesen, dass der Hund die Wohnung in erhöhtem Maße abnutze. Der Bundesgerichtshof stellte fest: Da der Mietvertrag keine Einschränkung für die Haltung eines Hundes vorsehe, dürfe auch ein Beardet Collie in der Altbauwohnung im dritten Obergeschoss einer Großstadt (wie hier Hamburg) gehalten werden – "erst recht bei einer 95 qm großen Dreizimmerwohnung mit Abstellkammer, Küche, Diele, WC und Bad sowie Balkon". (BGH, VIII ZR 329/11)

Gegen Hundebürstenden Nachbarn kann der Vermieter nichts machen - Auch wenn ein Mieter regelmäßig seinen Hund im Hausflurbürstet, so ist das kein Grund für eine Mitmieterin, die Miete zu mindern. Im konkreten Fall argumentierte die Frau, dass ihre Tochter auf die Hundehaare im Hausflur allergisch reagiere. Sie kürzte die Miete um 20 Prozent, weil der Nachbar seine "Bürstgewohnheiten" nicht änderte. Das Gericht stimmte dem nicht zu. Der Vermieter habe in diesem Fall keine Möglichkeit, auf seinen Mieter einzuwirken. Durch die Hundepflege im Hausflur sei auch der Mietfrieden nicht nachhaltig beeinträchtigt und der Nutzen der Wohnung nicht wesentlich gemindert. (AmG Frankfurt am Main, 33 C 2792/11)

Ein Mieter muss Hundegebell nicht minutiös protokollieren - Der Bundesgerichtshof hat übertriebene Nachweise für Lärmbelästigungen für unwirksam erklärt, die Mietern ab-

verlangt werden, welche sich erheblich gestört fühlen. Die Vorinstanzen hatten die fristlose Kündigung durch die Vermieterin, deren Tochter "drei bis vier" Hunde hält, für rechtmäßig erklärt, nachdem ein Mieter wegen des "andauernden Bellens der Hunde" die Miete gemindert hatte und dabei ein Rückstand von mehr als zwei Monatsmieten aufgelaufen war. Und das, ohne dafür ein "Bellprotokoll" vorgelegt zu haben, aus dem hervorgehe, zu welchen Zeiten die Tiere anschlugen, wie lange dies jeweils gedauert habe und "wie laut" dies jeweils gewesen sei. Das wurde vom Gericht für unzumutbar gehalten: Es reiche aus, wenn der Mieter "die Art der Beeinträchtigungen" beschreibe und angebe, zu welchen Tageszeiten und wie lange sie stattgefunden hätten. (BGH, VIII ZR 268/11)

Katze

Ein Katzengitter, das nur den Vermieter stört, kann bleiben –

Das Amtsgericht Schorndorf hat entschieden, dass ein Vermieter es einem Mieter nicht ohne weiteres verbieten kann, an Fenstern oder Türen ein Katzengitter anzubringen. Bedingung: Das Vorhaben stellt weder eine optische Beeinträchtigung noch einen Eingriff in die bauliche Substanz dar. In dem Fall ging es um einen Mieter in einer Erdgeschosswohnung, der das Gitter "nach hinten raus" angebracht hatte, wo lediglich Bewohner oder Besucher von einem Parkplatz (sowie von wenigen Fenstern) aus das – wenn auch grüne – Gitter sehen konnten. Dadurch sei die "optische Beeinträchtigung" nicht gegeben, die für die Fassade an der Vorderfront eines Hauses bedeutsam sein kann. Und weil das Gitter nicht fest montiert werden musste und jederzeit entfernt werden konnte, lag auch kein Eingriff in die Bausubstanz vor. (AmG Schorndorf, 6 C 1166/11)

Ein Katzennetz darf nicht einfach so angebracht werden - Will ein Katzenbesitzer sein Tier mit einem Netz daran hindern, vom Balkon zu springen, so benötigt er dafür die Erlaubnis des Vermieters. Denn mit einem sol-

Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

chen Netz werde das Erscheinungsbild des Hauses verändert. Das gelte insbesondere dann, wenn ein Mieter ein Netz an einem Holzrahmen befestige und diese Konstruktion anbringe. Es handele sich um eine bauliche Veränderung, die nach außen in Erscheinung trete und auf Dauer angelegt sei. Daher habe der Vermieter das Recht, seine Zustimmung zu verweigern. (AmG Berlin-Neukölln, 10 C 456/11)

Katzenfäkalien können 15 Prozent Nachlass bringen - Hält der Vermieter eines Hauses rund 30 Katzen in Erdgeschoss und Garten, so darf ein darüber wohnender Mieter die Miete mindern, wenn der Gestank durch Fäkalien der Tiere teilweise so stark ist, dass er im Sommer die Fenster schließen muss und seinen Balkon nicht nutzen kann. Im konkreten Fall wurde festgestellt, dass allein der Umstand, dass der Mieter kaum lüften konnte, sich der Gestank auf die ganze Wohnung auswirkte und außerdem bei geschlossenen Fenstern geschlafen werden musste, eine Mietminderung in Höhe von 15 Prozent rechtfertige. (AmG Brühl, 28 C 402/05)

(Mini-)Schwein, Chinchilla, Taube, Schlange, Gepard

Aggressives Minischwein muss wieder ausziehen - Zwar darf das Halten eines Minischweins in einer Mietwohnung grundsätzlich nicht verboten werden (so wie es auch für Hunde und Katzen gilt). Jedoch muss eine Mieterin, die ein solches Schwein hält, das Tier wieder abschaffen, wenn es "sehr leicht in Panik zu versetzen ist" und bereits zwei Mal bei entsprechenden Attacken Menschen - wenn auch nur leicht - verletzt hat. (LG München I, 31 S 20796/04)

Schweine dürfen nicht verboten werden - Ist in einem Mietshaus das Halten von Kleintieren erlaubt, so darf der Vermieter einer Mieterin nicht untersagen, ein Hausschwein zu halten, wenn sich andere Mieter dadurch nicht gestört fühlen. (AmG Berlin-Köpenick, 17 C 88/00)

Fünf Chinchillas dürfen mitwohnen - Einer Mieterin darf es vom Vermieter nicht verboten werden, fünf Chinchillas in der Wohnung zu halten. Das gilt zumal dann, wenn laut Mietvertrag das Halten von Kleintieren erlaubt ist und die Nager weder riechen noch Lärm verursachen. Auch das Argument des Wohnungsbesitzers, die Wohnung könne beschädigt werden, zieht nicht, wenn die Frau nachweist, die Tiere in zwei Käfigen zu halten. (AmG Hanau, 90 C 1294/99)

Pfeifender Vogel darf keine 37.500 Euro kosten - Die Besitzerin eines Graupapageis konnte verhindern, die von Nachbarn wegen des Plapperns und Pfeifens ihres Vogels verlangte "Vertragsstrafe" in Höhe von 37.500 Euro zahlen zu müssen. Die Vogelbesitzerin hatte bereits nach Einschalten eines Gutachters und nach einem Ortstermin des Gerichts einem Vergleich zugestimmt, in dem sie sich dazu verpflichtete, Türen und Fenster geschlossen zu halten und für jeden Verstoß 500 Euro zu zahlen. Die Nachbarn protokollierten daraufhin 75 "Lärmattacken" und verlangten schließlich 37.500 Euro. Das Landgericht Dortmund urteilte allerdings: "Das Geschrei eines Vogels darf nicht den Ruin seines Besitzers bedeuten". Das für die Kläger zusätzlich unangenehme Ergebnis: Sie müssen die Verfahrenskosten berapen. (LG Dortmund, 11 S 64/10)

20 Edeltauben verhalten sich nicht übermäßig "gemeinschaftswidrig" - In einer Wohnungseigentumsanlage kann es einem Eigentümer nicht verboten werden, 20 Edeltauben "artgerecht zu halten", auch wenn er sie wöchentlich mehrmals für eine halbe Stunde frei fliegen lässt.

(Hier hatte sich ein anderer Eigentümer trotz jahrelanger Duldung dagegen gewandt, weil die Tiere seine Dachterrasse verschmutzten und er inzwischen "Ekel" vor den Vögeln empfinde.)

Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main wies seine Klage ab. Eine "übermäßige Nutzung des Gemeinschaftseigentums" liege nicht vor, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft "eine starke Population von Wildvögeln" existiere, so dass gar nicht exakt festgestellt werden könne, welche Vogelart hauptsächlich zum Unwohlsein des genervten Nachbarn führe.

Das Gericht stellte aber auch fest, dass allein durch das jahrelange Stillhalten des Mannes sein Recht, sich zu wehren, nicht verwirkt sei. Allerdings seien seine Argumente nicht stichhaltig genug.

Eine (erlaubte) Haustierhaltung sei stets mit gewissen Auswirkungen auf die anderen Wohnungseigentümer verbunden. (AZ: 20 W 87/03)

Gepardengehege im Wohngebiet ist zu gefährlich - Der Besitzer eines Gepardenweibchens kann nicht gegen die Kreisverwaltung durchsetzen, in einem Wohngebiet ein (hier 45 mal 25 Meter großes) Gehege errichten zu dürfen.

Das gilt auch dann, wenn die Nachbarn dem Vorhaben des Tierfreunds per Unterschriftenaktion zugestimmt haben. Das Verwaltungsgericht Lüneburg verwies auf die extreme Gefährlichkeit von Geparden, die sich in der Vergangenheit bei Ausbrüchen von Exemplaren aus Zoos gegenüber Menschen verwirklicht hatte. (AZ: 2 A 63/06)

Papageien müssen nur mittags den Schnabel halten - Kann ein Mieter, der sich vom ständigen Geschrei der Papageien seines Nachbarn gestört fühlt, verlangen, dass die Vögel rund um die Uhr "zum Schweigen" gebracht werden? Nein, der Tierliebhaber muss lediglich dafür sorgen, dass die Papageien in der Mittagszeit zwischen 12 und 15 Uhr "ruhig gestellt" werden. (AmG Langen, 56 C 287/00)

Acht ungiftige Schlangen sind nichts Besonderes - Enthält ein Mietvertrag eine unwirksame Tierhalterklausel (hier: dass jegliche

Tierhaltung mit dem Vermieter abzustimmen ist), so kommt es für das Recht des Mieters, Tiere in seiner Wohnung zu haben, auf die "Abwägung im Einzelfall" an (hier wurde dem Mieter gestattet, 8 ungiftige Schlangen in Terrarien zu halten, da weder die – vom Vermieter beanstandete – Geruchsbelästigung noch eine Gefahr nachgewiesen wurde). (AmG Bayreuth, 4 C 62/00)

Schlangen sind wie Hund und Katze - Ein Vermieter darf die Haltung von Schlangen in einer Wohnung nicht von vorn herein verbieten, weil sich andere Mitmieter vor dem Tier ekeln. Er muss wie bei "normalen" Haustieren (beispielsweise bei Hunden oder Katzen) prüfen, ob besondere Gefahren von dem Tier ausgehen oder ob die Wohnung stärker als üblich abgenutzt wird. (AmG Bückeburg, 73 C 353/99)

Arbeitszeugnis:

Mit hintergründigen Floskeln und Leerstellentechnik „informieren“

Auch wenn die Arbeitslosenzahlen gesunken sind: Freie Stellen, die nicht mit Minijobbern besetzt werden sollen, sind nach wie vor Mangelware: Der Kampf um den Job wird mit harten Bandagen geführt.

Kräftig gestritten wird daher auch um den Schlüssel zum begehrten Vorstellungsgespräch: das Arbeitszeugnis aus dem vorherigen Arbeitsverhältnis.

Vieltausendfach wird dieses Papier, das Experten als „wichtigste Bewerbungsunterlage“ bezeichnen, jedes Jahr ausscheidenden Mitarbeitern ausgehändigt. Entspre-



Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

chend kritisch beäugt der Arbeitnehmer das „Abschiedsgeschenk“ seiner Firma.

Denn bei der Würdigung der Leistungen seines Mitarbeiters kann der Arbeitgeber seiner Fantasie nicht freien Lauf lassen: „Wahrheit und verständiges Wohlwollen“ sind nach Meinung von Arbeitsrechtlern und -richtern die wichtigsten Anforderungen an ein Zeugnis.

Daneben gelten auch formale Auflagen: Das Zeugnis muss auf Geschäftspapier, maschinengeschrieben und frei von Knicken, Korrekturen und gravierenden Fehlern sein.

Die (Original-)Unterschrift muss von einem Vorgesetzten stammen.

Ein Streit um solche Formalitäten lässt sich meist schnell beilegen. Der Anspruch von Wahrheit und Wohlwollen jedoch bringt Zeugnisschreiber und -empfänger häufig auf die Barrikaden.

Schließlich sind wahre Beurteilungen nicht immer schmeichelhaft - oder schmeichelhafte nicht immer zutreffend. Bei ungerechtfertigten negativen Beschreibungen droht dem vormaligen Arbeitgeber ein Prozess. Allzu euphorische Beschreibungen können ihn ebenfalls teuer zu stehen kommen: Bescheinigt er etwa einem unehrlichen Kassierer untadeliges Verhalten, kann der spätere Arbeitgeber sogar Schadenersatz fordern, wenn dessen Kasse vom „Neuen“ erleichtert worden ist.

Nicht selten flüchten sich Personalchefs deshalb in Floskeln (siehe Kasten). Als andere Möglichkeit bietet sich ihnen „Leerstellentechnik“, bei der übliche Bewertungen einfach weggelassen werden, um

durch „beredtes Schweigen“ Defizite zu verraten.

Allerdings werden in einem qualifizierten Zeugnis neben Aussagen zur Leistung auch solche zur Führung gegenüber Vorgesetzten und Mitarbeitern erwartet. Fehlt zum Beispiel das Verhalten gegenüber Vorgesetzten, so hängt dem Stellenbewerber gleich das Etikett des Querulanten an.

Zum Gang vor den Kadi kommt es meist nur dann, wenn der Zeugnisstreit als Nachhutgefecht eines verkorksten Arbeitsverhältnisses geführt wird. Oft einigen sich die Parteien gütlich.

Als Faustregel gilt: Je individueller und ausführlicher ein Zeugnis auf Qualitäten des Mitarbeiters eingeht, desto besser. Eine halbe Seite riecht nach einer lästigen Pflichtübung. Der entzieht sich mancher Vorgesetzte dadurch, dass er Mitarbeiter ihr Zeugnis selbst entwerfen lässt – und es (wenn auch mit Magenkrämpfen) unterschreibt...

Die „Zeugnissprache“ - So werden aus Worten „Noten“:

Ein Blick sagt oft mehr als tausend Worte. Das gilt beim Arbeitszeugnis natürlich (noch) nicht. Aber wenn Blicke – in diesem Fall: Worte – „töten“ sollen, dann werden Bilder benutzt, die sich im Kopf des neuen Arbeitgebers oder dessen Personalchef bilden sollen.

Beispiele gibt es zuhauf:

- „Hat seine Aufgaben stets zu unserer vollsten Zufriedenheit erfüllt“ steht für die Schulnote „Eins“. (Wobei „voll“ eigentlich schon „voll genug“ sein dürfte, wie es auch schon das Landes-

Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Arbeitsgericht Düsseldorf meinte - AZ: 17 Sa 1158/94)

- Fehlt das „stets“ zur vollen...“, wurde eine „Zwei“ vergeben
- „zur vollen Zufriedenheit“ entspricht einer „Drei“
- „stets zufrieden“ bedeutet „Vier“ und
- „zu unserer Zufriedenheit“ oder „hat sich bemüht“ zeugt von wenig ausreichenden Leistungen.

Aktuell hat das Arbeitsgericht Berlin einer Arbeitnehmerin, der vom Ex-Chef „mit voller Zufriedenheit“ eine „Drei“ mitgegeben worden war, ein neues Zeugnis mit „stets voller ...“ zugestanden, weil der Arbeitgeber in der Verhandlung nicht erklären konnte (wollte?), warum er das „stets“ ausgelassen hatte. (AZ: 28 Ca 18230/11)

So haben Gerichte „Geheimcodes“ in Zeugnissen entschlüsselt:

- ... „entsprach fachlich den Anforderungen und Erwartungen in jeder Hinsicht“ bedeutet: „zwischenmenschlich“ hat es nicht geklappt. (LAG Rheinland-Pfalz, 7 Sa 992/06)
- ... „hat die Arbeitszeit korrekt ausgenutzt“: hat stets pünktlich Feierabend gemacht. (ArG Neubrandenburg, 1 Ca 1579/02)
- ... „hat durchaus selbstständig gearbeitet“: Seine Leistungen waren nicht „gehoben befriedigend“. (LAG Hamm, 3 Sa 231/02)
- Mit „habe ... als freundliche und zuverlässige Mitarbeiterin kennengelernt“ ist das Gegenteil gemeint: „Viele sahen sie lieber von hinten als von vorn“. (LAG Hamm, 4 Sa 1018/99)

Moderner Straßenraub

Ich weiß nicht, warum Millionen Hundebesitzer – angeblich doch alle mündige Verbraucher – sich im Zeitalter der Internets von einigen Versicherern noch immer mit weit überhöhten Beiträgen – nicht nur in der Hundehaftpflicht – über den Tisch ziehen und ausnehmen lassen.

Schließlich würden Sie doch auch keine Eier auf dem Markt das Stück für einen Euro kaufen, wenn Sie die gleichen Eier am Stand nebenan das Stück für 20 Cent bekommen könnten.

Würden Sie nicht, sagen Sie. Schließlich seien Sie ein intelligenter Verbraucher. Beitragsunterschiede von mehreren hundert Prozent bei vergleichbaren Leistungen werden von den meisten Hundebesitzern – leider – widerspruchslos hingenommen. Offensichtlich wollen oder können sie nicht mitrechnen.

Ich nenne das Straßenraub. Legalisierten Straßenraub. Und, wie nennen Sie das?

Beitragsunterschiede von mehreren hundert Prozent bei vergleichbaren Leistungen zielen darauf ab, das Vertrauen gutgläubiger Verbraucher zu missbrauchen.

In einem Hundeleben können da schnell ein paar hundert oder auch ein paar tausend Euro zusammenkommen, die von vielen Hundebesitzern – einfach so und ohne Gegenleistung - verschenkt werden.

Wie viel Sie verschenken, weiß ich nicht und es interessiert mich auch nicht! Sie sind alt genug, um es sich selbst auszurechnen.



Geldwerte Informationen für intelligente Verbraucher

Der VMV - Verband marktorientierter Verbraucher e. V. empfiehlt eine Hundehaftpflicht mit einer Deckungssumme von

5 Millionen für €35,70 im Jahr.

Incl. Versicherungssteuer, versteht sich.

Informationen können Sie unter

info@optimaxxx.de

oder telefonisch unter

0221-23 23 23

anfordern.

Wenn Sie Mut haben, werfen Sie doch mal einen Blick in das sozial-kritische E-Book, das Sie unter

<http://www.sind-sie-ein-schwachkopf.de>

kostenlos abrufen können.

Viel Spaß



Die interaktive Seite

Vorsicht! Hier werden Sie nur preiswerte Angebote finden und Sie sind nur ein paar Mausklicks davon entfernt, eine Menge Geld zu sparen.

Wenn Sie ganz sicher sind, dass Sie sich den Luxus eines oder mehrerer Generalvertreter leisten können und mehr als nötig für Ihre Versicherungen bezahlen wollen, kann und will ich Sie natürlich nicht davon abhalten.

Warum sollte ich Sie auch hindern? Schließlich ist es doch Ihr meistens sauer verdientes Geld, das Sie sich - in der Regel sogar ohne erkennbare Gegenleistung - aus der Tasche ziehen lassen, und die Vertreter der teuren Gesellschaften mit den großen Namen müssen ja auch leben.

Ausführliche Informationen zu den Themen

[Haftpflichtversicherung](#)

[Hausratversicherung](#)

[Unfallversicherung](#)

[Gebäudeversicherung](#)

können Sie hier aufrufen

Herausgeber:
Verband marktorientierter Verbraucher e.V.
Christophstr. 20-22 50670 Köln
Tel. 0221-122020 Fax 0221-122029
Schriftleitung: Volker Spiegel (V.i.S.d.P.)