

Ihr Gutes Recht

Ein Ratgeber für unsere Mandanten

Ausgabe 1 / 2013

Mietkürzung bei kalter Wohnung

Wenn die Heizung gerade im Winter oder während der kalten Jahreszeit immer wieder ausfällt, dann können Sie mit einer Mietminderung von ca. 25 % an Ihren Vermieter herantreten. Im entschiedenen Fall hat das Amtsgericht Frankfurt eine Mietminderung in dieser Höhe angenommen, obwohl der Hausmeister die Heizung jedes Mal reparierte, diese jedoch über 10 Tage hinweg immer wieder erneut ausfiel.

(AG Frankfurt a.M., Urteil v. 07.10.2011 – 33 C 588/11-76)

Kündigung per E-Mail

Für die Kündigung gilt die Schriftform gemäß § 623 BGB. Wird daher eine Kündigung in elektronischer Form per E-Mail versandt, ist diese Kündigung formunwirksam. Das gilt selbst dann, wenn sich der Arbeitnehmer mit einer Versendung per E-Mail einverstanden erklärt. Vorliegend kam die Kündigung zwar per E-Mail rechtzeitig, per Post aber verspätet an. Folglich musste sich der Arbeitgeber an den späteren Kündigungstermin halten.

(LAG Düsseldorf, Urteil v. 25.06.2012 – 14 Sa 185/12)

Notwendiger Inhalt des Arbeitszeugnisses

Was viele nicht wissen, ist der Umstand, dass sich die Anforderungen eines Arbeitszeugnisses nach § 109 Gewerbe-

ordnung (GewO) ausrichten. Hiernach ist beispielsweise der Arbeitgeber nicht verpflichtet, dem Arbeitnehmer als „Schlussbekenntnis“ für die geleistete Arbeit zu danken, dessen Ausscheiden zu bedauern oder ihm für die Zukunft alles Gute zu wünschen.

Im Rahmen des einfachen Zeugnisses schuldet der Arbeitgeber Angaben zu Art und Dauer der Tätigkeit (§ 109 Abs. 1 Satz 2 GewO).

Daneben kann der Arbeitnehmer eine Beurteilung zu Leistung und Verhalten im Arbeitsverhältnis verlangen (§ 109 Abs. 1 Satz 3 GewO). Es handelt sich dann um ein sogenanntes qualifiziertes Zeugnis.

Damit gehören persönliche Empfindungen des Arbeitgebers nicht zum notwendigen Zeugnisinhalt.

Sind Sie daher mit der Abschlussformel nicht einverstanden, können Sie nur die Erteilung des Zeugnisses ohne eine solche Abschlussformel verlangen.

Selbst wenn es üblich ist, dass dem Arbeitnehmer für seine Tätigkeit gedankt wird, leitet sich hieraus mangels einer gesetzlichen Grundlage kein Anspruch auf eine Dankesformel her. So urteilte das Bundesarbeitsgericht.

(BAG, Urteil vom 11.12.2012, 9 AZR 227/11).

Das besondere Thema

Mieterhöhung

Viele trifft es. In gewohnter Regelmäßigkeit kommen Schreiben der Vermieter an, mit denen Mieterhöhungen angekündigt werden.

PURSCHWITZ

RECHTSANWÄLTE

Unter Umständen ist dann die einstmals angemietete Wohnung gar nicht mehr so günstig.

Beachten Sie jedoch folgende Eckpunkte, die der Vermieter trotz gesetzlicher Ermächtigung zur Mieterhöhung einhalten muss.

a) Ein entsprechendes Schreiben darf nur der Vermieter versenden. Erben müssen sich durch Erbschein ausweisen. Eigentumswechsel bedarf einer Eintragung im Grundbuch.

b) Das Mieterhöhungsverlangen muss in schriftlicher Form erfolgen. Das heißt auch, dass alle Vermieter unterzeichnen müssen. Beauftragt der Vermieter eine Hausverwaltung, muss dem Erhöhungsverlangen eine Originalvollmacht beiliegen. Wenn nicht, können Sie die Mieterhöhung innerhalb von maximal 14 Tagen nach Zustellung zurückweisen.

c) Achten Sie darauf, wenn mehrere Mieter einer Wohneinheit vorhanden sind, dass das Schreiben auch an alle Mieter gerichtet ist. Ansonsten ist es unwirksam.

d) Außerdem müssen zwischen der letzten Mieterhöhung und der Neuen mindestens 12 Monate liegen.

e) Will der Vermieter auf die ortsübliche Miete abstellen, muss er einen Nachweis erbringen. Dies gelingt ihm nur über eine Mietdatenbank, ein Sachverständigen-gutachten, den Verweis auf drei Vergleichswohnungen oder den Mietspiegel. Alles muss jedoch von den Gemeinden bzw. Mieter- und Eigentümervereinen anerkannt sein.

Gerade bei den Vergleichswohnungen müssen Angaben über Adresse, Etage und Preis pro Quadratmeter angegeben sein.

Zur Zustimmung (möglichst schriftlich) haben Sie vom Tag des Erhalts bis zum Ende des zweiten darauf folgenden Monats Zeit. Danach kann der Vermieter die Zahlung einklagen.

Elektronische Lohnsteuerkarte

Mit Beginn des Jahres 2013 gilt die sogenannte elektronische Lohnsteuerkarte bzw. werden die im Juristendeutsch Elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmale (ELStAM) wirksam. Der Arbeitgeber musste hiernach spätestens mit der Lohnabrechnung 12/12 komplett umgestiegen sein.

Mit dieser sogenannten elektronischen Lohnsteuerkarte werden in einer zentralen Datenbank z.B. die Steuerklasse, die Anzahl der Kinderfreibeträge, die Religionszugehörigkeit und die Freibeträge gespeichert.

Die entsprechenden Daten kommen von der Stadt und Gemeinde, wie z.B. die Geburt eines Kindes, die Religion oder eine Heirat.

Steuerlich relevante Daten, wie Freibeträge, Steuerklassenwechsel oder Kinder in Ausbildung über 18 Jahren kommen vom Finanzamt.

Hieraus bildet sich die Elektronische Lohnsteuerkarte, die vom Arbeitgeber abgerufen werden kann.

Es liegt am Arbeitnehmer, zu bestimmen, wer diese Daten abrufen kann. Hierzu gibt es die Möglichkeit der Voll- und Teilsperrung sowie der Zugriffsbeschränkung.

Witz des Monats

Stehen zwei Mathematiker vor dem Kindergarten. Drei Kinder gehen rein, fünf Kinder kommen raus. Sagt der eine Mathematiker zum anderen: „Wenn jetzt noch zwei reingehen, ist keiner mehr drin.“

PURSCHWITZ – RECHTSANWÄLTE
Salzstraße 1 09113 Chemnitz

Telefon: 0371/33 40 780

Telefax: 0371/33 40 789

e-Mail: zentrale@purschwitz-rechtsanwaelte.de

Homepage: www.purschwitz-rechtsanwaelte.de

Herausgeber: Purschwitz – Rechtsanwälte
Verantwortlich für den Herausgeber:
Rechtsanwalt Purschwitz