

Rechtsanwälte & Steuerberater

Zu Gast beim Mieter

Eine Untervermietung an Urlauber ist nur bedingt zulässig

Wohnungseigentümer können an laufend wechselnde Feriengäste vermieten, sofern in der Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist. Auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofes (V ZR 72/09) weist die Wüstenrot Bausparkasse hin. Ein Mieter dagegen kann nach einem anderen Urteil des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 210/13) nicht an wechselnde Feriengäste untervermieten, wenn ihm dies der Vermieter nicht ausdrücklich gestattet hat.

Beim Wohnungseigentum begründete der BGH seine Entscheidung damit, dass auch die Vermietung an Feriengäste eine zulässige Wohnnutzung darstelle. Die übrigen Eigentümer der Wohnanlage seien dabei in der Regel nicht stärker beein-

trächtigt als bei der dauerhaften Nutzung durch bestimmte Bewohner. Zwar gebe es Feriengäste, die mit einer Ferienwohnung weniger sorgsam umgingen als mit ihrer Dauerwohnung. Dieses Fehlverhalten sei jedoch nicht generell zu beobach-

ten. Ob und in welcher Weise ein Mieter untervermieten darf, richte sich dagegen ganz nach den Absprachen mit dem Vermieter. Wenn dieser nur allgemein eine Untervermietung gestatte, sei damit nur die übliche Wohnnutzung gemeint. Eine Untervermietung an ständig wechselnde Feriengäste sei daher nur zulässig, wenn dies der Vermieter ausdrücklich erlaube. Setze sich der Mieter trotz Abmahnung darüber hinweg, stelle dies einen Kündigungsgrund dar.



Wird Raum an Feriengäste in Untervermietung zur Verfügung gestellt, muss der Vermieter dem explizit zustimmen.
Foto: djd/Sentinel Haus Institut GmbH

Die restlichen freien Tage

Der Anspruch auf Urlaubsabgeltung in Geld geht auf die Erben über

Nach dem Bundesurlaubsgesetz ist der Urlaub im Kalenderjahr zu nehmen. Eine Übertragung in das nächste Jahr ist nur ausnahmsweise möglich. Dann ist der Urlaub jedoch bis spätestens zum 31.03. des Folgejahres zu nehmen. Früher hat das Bundesarbeitsgericht daraus abgeleitet, dass auch bei krankheitsbedingtem, nicht genommenem Urlaub der Arbeitnehmer seinen Vorjahresresturlaub zum 31.03. des Folgejahres verliert.

Diese Rechtsprechung musste wegen einem Grundsatzurteil des Europäischen Gerichtshofs aufgegeben werden. Scheidet ein Arbeitnehmer nach langer Krankheit aus dem Arbeitsverhältnis aus und konnte er den Urlaub bis dahin nicht nehmen, so hat er einen Abgeltungsanspruch in Geld. Es stellt sich nun die Frage, ob dieser Abgeltungsanspruch – der oft erhebliche Beträge erreichen kann – beim Tod des Arbeitnehmers auf dessen Erben übergeht. Das Bundesarbeitsgericht hat sich bisher gegen eine Vererbung ausgespro-

chen. Der Europäische Gerichtshof hat jedoch kürzlich in Fortsetzung seiner Rechtsprechung zum Urlaubsrecht entschieden, dass Europarecht einzelstaatlichen Rechtsvorschriften oder Gepflogenheiten entgegensteht, wonach nicht genommener Urlaub ohne Ausgleich durch Urlaubsabgeltung untergeht, wenn das Arbeitsverhältnis durch Tod des Arbeitnehmers endet (EuGH, Urteil vom 12.06.2014, Az. C-118/13 – Bollacke). Aus dieser Entscheidung folgt, dass der Anspruch auf Urlaubsabgeltung bei Tod des Arbeitnehmers auf die Erben übergeht. Für den Übergang des Anspruchs auf Urlaubsabgeltung spielt es keine Rolle, ob der Arbeitnehmer während des Bestehens des Arbeitsverhältnisses oder erst danach verstirbt.

KLEINE ♦ STRENG ♦ HAIDACHER
Rechtsanwaltspartnerschaft
Leonhardsplatz 4 a
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141/51040
Fax 08141/510420

Rechtsanwaltskanzlei Huber

Fee Huber
Rechtsanwältin
Diplomverwaltungswirtin

- Schwerbehindertenrecht
- Krankenkassenrecht
- Bau- u. Immobilienrecht
- Architektenrecht
- Verwaltungsrecht
- Familienrecht
- Miet- u. Pachtrecht
- Arbeitsrecht
- Erbrecht
- Beamtenrecht

geprüfte Teilnehmerin der Fachanwaltslehrgänge
Verwaltungs-; Architekten-, Bau- und Immobilienrecht

www.huber-rechtsanwalt.de
Telefon 081 42 - 6 52 95 40
Hauptstraße 74c, 82140 Olching

Kanzlei für Arbeitsrecht

(Kündigung, Vertragsaufhebung, Vergütung u. a.)

KLEINE ♦ STRENG ♦ HAIDACHER

RECHTSANWALTPARTNERSCHAFT

Leonhardsplatz 4a Tel. 081 41/51 04-0
82256 Fürstenfeldbruck Fax 081 41/51 04-20

kanzlei@ksh-rechtsanwaelte.de
www.ksh-rechtsanwaelte.de

**Familienrecht, Erbrecht, Arbeitsrecht, Mietrecht,
Wohnungseigentumsrecht, Vertragsrecht,
Verkehrsrecht, Strafrecht und Forderungseinzug**

Dr. Thomas Schröcksnadl Rechtsanwalt

**Familienrecht
Handels- und Gesellschaftsrecht
Erbrecht**

82205 Gilching • Römerstraße 27
Telefon 081 05/778 13 • Telefax 081 05/3775 77
80331 München • Marienplatz 20
Telefon 089/23 07 70 66 • Telefax 089/23 07 70 68

www.ra-drs.com • ts@ra-drs.com

Steuerkanzlei Sandner & Margreiter

Augsburger Straße 17
82194 Gröbenzell
Telefon 081 42/6 50 57 42
Telefax 081 42/6 50 57 44

margreiter.robort@t-online.de
www.steuerlex.de/margreiter-sandner

Unsere Steuerberatungsprofis sind für Sie da.

- Unser Portfolio umfasst:
- klassische Steuerberatung
 - Finanzbuchhaltung
 - Lohn- und Gehaltsabrechnungen
 - Steuererklärungen
 - Jahresabschlüsse
 - Bewertungsleistungen

- Wir beraten Sie bei:
- Existenzgründungen
 - Umstrukturierungen in der Körperschaft
 - Sanierungen
 - finanzgerichtliche Verfahren
 - Unternehmensnachfolge

KFM Rechtsanwälte

Planegger Straße 18 · 82110 Germering
Telefon 089/8 94 37 37 0 · Fax 089/8 94 37 37 3
www.kfm-rechtsanwaelte.de

**Hermann M. Kögler
Dr. Bernhard Müller**

Mietrecht, Verkehrsrecht, Fachanwalt für Familienrecht
Erbrecht, Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht, Insolvenzrecht

kögler
müller



Ihr Kontakt für Anzeigen in der Süddeutschen Zeitung Fürstenfeldbruck
Michael Asselborn
Tel. 0 81 41/61 14-24
Fax: 0 89/21 83 - 96 09 04
michael.asselborn@sueddeutsche.de
Schöngesinger Str. 38 - 40 · 82256 Fürstenfeldbruck