

## MANDANTENINFORMATION

November 2024

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung von aktuellen, interessanten oder kuriosen Entscheidungen von allgemeinem Interesse.

### Grundstücksrecht

#### Schwarzgeldabrede bei Grundstückskauf

Wird bei einem Grundstückskauf der Kaufpreis niedriger beurkundet als mündlich vereinbart, um Steuern zu hinterziehen, so führt dies regelmäßig nicht zur Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrags. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlichlicher Zweck des Vertrags ist. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.



© M. Schuppich - Fotolia.com

#47314047

In dem zugrunde liegenden Fall hatten die Parteien eines Kaufvertrags über ein Grundstück in Niedersachsen einen niedrigeren Kaufpreis beurkunden lassen als mündlich vereinbart. Beurkundet wurde ein Betrag in Höhe von 120.000 Euro. Tatsächlich gezahlt wurde aber ein Betrag in Höhe von 150.000 Euro. Nachträglich bestand Streit darüber, ob der Grundstückskaufvertrag wegen der Schwarzgeldabrede unwirksam sei. Während das Landgericht Braunschweig dies bejahte, verneinte dies das Oberlandesgericht Braunschweig. Nunmehr hatte der Bundesgerichtshof über den Fall zu entscheiden. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Grundstückskaufvertrag in der Regel nicht unwirksam ist, wenn der Kaufpreis bei der Beurkundung des Vertrags in der Absicht, Steuern zu hinterziehen niedriger angegeben wird als mündlich vereinbart. Anders liege es nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlichlicher Zweck des Vertrags ist. Dies sei jedoch regelmäßig nicht der Fall, wenn die

Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises ernstlich gewollt ist.

Die Erwägungen, die im Fall eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SchwarzArbG zur Nichtigkeit des Dienst- oder Werkvertrags führen, seien nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auf Schwarzgeldabreden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen nicht übertragbar. Denn eine entsprechende Regelung gebe es für Schwarzgeldabreden beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrags nicht. Zwar könne ein Verstoß gegen § 370 AO vorliegen. Der Schutzzweck dieser Vorschrift liege aber nicht im Schutz anderer Kaufinteressenten. Vielmehr solle allein das staatliche Steueraufkommen gesichert werden.

Bundesgerichtshof,

Urteil vom 15.03.2024 – V ZR 115/22 –

### Heimrecht

#### Ohne Zahlung droht eine Räumung auch im Pflegeheim

Kann sich ein Heimbewohner nicht mehr selbst um die Bezahlung des Pflegegeldes kümmern und kümmert sich auch der rechtliche Betreuer nicht darum, droht eine Kündigung. Das Landgericht Lübeck hat entschieden, dass ein Zimmer im Heim wegen Zahlungsverzuges geräumt werden muss.

Eine ältere Frau steht unter rechtlicher Betreuung und wohnt in einem Pflegeheim. Trotz mehrfacher Mahnungen zahlt sie jahrelang nicht das volle Pflegegeld. Schließlich kündigt das Pflegeheim den Heimvertrag wegen offener Beträge von rund 35.000 Euro. Vor dem Landgericht Lübeck will das Pflegeheim den Auszug der Frau aus dem Heim erreichen. Die Frau – vertreten durch den Betreuer – hält die Kündigung für rechtswidrig. Falls sie wirklich ausziehen müsse, sei ihr zumindest eine Räumungsfrist zu gewähren.

Das Gericht hat entschieden, dass die Frau das Zimmer räumen muss. Die Kündigung sei wegen Zahlungsrückstandes wirksam. Nach Abwägung der widerstreitenden Interessen sei eine Räumungsfrist nicht zu gewähren. Der Betreuer der Frau habe sich nämlich jahrelang nicht ausreichend um eine vollständige Zahlung des Pflegegeldes gekümmert und sich nicht bemüht,

anderen Wohnraum für die Frau zu finden. Die Frau habe nichts getan, müsse aber die Verantwortung für das Fehlverhalten ihres Betreuers übernehmen. Die ausstehenden Zahlungen von rund 35.000 Euro seien eine erhebliche wirtschaftliche Belastung für das Pflegeheim und schlussendlich auch für andere Heimbewohner. Zwar wäre ein Umzug für die Frau auf Grund ihres Alters sehr schwierig. Die Frage, ob die Räumung gesundheitlich zumutbar ist, werde aber erst relevant, wenn die Räumung vollstreckt, also durchgesetzt wird.

Landgericht Lübeck,

Urteil vom 24.04.2024 – 5 O 197/23 –

### Mietrecht

#### Vermieter muss für Instandsetzung einer bei Feuerwehreinsatz zerstörten Tür aufkommen

Muss aufgrund einer Notsituation des Mieters die Wohnungseingangstür von der Feuerwehr gewaltsam geöffnet werden, so muss für die Instandsetzung der Tür grundsätzlich der Vermieter aufkommen. Dies hat das Amtsgericht Hildburghausen entschieden.



© dawr.de/Foto1536 &gt; Deutsches Anwaltsregister

Aufgrund einer Notsituation bei der Mieterin einer Wohnung in Thüringen musste im Jahr 2022 die Wohnungseingangstür von der Feuerwehr gewaltsam geöffnet werden. Die Tür wurde dabei vollständig zerstört. Nachträglich weigerte sich der Vermieter die Tür zu ersetzen. Die Mieterin beauftragte daher eigenständig eine Firma mit den Arbeiten und klagte gegen den Vermieter auf Erstattung der dadurch entstandenen Kosten in Höhe von rund 3.000 Euro.

Das Amtsgericht Hildburghausen entschied zu Gunsten der Mieterin. Ihr stehe nach § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Instandsetzung

der Tür zu. Wird eine Wohnungseingangstür im Rahmen eines Feuerwehreinsatzes beschädigt, habe grundsätzlich der Vermieter für eine ordnungsgemäße Instandsetzung der Tür zu sorgen. Denn dieser sei nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, die Mieträume instand zu halten. Hierzu gehöre die Ausstattung der Mietsache mit einer ordnungsgemäß verschließbaren Tür. Eine Leistungsfreiheit des Vermieters wäre allenfalls dann gegeben, so das Amtsgericht, wenn die Tür infolge einer von der Mieterin zu vertretenden Verletzung mietvertraglicher Pflichten beschädigt oder zerstört worden wäre. So liege der Fall hier aber nicht. Ein plötzlicher gesundheitlicher Notfall stelle keine Verletzung der Obhutspflicht des Mieters dar.

Amtsgericht Hildburghausen,  
Urteil vom 22.05.2024 – 21 C 133/23 –

## Schadenersatzrecht

### Mithaftung bei Verstoß gegen Gurtpflicht

Das Oberlandesgericht Köln hat entschieden, dass Fahrzeuginsassen, die entgegen der Gurtpflicht gemäß § 21 a Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung nicht angeschnallt sind und dadurch andere Mitfahrer verletzen, selbst haftbar gemacht werden können. Bei der gesetzlichen Gurtpflicht handele sich um eine Norm, die auch die anderen Fahrzeuginsassen schützen solle. Das durch den Verstoß gegen die Gurtpflicht begründete Mitverschulden tritt hier im Fall aber hinter dem ganz überwiegenden Verschulden des Unfallverursachers zurück.

Im konkreten Fall blieb die Klage der Haftpflichtversicherung des Unfallverursachers wegen der behaupteten Verletzungen der Beifahrerin des anderen Fahrzeugs erfolglos. Der Unfallverursacher haftete für die Verletzungen der Beifahrerin des anderen Fahrzeugs. Er nahm die Beklagte, die nicht angeschnallt hinter der Beifahrerin saß, in Anspruch und behauptete, die Knie der Beklagten seien in die Rücklehne der Beifahrerin eingedrungen, was zu weiteren Schäden geführt habe. Der Senat hat eine Mithaftung der Beklagten abgelehnt, weil der Gurtpflichtverstoß gegenüber dem erheblichen Verschulden des stark alkoholisierten und die zulässige Höchstgeschwindigkeit erheblich überschreitenden Versicherungsnehmers der Klägerin vollständig zurücktrete.

Oberlandesgericht Köln,  
Urteil vom 27.08.2024 – 3 U 81/23 –

## Mietrecht

### Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei Bestellung eines neuen Kühlschranks vor Ablehnung der Mängelbeseitigung durch Vermieter

Bestellt ein Mieter einen neuen Kühlschrank bevor der Vermieter die Mängelbeseitigung ablehnt, so steht dem Mieter dennoch ein Kostenerstattungsanspruch gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB zu, wenn der Kühlschrank nach der Ablehnung geliefert und eingebaut wird. Dies hat das Amtsgericht Neubrandenburg entschieden.

Im Oktober 2021 teilte die Mieterin einer Wohnung in Mecklenburg-Vorpommern ihrem Vermieter mit, dass der Kühlschrank

defekt sei. Der Kühlschrank war Bestandteil der mitvermieteten Einbauküche. Anfang November 2021 besichtigte der Hausmeister den Kühlschrank. Einige Tage später bestellte die Mieterin online einen neuen Kühlschrank. Kurz danach lehnte der Vermieter einer Mängelbeseitigung ab. Nachdem im Anschluss daran der neue Kühlschrank geliefert wurde, stritten sich die Mietvertragsparteien über die Kostenerstattung.



© dawr.de/Foto1336 > Deutsches Anwaltsregister

Das Amtsgericht Neubrandenburg entschied zu Gunsten der Mieterin. Ihr stehe nach § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Anspruch auf Kostenerstattung für den neuen Kühlschrank zu. Da die Einbauküche mitvermietet war, habe der Vermieter für einen funktionsfähigen Kühlschrank zu sorgen.

Der Vermieter sei mit der Mängelbeseitigung nach Auffassung des Amtsgerichts in Verzug gewesen. Dabei komme es nicht darauf an, wann die Mieterin den Kühlschrank online bestellt hat, sondern darauf, wann ihr der Kühlschrank geliefert und als Ersatz in der Küche eingebracht wurde. Der Vermieter wäre trotz der Bestellung der Mieterin nicht daran gehindert gewesen, auf seine Kosten einen anderen Kühlschrank zu beschaffen. Der Kostenerstattungsanspruch der Mieterin sei erst mit Einbringung des neuen Kühlschranks in der Einbauküche entstanden.

Amtsgericht Neubrandenburg,  
Urteil vom 13.09.2023 – 103 C 292/23 –

## Nachbarrecht

### Kein Anspruch auf Laubrente wegen erhöhtem Reinigungsaufwand für Pool unter Nachbarereichen

Errichtet ein Grundstückseigentümer im Traufbereich zweier auf dem Nachbargrundstück vor 90 Jahren ohne Einhaltung des Grenzabstands gepflanzter Eichen einen offenen Pool, kann er keine Kostenbeteiligung des Nachbarn hinsichtlich des erhöhten Reinigungsaufwands verlangen. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) hat auf die Berufung des in Anspruch genommenen Nachbarn hin die Klage auf monatliche Ausgleichsleistungen abgewiesen.

Die Parteien sind Nachbarn. Auf dem Grundstück der Beklagten befinden sich - rund 1,7 m bzw. 2,7 m von der Grundstücksgrenze entfernt - zwei ca. 90 Jahre alte Eichen. Die Klägerin hatte ihr Anwesen 2016 gekauft und begehrt nunmehr von der Beklagten eine monatlich im Voraus zu leistende Laubrente in Höhe von 277,62 Euro unter Hinweis auf die herunterfallenden Eicheln und Eichenblätter. Das Landgericht hatte den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die

Höhe einer Beweisaufnahme vorbehalten. Die hiergegen eingelegte Berufung der Beklagten hatte nach Einholung eines Sachverständigengutachtens vor dem OLG Erfolg. Die Voraussetzungen für den geltend gemachten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch lägen nicht vor, entschied das OLG. Erforderlich sei, dass von einem Grundstück rechtswidrige - aber zu dulden - Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgingen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überstiegen. Hier stelle sich gemäß den überzeugenden sachverständigen Ausführungen der Laub- und Fruchtabwurf bezogen auf den Garten, das Haus, die Wege, die Garage und den Reinigungsteich bereits nicht als wesentliche Beeinträchtigung dar. Die gärtnerische Nutzung des Grundstücks sei weiterhin möglich. Der etwas erhöhte Reinigungsaufwand der Rasen- und Terrassenfläche falle nicht wesentlich ins Gewicht; Verstopfungen der Dachrinnen ließen sich durch preiswerte Laubschutzgitter sicher vermeiden. Auch wenn die Eichen den Grenzabstand eingehalten hätten, wäre mit Einträgen auf dem klägerischen Grundstück zu rechnen.



© dawr.de/Foto1392 > Deutsches Anwaltsregister

Hinsichtlich des auf dem Grundstück vorhandenen Pools liege allerdings eine wesentliche Beeinträchtigung durch gesteigerten Reinigungsaufwand vor. Auch insoweit erleide die Klägerin jedoch keine Nachteile, „die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen“, entschied das OLG. Im Rahmen der Zumutbarkeit seien alle Umstände zu berücksichtigen, die den Interessenkonflikt durch Maßnahmen des einen oder des anderen veranlasst oder verschärft haben. Die Grundstücke lägen hier in einem Bereich, der durch älteren und höheren Baumbestand geprägt sei. Dies habe die Klägerin gewusst, als sie auf ihrem Grundstück einen nicht überdachten und im freien gelegenen Pool errichtet habe. Wenn sich die Klägerin in Kenntnis dieser Gegebenheiten entschließe, einen offenen Pool im Traufbereich der Eichen zu errichten, müsse sie auch den damit verbundenen erhöhten Reinigungsaufwand entschädigungslos hinnehmen.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main,  
Urteil vom 16.08.2024 – 19 U 67/23 –

Trotz gewissenhafter Bearbeitung der Beiträge kann eine Haftung für die Inhalte nicht übernommen werden. Verbindliche Auskünfte können nur im Rahmen eines Mandatsverhältnisses erteilt werden.

Bildquellen: dawr.de, Fotolia.com