

MANDANTENINFORMATION

April 2025

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

Mietrecht

Vermieter kann gegenüber Mieter kein Hausverbot aussprechen

Ein Vermieter ist nicht berechtigt, gegenüber seinem Mieter ein Hausverbot auszusprechen. In der eigenmächtigen Inbesitznahme der Wohnung liegt eine unerlaubte Selbsthilfe. Dies hat das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. entschieden.

Im Juli 2023 mietete ein Mann im Wege der Untermiete ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Brandenburg an. Nachdem es zu Anschuldigungen dreier Mitbewohnerinnen gegenüber dem Mann bezüglich sexueller Belästigungen gekommen war, erteilte die Vermieterin gegenüber dem Mieter im September 2023 ein Hausverbot. Der Mieter beantragte daraufhin beim Amtsgericht Brandenburg a.d.H. den Erlass einer einstweiligen Verfügung gerichtet auf Wiedereinräumung des Besitzes an dem Zimmer. Das Amtsgericht gab dem Antrag statt. Dagegen richtete sich der Widerspruch der Vermieterin.

Das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. bestätigte die einstweilige Verfügung. Ein Vermieter könne seinem Mieter kein Hausverbot erteilen. Die Verhinderung des Zutritts zu den Wohnräumen sei eine erhebliche Besitzentziehung bzw. -störung. Die Vermieterin habe den Mieter aufgrund des erteilten Hausverbots durch verbotene Eigenmacht den mietvertraglich eingeräumten Besitz an den Wohnräumen entzogen. Eine nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung stelle eine unerlaubte Selbsthilfe dar.

Um die Mitbewohnerinnen zu schützen, so das Amtsgericht, hätte die Vermieterin mittels einer einstweiligen Verfügung die Räumung und Herausgabe der Wohnräume verlangen können. Zudem hätten Ansprüche nach dem Gewaltschutzgesetz gestellt werden können.

Amtsgericht Brandenburg a. d. Havel,
Urteil vom 25.11.2024 – 30 C 194/24 –

Mietrecht

Reparatur des Balkontürgriffs als Kleinreparatur

Die Reparatur eines Balkontürgriffs zum Preis von etwa 93 Euro ist von einer Kleinreparaturklausel umfasst. Dies hat das Amtsgericht Völklingen entschieden.



© Peggy_Marco – pixabay.de

In dem zugrunde liegenden Fall klagte die Vermieterin einer Wohnung im Jahr 2022 vor dem Amtsgericht Völklingen gegen die Mieter auf Zahlung eines Betrags in Höhe von 93,12 Euro. Zu diesem Preis hatte die Vermieterin den kaputten Balkontürgriff reparieren lassen. Die Vermieterin verwies nunmehr auf die im Mietvertrag enthaltene Kleinreparaturklausel. Danach hatten die Mieter die durch die Kleinreparatur entstehenden Reparaturkosten auszugleichen. Es war zudem eine Kostengrenze in Höhe von 150 Euro für den Einzelfall und eine Gesamtobergrenze von 8 % der Jahresgrundmiete vereinbart worden. Zugleich wurde festgehalten, dass es sich nur dann um eine erstattungspflichtige Kleinreparatur handelt, wenn der Reparaturaufwand die Kostengrenze von 150 Euro nicht übersteigt. Schließlich legte die Klausel fest, dass zum Beispiel die Reparatur von Türverschlüssen von der Kleinreparaturklausel umfasst ist.

Das Amtsgericht Völklingen entschied zu Gunsten der Vermieterin. Ihr stehe ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Reparatur des Balkontürgriffs zu. Die Reparatur sei von der Kleinreparaturklausel umfasst. Die Klausel sei auch wirksam. Durch sie werde dem Mieter nicht auferlegt, die Reparaturarbeiten selbst vorzunehmen oder einen Handwerker selbst zu beauftragen. Auch enthalte sie eine angemessene Kostengrenze für den Einfall und eine angemessene Gesamtobergrenze. Schließlich handele es sich bei dem Balkontürgriff um einen Teil der Mietsache, der dem häufigen Zugriff

des Mieters ausgesetzt ist. Der Türgriff des Balkons werde als Türverschluss von der Klausel auch ausdrücklich genannt.

Amtsgericht Völklingen,
Urteil vom 10.01.2023 – 5 C 188/22 –

Mietrecht

Verzug mit Betriebskostennachzahlung in Höhe von zwei Monatsmieten rechtfertigt fristlose Kündigung

Zahlt ein Mieter die Betriebskostennachzahlung nicht, so rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Mietvertrags, wenn die Nachzahlung einen Betrag von mindestens zwei Monatsmieten erreicht.



Betriebskostenabrechnung

1. Ausgaben im Abrechnungszeitraum

Gesamtkosten			
Konto	Kostenart	Kosten	Vert

© dawr.de/Foto1070 > Deutsches Anwaltsregister

Der Mieter einer Wohnung in Brandenburg schuldete aus den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2020 bis 2022 Nachzahlungsbeträge in Höhe von insgesamt etwa 1.700 Euro. Da sich der Mieter weigerte die Beträge zu zahlen, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis im April 2023 fristlos und erhob schließlich Räumungsklage.

Das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. entschied zu Gunsten des Vermieters. Diesem stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu, da die fristlose Kündigung das Mietverhältnis wirksam beendet habe.

Zwar gehören Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen nicht ohne Weiteres zur Miete, so das Amtsgericht, so dass ein Verzug aus einer Nebenkostenabrechnung eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB grundsätzlich nicht rechtfertigen könne. Jedoch sei die Vorschrift entsprechend anzuwenden. Denn bei der Vereinbarung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten werde eine Jahresmiete geschuldet, deren Höhe der Vermieter durch Vorlage der Betriebskostenabrechnung bestimmt. Somit rechtfertige eine Rückstandshöhe von mindestens zwei Monatsmieten eine fristlose Kündigung.

Amtsgericht Brandenburg a.d. Havel,
Urteil vom 20.12.2024 – 33 C 33/24 –

Mietrecht

Schadensersatzpflicht des Wohnungsmieters wegen Durchbohren von Wandfliesen

Das Durchbohren einer Wandfliese ist dann nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst, wenn die Möglichkeit besteht in den Fugen zu bohren. In diesem Fall macht sich der Wohnungsmieter nach § 280 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig, wenn er die Fliese durchbohrt. Dies hat das Amtsgericht Paderborn entschieden.



© flickr.com - Pete

Im Februar 2023 wurde das Mietverhältnis über eine Wohnung in Nordrhein-Westfalen beendet. Nachfolgend bestand Streit über die Rückzahlung der Mietkaution. Der Vermieter hielt einen Teil der Kautions ein und verwies auf Beschädigungen in der Wohnung. Der Mieter hatte vier Fliesen in der Küche und zwei Fliesen im Badezimmer durchbohrt. Der Vermieter gab an, dass ihm dadurch ein Schaden in Höhe von 150 Euro entstanden war. Der Mieter erhob schließlich Klage auf Rückzahlung der vollständigen Mietkaution.

Das Amtsgericht Paderborn entschied, dass dem Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung nur eines Teils der Mietkaution zustehe. Denn der Vermieter könne wegen der Beschädigung der Mietsache gemäß § 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz vom Mieter verlangen. Der Mieter habe durch das Durchbohren der Fliesen seine Obhutspflicht verletzt und die Sachsubstanz der Mietsache rechtswidrig beschädigt.

Das Durchbohren von Fliesen sei nicht nach § 538 BGB über den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache abgedeckt, so das Amtsgericht. Eine Wandfliese dürfe nur dann durchbohrt werden, wenn nicht die Platzierung des Bohrlochs in den Fliesenfugen möglich ist, da dies mit der weit weniger beeinträchtigenden Einwirkung auf die Sachsubstanz der Mietsache verbunden sei. Dass ein direktes Durchbohren der Fliesen anstatt der Fugen für den vertragsgemäßen Gebrauch zwingend erforderlich gewesen sei, sei vom Mieter weder dargelegt worden noch sonst ersichtlich.

Amtsgericht Paderborn,

Urteil vom 18.03.2024 – 51 C 135/23 –

Sozialversicherungsrecht

Lediglich unterschriebener Arbeitsvertrag reicht nicht für Krankengeld

Das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (LSG) hat entschieden, dass ein Beschäftigungsverhältnis erst ab dem Beginn der Entgeltfortzahlung und nicht schon mit Abschluss des Arbeitsvertrags begründet wird.

Geklagt hatte ein 36-jähriger Arbeitsloser aus dem Landkreis Cuxhaven, dessen An-

spruch auf Arbeitslosengeld Ende Oktober 2023 auslief. Anfang Oktober unterschrieb der Mann einen Arbeitsvertrag als Lagerist bei einem Reinigungsunternehmen zu einem Monatslohn von 3.000 Euro brutto.

Er trat die Arbeit jedoch nie an, da er sich zu Beginn des Arbeitsverhältnisses krankmeldete. Zwei Wochen später kündigte die Firma innerhalb der Probezeit. Die Krankenkasse des Mannes lehnte daraufhin die Zahlung von Krankengeld mit der Begründung ab, es habe kein sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis bestanden, da er kein Einkommen erzielt habe.

Der Mann verklagte das Unternehmen und verlangte die Anmeldung zur Sozialversicherung ab dem Beginn des Arbeitsvertrags. Er vertrat dazu die Auffassung, dass bereits durch einen rechtsgültigen Vertrag, der eine Entgeltzahlung vorsehe, ein Beschäftigungsverhältnis zustande komme. Dies müsse auch gelten, wenn ihm der Arbeitsantritt krankheitsbedingt, nicht möglich sei. Andernfalls würde er aufgrund seiner Arbeitsunfähigkeit leer ausgehen.

Das LSG vermochte sich der Rechtsauffassung des Klägers nicht anzuschließen. Der Arbeitgeber müsse ihn nicht zur Sozialversicherung anmelden, da ein versicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis nicht schon mit dem Beginn des Arbeitsvertrags entstanden sei. Erforderlich sei vielmehr, dass der Arbeitnehmer einen Anspruch auf Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall habe. Dieser Anspruch entstehe jedoch bei neuen Arbeitsverhältnissen generell erst nach einer vierwöchigen Wartezeit. Diese gesetzliche Regelung solle verhindern, dass Arbeitgeber die Kosten der Lohnfortzahlung für Arbeitnehmer tragen müssen, die direkt nach der Einstellung erkrankten. Der Gesetzgeber habe eine solche Konsequenz als unbillig angesehen. Unabhängig davon müsse der Mann sich erst an seine Krankenkasse wenden, bevor er seinen Arbeitgeber verklage.

Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen,
Urteil vom 21.01.2025 – L 16 KR 61/24 –

Nachbarrecht

Unterlassungsanspruch eines Nachbarn wegen möglicher Videoüberwachung

Allein die Befürchtung einer Aufzeichnung durch eine Videokamera auf dem benachbarten Grundstück genügt für einen Unterlassungsanspruch. Insofern führt allein die befürchtete Videoüberwachung zur Beeinträchtigung der freien Entfaltung der Persönlichkeit. Dies hat das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall klagte ein Grundstückseigentümer im Jahr 2022 vor dem Amtsgericht Brandenburg a.d.H. gegen die Eigentümerin des benachbarten Grundstücks darauf, dass sie durch geeignete Maßnahmen sicherstellt, dass die von ihr angebrachte Überwachungskamera objektiv nachprüfbar nicht sein Grundstück erfasst. Bei der von der Beklagten installierten Kamera war es durch eine manuelle Änderung des Blickwinkels und Änderung der Brennweite möglich, das benachbarte Grundstück zu erfassen.

Das Amtsgericht Brandenburg a.d.H. ent-

schied zu Gunsten des Klägers. Ihm stehe der geltend gemachte Anspruch zu. Eine Überwachung mittels einer Videokamera verletze grundsätzlich das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen. Es schütze jedermann vor technisch gestützter Beobachtung und Aufzeichnung ohne seine Einwilligung. Dabei stehe bereits die berechtigte Befürchtung einer Bildaufzeichnung unter Schutz. Schon wenn eine Person eine Beobachtung oder Aufzeichnung ihres Verhaltens nicht ohne Grund befürchten muss, könne ihre Unbefangenheit verloren gehen und die freie Entfaltung ihrer Persönlichkeit beeinträchtigt sein.

Nach Ansicht des Amtsgerichts treffe auch nicht den klagenden Nachbarn die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich eines rechtswidrigen Eingriffs. Vielmehr müsse hier die Beklagte, welche die Videoüberwachung ausübt, die Rechtmäßigkeit der Überwachung beweisen.

Amtsgericht Brandenburg a.d. Havel,
Urteil vom 05.12.2024 – 30 C 190/22 –

Erbrecht

Unzulässige Individualisierung der Erben durch nicht Testamentsform wahrende Anlage

Werden in einem eigenhändigen Testament Erben genannt, können diese aber erst durch die nicht der Testamentsform wahrende Anlage individualisierbar bestimmt werden, so liegt eine unwirksame Erbeinsetzung vor. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden. Im Jahr 2011 errichtete ein in Hessen lebendes Ehepaar eigenhändig ein gemeinschaftliches Testament. Darin wurden unter anderem „5 befreundete Familien“ als Erben bestimmt. Individualisiert wurden diese jedoch erst durch eine maschinenschriftliche Anlage, die vom Ehepaar unterschrieben war. Nachdem der Tod beider Ehegatten war streitig, ob damit eine wirksame Erbeinsetzung vorliegt. Während das Amtsgericht Groß-Gerau dies bejahte, verneinte dies das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. Nunmehr hatte der Bundesgerichtshof über den Fall zu entscheiden.

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung des Oberlandesgerichts. Werden die konkreten Erben in einem eigenhändigen Testament erst durch die Bezugnahme auf eine nicht die Testamentsform wahrende Anlage und nicht bereits allein durch den Wortlaut des Testaments individualisierbar bestimmt, liege eine wirksame Erbeinsetzung insgesamt nicht vor. So liege der Fall hier. Die Erben lassen sich ohne Rückgriff auf die Anlage nicht im Einzelnen bestimmen. Aus dem Testament werde nicht ersichtlich, wer mit „5 befreundete Familien“ gemeint ist. Auf die Anlage komme es insbesondere wegen der erhöhten Fälschungsgefahr nicht an.

Bundesgerichtshof,

Beschluss vom 10.11.2021 – IV ZB 30/20 –

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, flickr.com, pixabay.com