

## MANDANTENINFORMATION

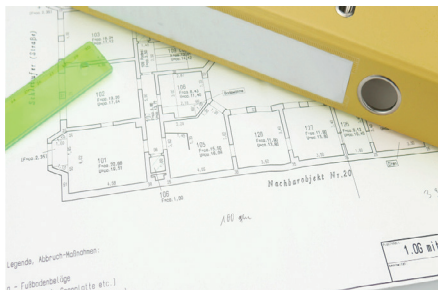
Mai 2025

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

### Immobilienrecht

#### **Veränderungen an der Statik sind beim Verkauf eines Hauses dem Käufer ungefragt mitzuteilen**

Werden in einem Wohnhaus tragende Wände entfernt und durch eine Stahlträgerkonstruktion ersetzt, muss dies einem potenziellen Käufer der Immobilie ungefragt mitgeteilt werden. Verschweigt der Verkäufer diesen Umstand, stellt dies eine arglistige Täuschung dar, die den Käufer zur Anfechtung des Kaufvertrags berechtigt.



© dawr.de/Foto1065 > Deutsches Anwaltsregister

Ein Ehepaar entschloss sich, das von ihnen etwa 10 Jahre lang selbst bewohnte Wohnhaus zu verkaufen. Was es dem kaufinteressierten Ehepaar nicht erzählte, war, dass es vor einigen Jahren ihr Wohnzimmer vergrößert, und dazu durch eine im Ausland ansässige Firma tragende Trennwände im 1. OG des Hauses hatte entfernen lassen. Nach Entfernung der Wände wurde die Decke nur noch durch zwei Eisenträger gestützt, die direkt auf das Mauerwerk aufgelegt und zusätzlich durch Baustützen gestützt wurden, die eigentlich nur für den vorübergehenden Gebrauch gedacht sind. Diese Trägerkonstruktion wurde anschließend durch Verblendungen verdeckt und war nicht mehr ohne Weiteres sichtbar. Um einen Nachweis über die Statik hatten sich die Eigentümer im Nachgang nicht bemüht.

Als die neuen Eigentümer dann selbst ein paar bauliche Veränderungen an dem Haus durchführen wollten, beauftragten sie u. a. auch einen Statiker. Dieser stellte fest, dass

die Trägerkonstruktion im 1. OG unzulässig und nicht dauerhaft tragfähig sei. Das Ehepaar hat den Kaufvertrag über das Hausgrundstück daraufhin angefochten und das Verkäuferehepaar auf Rückabwicklung verklagt. Mit Erfolg.

Das Oberlandesgericht gab dem Käuferhepaar Recht und verurteilte die Verkäufer zur Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückübereignung des Hausgrundstücks. Die Verkäufer seien in der Pflicht gewesen, auch ungefragt darüber zu informieren, dass tragende Wände entfernt, und damit in die Statik des Wohnhauses eingegriffen wurde. Erst recht sei darüber aufzuklären gewesen, dass kein Nachweis hinsichtlich der statischen Tragfähigkeit der Stahlträgerkonstruktion vorliege.

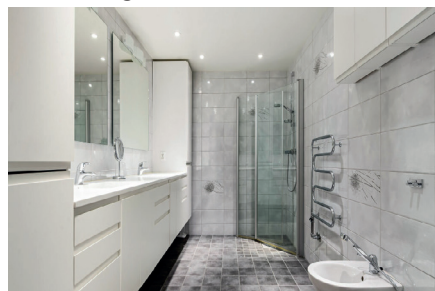
Oberlandesgericht Zweibrücken, Urteil vom 27.09.2024 – 7 U 45/23 –

### Mietrecht

#### **Vermieter muss barrierefreiem Badumbau zustimmen**

Nach § 554 BGB besteht ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung zum barrierefreien Badumbau gegen den Vermieter. Dabei ist unerheblich, ob der Mieter bereits eine Sicherheit für den Rückbau geleistet oder angeboten hat. Dies hat das Amtsgericht Neubrandenburg entschieden.

Seit September 2022 forderten die Mieter einer Wohnung in Mecklenburg-Vorpommern mehrfach von der Vermieterin die Zustimmung zum barrierefreien Badumbau.



© Lisaphotos195 – pixabay.de

Da schließlich auch ein anwaltliches Schreiben im März 2023 zu keinem Erfolg führte, erhoben die Mieter Klage.

Das Amtsgericht Neubrandenburg entschied zu Gunsten der Kläger. Ihnen stehe gemäß § 554 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zum barrierefreien Umbau des Bades

zu. Der Anspruch setze nicht voraus, dass die Mieter eine Sicherheit für den Rückbau erbracht oder dies angeboten haben. Es sei Sache des Vermieters, dem berechtigten Verlangen der Mieter grundsätzlich zuzustimmen und möglicherweise von einer Sicherheit für einen späteren Rückbau abhängig zu machen.

Amtsgericht Neubrandenburg, Urteil vom 19.12.2024 – 109 C 353/23 –

### Nachbarrecht

#### **Über-den-Zaunschauen bei Nutzung eines Trampolins erlaubt**

Einem Grundstückseigentümer steht kein Unterlassungsanspruch gegen seinen Nachbarn dahingehend zu, bei der Nutzung eines Trampolins über den Zaun zu schauen. Jedoch kann ein Anspruch auf Versetzung des Trampolins bestehen, wenn eine Grenzverletzung vorliegt. Dies hat das Oberlandesgericht Brandenburg entschieden.



© Volker Eckner – pixabay.de

In dem zugrunde liegenden Fall erhoben die Eigentümer eines Grundstücks vor dem Landgericht Potsdam Klage auf Unterlassung gegen die Eigentümer des benachbarten Grundstücks. Unter anderem ging es dabei um die Nutzung eines Trampolins durch die Nachbarn. Die Kläger störten sich daran, dass bei der Nutzung des Trampolins über den Zaun geschaut werden konnte. Sie beanspruchten daher die Entfernung des Trampolins. Hilfsweise wollten die Kläger die Verlegung des Trampolins oder ein Verbot der Nutzung erreichen. Das Landgericht wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung der Kläger.

Das Oberlandesgericht Brandenburg entschied zum Teil zu Gunsten der Kläger. Ihnen stehe nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 27 Abs. 1 Satz 2 BbgNRG ein Anspruch auf Versetzung des Trampolins zu. Indem

das Trampolin den Zaun um einen Meter überragt, habe es Einfluss auf die Ästhetik im Bereich der Grundstücksgrenze und stelle damit eine im Sinne des § 27 BbgNRG störende Anlage dar. Maßgeblich sei dabei die Gesamthöhe des Trampolins, also einschließlich des Netzes. Der zu berechnende Mindestabstand richte sich daher nach der Gesamthöhe des Trampolins einschließlich Netz und müsse um so viel über 0,50 m betragen, wie seine Höhe das Maß von 1,50 m übersteigt. Bei einer Höhe von 2,80 m haben die Beklagten demnach einen Grenzabstand von mindestens 1,80 m einzuhalten. Dagegen stehe den Klägern nach Auffassung des Oberlandesgerichts kein Anspruch auf Entfernung des Trampolins oder hilfsweise auf Unterlassung der Benutzung oder von Sprüngen, die über 1,80 m Höhe hinausgehen, zu. Sie können nicht verlangen, dass die Beklagten es unterlassen, bei der Nutzung des Trampolins über den Zaun zu schauen. Die Nutzung eines Trampolins sei sozialadäquat und sei nicht darauf gerichtet, gezielt die Privatsphäre der Kläger zu stören. Zudem sei wegen des Versetzungsanspruchs die Möglichkeit einer Einsicht deutlich reduziert. Für eine gezielte Störung der klägerischen Privatsphäre sei nichts ersichtlich.

Oberlandesgericht Brandenburg,  
Urteil vom 19.09.2024 – 5 U 140/23 –

## Steuerrecht

### Solidaritätszuschlag ist verfassungsgemäß

Das Bundesverfassungsgericht hat eine Verfassungsbeschwerde gegen das Solidaritätszuschlagsgesetz 1995 (SolZG 1995) in der Fassung des Gesetzes zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995 vom 10. Dezember 2019 zurückgewiesen.

Solidaritätszuschlag	Insgesamt
12,70	243,70
12,70	243,70
0,00	243,70
0,00	0,00
0,00	0,00

Der zum 1. Januar 1995 eingeführte Solidaritätszuschlag stelle eine Ergänzungsabgabe im Sinne des Art. 106 Abs. 1 Nr. 6 Grundgesetz (GG) dar. Der Senat führte in seinem Urteil aus, dass eine solche Ergänzungsabgabe einen aufgabenbezogenen finanziellen Mehrbedarf des Bundes voraussetzt, der durch den Gesetzgeber allerdings nur in seinen Grundzügen zu umreißen sei.

Im Fall des Solidaritätszuschlags sei dies der wiedervereinigungsbedingte finanzielle Mehrbedarf des Bundes. Weiter führte das Bundesverfassungsgericht aus, dass ein evidenten Wegfall des Mehrbedarfs eine Verpflichtung des Gesetzgebers begründete, die Abgabe aufzuheben oder ihre Voraussetzungen anzupassen. Insoweit treffe den Bundesgesetzgeber – bei einer länger andauernden Erhebung einer Ergän-

zungsabgabe – eine Beobachtungsobliegenheit. Ein offensichtlicher Wegfall des auf den Beitritt der damals neuen Länder zurückzuführenden Mehrbedarfs des Bundes könne auch heute (noch) nicht festgestellt werden. Eine Verpflichtung des Gesetzgebers zur Aufhebung des Solidaritätszuschlags ab dem Veranlagungszeitraum 2020 bestand und besteht folglich nicht.

Die Verfassungsbeschwerde, mit der sich die Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer gegen die unveränderte Fortführung der Solidaritätszuschlagspflicht und gegen den nur teilweisen Abbau des Solidaritätszuschlags wandten, blieb daher erfolglos.

Bundesverfassungsgericht,  
Urteil vom 26.03.2025 – 2 BvR 1505/20 –

## Mietrecht

### Haftung des Mieters für Beschädigungen der Mietsache trotz fehlenden Verschuldens

Der Mieter einer Wohnung haftet auch dann für eine von ihm verursachte Beschädigung der Mietsache, wenn ihm daran kein Verschulden trifft. Dies ist etwa der Fall, wenn er aufgrund einer unvorhersehbaren Ohnmacht rückwärts in eine Glastür hineinfällt. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.



© Zerbor - Fotolia.com

#81332125

In dem zugrunde liegenden Fall hatte eine Wohnungsmieterin im Jahr 2023 beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg die Vermieterin auf Reparatur eines beschädigten Türflügels der gläsernen Wohnzimmertür in Anspruch genommen. Die Glastür wurde beschädigt als die Mieterin einen Schwindelanfall erlitt und dabei gegen die Tür gefallen ist. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung der Mieterin.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Der Mieterin stehe kein Anspruch auf Reparatur der beschädigten Glastür zu. Es liege hier ein Fall des schuldlosen vertragswidrigen Handelns vor. Ein Mieter müsse gemäß § 538 BGB nur für solche Beschädigungen der Mietsache nicht aufkommen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden. Das rückwärtige Hineinfallen in die Tür könne aber nicht als vertragsgemäßer Gebrauch beschrieben werden. Die Mieterin habe daher für die Beschädigung einstehen müssen. Auf das fehlende Verschulden komme es nicht an.

Landgericht Berlin,  
Urteil vom 13.12.2023 – 64 S 81/23 –

## Mietrecht

### Pflicht des Mieters zum Querlüften zweimal am Tag

Ist nach einem Fenstertausch ein regelmäßiges Lüften erforderlich, so muss sich der Mieter darauf einstellen. Es kann insofern eine Pflicht zum Querlüften zweimal am Tag bestehen. Dies hat das Landgericht Landshut entschieden. Nachdem die Fenster einer Mietwohnung in Bayern ausgetauscht wurden, entstand im Jahr 2010 in der Wohnung Schimmel. Die Vermieterin wies die Mieterin daraufhin auf die Pflicht zum „vermehrten, richtigen Lüften“ hin. Im Jahr 2019 trat erneut Schimmel in der Wohnung auf. Die Mieterin klagte nunmehr auf Beseitigung des Schimmels. Zudem beanspruchte sie eine Mietminderung. Sie führte unter anderem an, dass sie vor dem Fenstertausch nicht habe lüften müssen.



© Peggy\_Marco - pixabay.de

Das Amtsgericht Landshut sah in der Schimmelbildung einen Mietmangel und gab der Klage daher statt. Die Vermieterin sei zur Beseitigung des Schimmels verpflichtet. Zudem könne die Mieterin ihre Miete um 15 % mindern. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Berufung der Vermieterin.

Das Landgericht Landshut entschied zu Gunsten der Vermieterin. Ein Mangel der Mietsache liege nicht vor. Vielmehr sei die Schimmelbildung auf ein fehlerhaftes Lüftungsverhalten der Mieterin zurückzuführen. Die Beweisaufnahme habe gezeigt, dass hier nicht nur ein Stoßlüften möglich war, sondern auch ein Querlüften. Dadurch habe die Schimmelbildung verhindert werden können. Es sei einem Mieter zuzumuten zweimal am Tag für 10 Minuten zu lüften und Feuchtespitzen abzuführen.

Soweit die Mieterin anführte, sie habe vor dem Fenstertausch nicht lüften müssen, hielt das Landgericht dies für unbeachtlich. Sie sei verpflichtet gewesen, ihr Nutzungsverhalten zu ändern. Dies sei als allgemein üblich anzusehen. Die Mieter können nicht verlangen, auch nach einem Fenstertausch nicht lüften zu müssen.

Landgericht Landshut,  
Urteil vom 25.02.2025 – 15 S 339/23 –

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, pixabay.com, Fotolia.com