



## MANDANTENINFORMATION

Dezember 2024

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

### Nachbarrecht

#### **Unzulässigkeit einer Kamera bei Möglichkeit der Ausrichtung auf Nachbargrundstück**

Besteht die Möglichkeit, dass eine Kamera das Nachbargrundstück erfassen kann, so steht dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Unterlassungsanspruch zu. Insofern genügt die Befürchtung einer Überwachung. Dies gilt erst recht im Rahmen eines angespannten Nachbarschaftsverhältnisses. Dies hat das Amtsgericht Gelnhausen entschieden.



© Volker Eckner – pixabay.de

Seit Ende des Jahres 2023 war unter einem Balkon eine Kamera angebracht, die teilweise von den Balkonen des Hauses auf dem Nachbargrundstück sichtbar war. Auf dem Nachbargrundstück stand ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen. Die Kamera war mit einem elektronischen Steuerungsmechanismus versehen, welcher eine selbständige Nachverfolgung von Personen ermöglichte. Da das Nachbarschaftsverhältnis angespannt war, befürchtete der Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Überwachung und beantragte daher im Eilverfahren ein Unterlassen.

Das Amtsgericht Gelnhausen entschied zu Gunsten des Klägers. Ihm stehe gemäß §§ 1004 Abs. 1, 823 BGB wegen eines Überwachungsdrucks ein Anspruch auf Unterlassung der Abdeckung seines Grundstücks durch die Kamera der Beklagten zu. Dabei sei unerheblich, ob die Kamera das Grundstück des Klägers erfassen kann.

Denn insofern genüge, dass für den Kläger die Befürchtung einer Überwachung nachvollziehbar und verständlich sei. Es sei zu beachten, dass ein angespanntes Nachbarschaftsverhältnis bestehe und die Kamera mittels nach außen nicht wahrnehmbaren elektronischen Steuerungsmechanismus auf das Grundstück des Klägers ausgerichtet werden könne. Es komme lediglich darauf an, dass die Kamera eine solche Funktion besitzt. Ob sie angewendet wird, sei unerheblich.

Amtsgericht Gelnhausen,  
Urteil vom 04.03.2024 – 52 C 76/24 –

### Verbraucherrecht

#### **„Ermäßigter“ Preis in Werbeprospekt muss niedriger als „vorheriger“ Preis sein**

Eine in der Werbung bekannt gegebene Preisermäßigung muss auf der Grundlage des niedrigsten Preises der letzten 30 Tage berechnet werden. Das hat der EuGH entschieden und damit Werbung von Aldi Süd als irreführend eingestuft.

Eine deutsche Verbraucherzentrale beanstandete vor einem deutschen Gericht die Art und Weise, in der der Discounter Aldi Süd in seinen wöchentlichen Prospekten mit Preisermäßigungen oder „Preis-Highlights“, z. B. für Bananen und Ananas, wirbt: Bei den Ananas wurde ein „Preis-Highlight“ von 1,49 Euro pro Stück angepriesen, während daneben ein durchgestrichener Preis von 1,69 Euro zu sehen war. Doch im Kleingedruckten war zu lesen, dass der tatsächliche niedrigste Preis in den vergangenen 30 Tagen bei 1,39 Euro lag – ein Preis, der unter dem beworbenen „Highlight“ lag. Ein ähnliches Bild bot sich bei den Bananen: Hier wurde ein Preis von 1,29 Euro pro Kilo angegeben, begleitet von einem Rabatt von 23 Prozent und einem durchgestrichenen Preis von 1,69 Euro. Auch hier gab Aldi im Kleingedruckten an, dass der niedrigste Preis in den letzten 30 Tagen ebenfalls bei 1,29 Euro lag. Die Verbraucherzentrale ist der Ansicht, dass Aldi eine in der Werbung angegebene Preisermäßigung nicht auf der Grundlage des Preises unmittelbar vor Angebotsbeginn (im ersten Beispiel 1,69 Euro) berechnen dürfe, sondern dies nach dem Unionsrecht auf der Grundlage des niedrigsten Preises der letzten 30 Tage tun müsse (im ersten Beispiel 1,29 Euro; dieser Preis

ist jedoch mit dem angeblich „ermäßigten“ Preis identisch). Es genüge nicht, in der Bekanntgabe lediglich den niedrigsten Preis der letzten 30 Tage zu nennen. Das gelte auch für die Bezeichnung eines Preises als „Preis-Highlight“. Das deutsche Gericht hat dem Gerichtshof hierzu Fragen vorgelegt.

Der Gerichtshof antwortete, dass eine Preisermäßigung, die von einem Händler in Form eines Prozentsatzes oder einer Werbeaussage, mit der die Vorteilhaftigkeit eines Preisangebots hervorgehoben werden soll, bekannt gegeben wird, auf der Grundlage des niedrigsten Preises zu bestimmen ist, den der Händler innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 Tagen vor der Anwendung der Preisermäßigung angewandt hat. Dadurch werden Händler daran gehindert, den Verbraucher irreführen, indem sie den angewandten Preis vor der Bekanntgabe einer Preisermäßigung erhöhen und damit gefälschte Preisermäßigungen ankündigen.

Gerichtshof der Europäischen Union,  
Urteil vom 26.09.2024 – C-330/23 –

### Mietrecht

#### **Mietminderung von 20 % wegen Zigarettengeruchs aus benachbarter Wohnung**

Kommt es in einer Mietwohnung zu einer Immission in Form von Zigarettenrauch aus einer benachbarten Wohnung, so kann dies eine Mietminderung von 20 % rechtfertigen. Zudem kann ein Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter bestehen. Dies hat das Amtsgericht Bremen entschieden.



© svklimkin – pixabay.de

Im Jahr 2022 verlangte der Mieter einer im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung in Bremen von der Vermieterin Maßnahmen, um das Eindringen von Zigarettenrauch aus der unter ihm liegenden Erdgeschosswoh-

nung zu verhindern. Zudem beanspruchte er eine Mietminderung. Der Mieter der Erdgeschosswohnung rauchte eine bis anderthalb Schachteln am Tag. Er rauchte sowohl auf dem Balkon als auch in der Wohnung. Aus diesem Grund wurde die Wohnung kontinuierlich gelüftet. Im Sommer stand die Balkontür offen. Sobald die Fenster der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung offenstanden, hat man sofort Zigarettenrauch wahrnehmen können. Da sich die Vermieterin weigerte, die Forderungen des Mieters zu erfüllen, erhob dieser Klage. Das Amtsgericht Bremen entschied zu Gunsten des Mieters. Ihm stehe gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Anspruch auf Beseitigung der Belästigung durch Zigarettenrauch zu. Die Wohnung weise derzeit wegen Immissionen in Form von Zigarettenrauch einen Mangel auf, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch herabsetzt. In welcher Form die Belästigung abgestellt wird, obliege dem Vermieter.

Der Mieter könne zudem seine Miete um 20 % mindern, so das Amtsgericht, da in dem Eindringen des Zigarettenrauchs ein Mietmangel zu sehen sei. Bei der Höhe der Minderungsquote berücksichtigte das Gericht, dass der Mieter ständig dem Zigarettengeruch ausgesetzt war, sobald ein Fenster geöffnet wurde und Zigarettenrauch gesundheitsgefährdend ist. Andererseits gab es zu bedenken, dass das Leben in Mehrparteienhäusern und in Großstädten mit sich bringt, dauerhaft als belastend empfundenen Gerüchen ausgesetzt zu sein.

Amtsgericht Bremen,

Urteil vom 17.05.2024 – 17 C 332/22 –

#### Arzthaftungsrecht

##### Beim Schmerzensgeld ist Gesichtspunkt der Genugtuung zu berücksichtigen

Im Rahmen von Arzthaftungsprozessen ist bei der Bemessung der Schmerzensgeldhöhe der Gesichtspunkt der Genugtuung zu berücksichtigen. Zudem ist grobe Fahrlässigkeit nicht gleichzusetzen mit einem groben Behandlungsfehler. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Im November 2008 verstarb in einem Krankenhaus in Nordrhein-Westfalen ein etwa 72-jähriger Patient infolge eines Herzinfarkts. Die Ehefrau klagte anschließend auf Zahlung von Schmerzensgeld. Sie warf den behandelnden Ärzten einen Behandlungsfehler vor.

Während das Landgericht Duisburg die Klage abwies, gab ihr das Oberlandesgericht Düsseldorf statt. Es sah in der unterlassenen dringend gebotenen Herzkatheter-Untersuchung eine fehlerhafte ärztliche Behandlung und sprach der Klägerin ein Schmerzensgeld von 2.000 € zu. Bei der Bemessung des Schmerzensgeldes hielt das Oberlandesgericht die Genugtuungsfunktion für unbeachtlich. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision der Klägerin.

Der Bundesgerichtshof entschied zu Gunsten der Klägerin. Bei der Bemessung des Schmerzensgeldes in Arzthaftungssachen komme dem Gesichtspunkt der Genugtuung Bedeutung zu. Auch wenn bei der ärztlichen Behandlung das Bestreben der Behandlungsseite im Vordergrund stehe, dem Patienten zu helfen und ihn von seinen Beschwerden zu befreien,

stelle es unter dem Blickpunkt der Billigkeit einen wesentlichen Unterschied dar, ob dem Arzt grobes Verschulden zur Last fällt oder ob ihn nur ein geringfügiger Schuldvorwurf trifft. So könne ein dem Arzt aufgrund grober Fahrlässigkeit unterlaufener Behandlungsfehler dem Schadensfall sein besonderes Gepräge geben.

Dabei sei nach Auffassung des Bundesgerichtshofs zu beachten, dass grobe Fahrlässigkeit nicht bereits dann zu bejahen sei, wenn dem Arzt ein grober Behandlungsfehler unterlaufen ist. Ein grober Behandlungsfehler sei weder mit grober Fahrlässigkeit gleichzusetzen noch komme ihm eine Indizwirkung zu. Grobe Fahrlässigkeit setze einen objektiv schweren und subjektiv nicht entschuldbaren Sorgfaltsverstoß voraus. Dagegen komme es für die Frage, ob ein grober Behandlungsfehler vorliegt, auf den Grad subjektiver Vorwerfbarkeit gegenüber dem Arzt nicht an. Entscheidend sei vielmehr, ob dem Arzt ein Fehler unterlaufen ist, der aus objektiver Sicht nicht mehr verständlich erscheint, weil er einem Arzt schlechterdings nicht unterlaufen darf.

Bundesgerichtshof,

Urteil vom 08.02.2022 – VI ZR 409/19 –

#### Gleichbehandlungsrecht Rollstuhlfahrer erhält wegen Diskriminierung 11.000 Euro Entschädigung

Das Landgericht Berlin II hat eine Wohnungsbaugesellschaft zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 11.000 Euro wegen einer Diskriminierung nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verurteilt. Die Vermieterin habe den Mieter wegen seiner Behinderung diskriminiert.



© Sabine GENET – pixabay.de

Der Kläger sitzt im Rollstuhl. Um sein Wohnhaus eigenständig verlassen oder betreten zu können, verlangten er und sein Ehemann von der Vermieterin die Zustimmung zum Bau einer Rampe. Die Vermieterin verweigerte diese, so dass die Frage in einem weiteren gerichtlichen Verfahren geklärt werden musste.

Das LG Berlin II verpflichtete die Vermieterin zur Zustimmung. In einem zweiten Verfahren sprach das Gericht dem Mieter nun eine Entschädigung zu, weil die Vermieterin ihn aufgrund seiner Behinderung diskriminiert habe. Grundlage ist das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot nach § 19 AGG. Danach ist eine Benachteiligung, z.B. wegen einer Behinderung, auch in zivilrechtlichen Massengeschäften unzulässig. Vermietung von Wohnraum fällt darunter, sofern Vermieter insgesamt mehr als 50 Wohnungen vermieten, was vorliegend der Fall ist. Da die Vermieterin die Zustimmung zum Bau der Rampe über zwei Jahre bis zur Entscheidung des LG verwehrt, habe sie den Mieter

durch Unterlassen unmittelbar benachteiligt. Sie sei nach § 5 AGG verpflichtet gewesen, die Benachteiligung des Klägers durch positive Maßnahmen, z.B. die Erteilung der Zustimmung zum Bau einer Rampe, zu beseitigen. Dieser Handlungspflicht sei die Vermieterin nicht nachgekommen. Im Vergleich zu anderen Mietern ohne (körperliche) Behinderung sei ihm der Zugang zur Wohnung rechtswidrig versagt worden.

Die Höhe der Entschädigung begründet das Gericht mit den gravierenden Folgen der Benachteiligung für den Kläger und dem Verhalten der Vermieterin. Aus Sicht des Gerichts handelte diese nicht problemorientiert, sondern verweigerte zwei Jahre lang hartnäckig die Zustimmung zum Bau der Rampe aus pauschalen Gründen, die nicht ansatzweise zu überzeugen vermochten. Ohne Hilfe Dritter war es dem Kläger nicht möglich, die vorhandenen sechs Treppenstufen zu überwinden und er konnte das Haus nicht spontan verlassen oder betreten. Er war dadurch in seiner Bewegungs- und Handlungsfreiheit stark eingeschränkt.

Landgericht Berlin II,

Urteil vom 30.09.2024 – 66 S 24/24 –

#### Erbrecht

##### Spät gefundenes Testament muss nicht gefälscht sein

Das Landgericht Coburg hatte sich mit einer Klage auf Herausgabe eines geerbten Grundstücks zu befassen.

Der im Jahr 2018 verstorbene Erblasser hatte in seinem Testament seine Geschwister als Erben eingesetzt. Nach seinem Tod schlugen die Geschwister die Erbschaft aus, sodass deren Kindern – Nichte und Neffe des Erblassers – ein Erbschein erteilt wurde.

Zum Nachlass gehörte ein Anwesen, in dem die Lebensgefährtin des Erblassers wohnte. Die Erben beriefen sich auf ihr durch die Erbschaft zugefallenes Eigentum und verlangten von ihr das Grundstück heraus. Da sie sich weigerte, klagten sie. Die beklagte Lebenspartnerin machte im Prozess zunächst geltend, das Grundstück durch einen mit dem Erblasser geschlossenen Vertrag rechtmäßig zu besitzen. Während des Verfahrens fand sie in einem Ablageschrank im Haus ein weiteres handschriftliches Testament, das sie als Alleinerbin auswies. Nichte und Neffe bezweifelten allerdings, dass dies vom Erblasser stammt.

Das LG schlug sich aber auf die Seite der Lebensgefährtin. Mit Hilfe eines Schriftgutachtens hielt es das Testament für echt und wies die Klage ab, da die Kläger nicht Erben geworden seien. Auch spreche die späte Vorlage des Testaments im Rechtsstreit gegen eine geplante Fälschung. Damit kann die Beklagte das Grundstück behalten und weiter in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben.

Landgericht Coburg,

Urteil vom 02.03.2023 – 51 O 138/19 –

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: pixabay.com