

MANDANTENINFORMATION

April 2022

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

Mietrecht

Keine Schönheitsreparaturen bei leichten Schattierungen an den Wänden

Kaum wahrnehmbare Schattierungen an den Wänden führen nicht zur Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen. Denn nicht jede geringfügige Abnutzung begründet eine Renovierungspflicht. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.



© stux – pixabay.de

In dem zugrunde liegenden Fall klagte eine Vermieterin gegen eine ehemalige Wohnungsmieterin im Jahr 2020 vor dem Amtsgericht Berlin-Neukölln auf Zahlung von Schadensersatz. Die Vermieterin gab an, die Wohnung professionell habe streichen lassen müssen, da die Mieterin ihrer Renovierungspflicht nicht nachgekommen sei. Es ging dabei unter anderem um Schattierungen an den Wänden, die durch das Aufstellen der Möbel im Laufe der Mietzeit entstanden waren. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Dagegen richtete sich die Berufung der Vermieterin.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Der Vermieterin stehe kein Anspruch auf Schadensersatz wegen einer angeblich unzureichenden Renovierung zu. Nicht jede leichte, kaum wahrnehmbare Schattierung führe zur Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen. Denn sie fallen optisch nicht erheblich ins Gewicht, beeinträchtigen insbesondere nicht den vertragsgemäßen Gebrauch zu Wohnzwecken. Nicht jede geringfügige Abnutzung begründe eine Renovierungspflicht.

Landgericht Berlin,

Urteil vom 27.07.2021 – 65 S 264/20 –

Immobilierecht

Notarielle Beurkundung einer Reservierungsgebühr bei Grundstückskauf

Vereinbart ein Grundstückseigentümer mit einem Kaufinteressenten eine Reservierungsgebühr, so muss diese Vereinbarung notariell beurkundet werden, wenn die Gebühr über 10 % einer üblichen Maklerprovision liegt, einen Wert von 5.000 Euro übersteigt oder relativ bei 0,3 % des Kaufpreises liegt. Dies hat das Landgericht Köln entschieden.

Im Jahr 2018 vereinbarten die Eigentümer einer Immobilie mit einem Kaufinteressenten, dass dieser eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 Euro für den Kauf des Grundstücks zahlen soll. Nachdem der Kaufinteressent sein Angebot zurückzog, weil eine Baugenehmigung nicht vorlag und auch nicht erteilt werden konnte, beanspruchte er die gezahlte Gebühr zurück. Der Kaufinteressent hielt die Reservierungsvereinbarung für unwirksam, da sie nicht notariell beurkundet wurde. Da die Grundstückseigentümer dies anders sahen, erhob der Kaufinteressent Klage.

Das Landgericht Köln entschied zu Gunsten des Klägers. Ihm stehe ein Anspruch auf Rückerstattung der gezahlten Reservierungsgebühr gemäß § 812 BGB zu. Die von den Parteien unterzeichnete Reservierungsvereinbarung sei gemäß §§ 125, 311b BGB wegen Formnichtigkeit unwirksam, da keine notarielle Beurkundung erfolgte. Das Formerfordernis bestehe, wenn die Gebühr über 10 % einer üblichen Maklerprovision liege, einen Wert von 5.000 Euro übersteige oder relativ bei 0,3 % des Kaufpreises liege. Im vorliegenden Fall habe die Reservierungsgebühr sogar 20 % der üblichen Maklerprovision gelegen, die 4,02 % des Kaufpreises betragen habe.

Landgericht Köln,

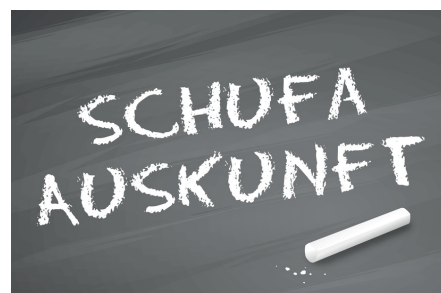
Urteil vom 26.08.2021 – 2 O 292/19 –

Schadensersatzrecht

Falsche Negativmeldung an Schufa

Übermittelt ein Inkassobüro eine falsche Negativmeldung an die Schufa, so kann dies eine Haftung nach Art. 82 DSGVO nach sich ziehen. Führt die falsche Negativmeldung zu einer Beeinträchtigung des sozialen Ansehens und damit zu einer Persönlichkeitsverletzung, kann der Betroffene

einen Schadensersatz in Höhe von 5.000 Euro verlangen. Dies hat das Landgericht Mainz entschieden.



© JISign - Fotolia.com

#55902786

Der Betroffene einer falschen Negativmeldung bei der Schufa klagte im Jahr 2020 vor dem Landgericht Mainz gegen das Inkassobüro, welche die Meldung veranlasst hatte, auf Zahlung von Schadensersatz. Durch die falsche Negativmeldung wurden dem Betroffenen die Kreditkarten gekündigt. Diese Kündigungen blieben auch nach der Löschung der Negativmeldung bestehen. Das Landgericht Mainz entschied zu Gunsten des Klägers. Ihm stehe wegen der rechtswidrigen Negativmeldung ein Anspruch auf Schadensersatz nach Art. 82 DSGVO zu. Dem Kläger sei durch die Meldung eine benennbare und tatsächliche Persönlichkeitsverletzung entstanden. Er habe eine massive Beeinträchtigung seines sozialen Ansehens im Sinne der Einschätzung seiner Kreditwürdigkeit erlitten. Dies rechtfertige einen Schadensersatz in Höhe von 5.000 Euro.

Landgericht Mainz,

Urteil vom 12.11.2021 – 3 O 12/20 –

Verkehrsrecht

Unzulässige Nutzung eines Mobiltelefons durch Ablegen auf Oberschenkel

Legt ein Autofahrer sein Mobiltelefon auf seinem Oberschenkel ab, so liegt ein „Halten“ im Sinne von § 23 Abs. 1a StVO und somit eine Ordnungswidrigkeit vor. Dies hat das Bayerische Oberste Landesgericht entschieden.

Einer Autofahrerin wurde in Bayern vorgeworfen im Juni 2020 verbotswidrig ein Mobiltelefon genutzt zu haben, in dem sie es auf ihren rechten Oberschenkel abgelegt und dabei die Wahlwiederholung mit dem Finger aktiviert hatte. Sie sollte eine Geld-

buße in Höhe von 100 € zahlen. Auf den Einspruch der Autofahrerin wurde sie vom Amtsgericht freigesprochen. Dagegen richtete sich die Rechtsbeschwerde der Staatsanwaltschaft.

Das Bayerische Oberste Landesgericht entschied zu Gunsten der Staatsanwaltschaft. Die Autofahrerin habe das Mobiltelefon verbotswidrig genutzt und somit eine Ordnungswidrigkeit begangen. Das Mobiltelefon sei durch das Ablegen auf den Oberschenkel gehalten worden im Sinne von § 23 Abs. 1a StVO.

Nach Ansicht des Gerichts müsse auch der Sinn und Zweck von § 23 Abs. 1a StVO berücksichtigt werden, der darin liege, dass solche nicht mit dem Führen des Fahrzeugs im Zusammenhang stehenden Verhaltensweisen vermieden werden sollen. Die Konzentration auf das Verkehrsgeschehen solle nicht beeinträchtigt werden. Durch das Ablegen des Mobiltelefons auf den Oberschenkel liege eine solche fahrfremde Tätigkeit mit erheblichem Gefährdungspotential vor. Es bestehe die nicht fernliegende Gefahr, dass das Telefon vom Bein rutsche und der Fahrzeugführer darauf unwillkürlich reagiere, um dies zu verhindern. Dadurch würde der Fahrzeugführer vom Verkehrsgeschehen abgelenkt.

Bayerisches Oberstes Landesgericht,
Beschluss vom 10.01.2022 – 201 ObOWi 1507/21 –

Familierecht

Heirat per Videokonferenz mit Standesbeamten

Wer als Nicht-EU-Bürger mit einer Unionsbürgerin online über die Website der Behörden des Bundesstaates Utah der USA die Ehe schließt, hat keinen Anspruch auf Erhalt einer Bescheinigung nach dem Gesetz über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern. Dies hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Eilverfahren entschieden.



© Gouraud Studio - Fotolia.com

#71677272

Ein türkischer Staatsangehöriger und eine bulgarische Staatsangehörige hatten sich im Juni 2021 in Duisburg per Videokonferenz das Ja-Wort gegeben, das ein Behördenmitarbeiter des US-Bundesstaates Utah protokolliert hatte. Hierüber haben sie eine diesen Akt bestätigende „Marriage License & Certificate of Marriage“ des Staates Utah vorgelegt. Der türkische Staatsangehörige hat bei der Ausländerbehörde der Stadt Duisburg beantragt, ihm eine Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern (FreizügG/EU) auszustellen, dass er die für den Erhalt einer sog. Aufenthaltskarte für Familienangehörige von Unionsbürgern erforderlichen Angaben gemacht hat. Mit einer solchen Aufenthalts-

karte wird ein ordnungsgemäßer Aufenthalt im Bundesgebiet nachgewiesen. Nachdem die Ausländerbehörde diesen Antrag abgelehnt hat, ist nunmehr auch der Eilantrag vor dem Verwaltungsgericht erfolglos geblieben.

Zur Begründung hat die Kammer ausgeführt, der Antragsteller habe nicht glaubhaft gemacht, Familienangehöriger einer Unionsbürgerin zu sein. Die Eheschließung sei in Deutschland nicht gültig. Bei Anwendung des nationalen Rechts ergebe sich dies aus §§ 1310 Abs. 1, 1311 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), wonach die Ehe persönlich und bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Standesbeamten geschlossen werden müsse. Auch in Anwendung des Internationalen Privatrechts fehle es an einer wirksamen Eheschließung, weil die beiden Personen bei der Abgabe des Eheversprechens nicht in Utah, sondern in Duisburg anwesend gewesen seien. Schließlich könne sich der Antragsteller nicht auf eine Vergleichbarkeit zur sog. „Dänemark-Ehe“ berufen, die nach aufenthaltsrechtlicher Rechtsprechung wirksam sei, wenn die Eheleute vor einem dänischen Standesamt persönlich anwesend gewesen seien. An einer solchen Anwesenheit vor einem ausländischen Standesbeamten habe es hier gefehlt.

Verwaltungsgericht Düsseldorf,
Beschluss vom 15.02.2022 – 7 L 122/22 –

Verkehrsrecht

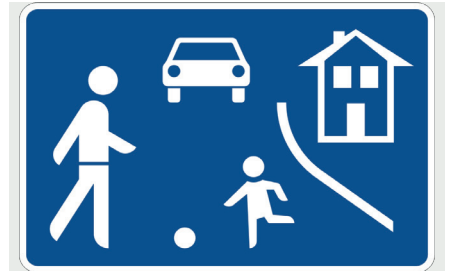
Auch im verkehrsberuhigten Bereich gelten beim Ein- und Aussteigen strenge Sorgfaltsmaßstäbe

Auch in einem verkehrsberuhigten Bereich gelten beim Ein- und Aussteigen die strengen Sorgfaltsmaßstäbe aus § 14 Abs. 1 StVO. Führt das vorbeifahrende Fahrzeug mit erheblich überhöhter Geschwindigkeit, so begründet dies eine Mithaftung wegen der erhöhten Betriebsgefahr des Fahrzeugs. Dies hat das Landgericht Saarbrücken entschieden.

Im Saarland kam es in einem verkehrsberuhigten Bereich zu einer Kollision zweier Fahrzeuge, als ein Taxifahrer aus seinem am rechten Fahrbahnrand geparkten Fahrzeug steigen wollte, dazu die Fahrzeugtür öffnete und dabei gegen ein gerade vorbeifahrendes Renault stieß. Der Taxifahrer hatte beim Aussteigen den Blick zu seinem rechts sitzenden Passagier gerichtet. Den rückwärtigen Verkehrsraum beobachtete er nicht. Die Fahrerin des Renaults erhob Klage auf Zahlung von Schadensersatz gegen den Taxifahrer und dessen Haftpflichtversicherung. Das Amtsgericht Merzig gab der Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung der Beklagten. Sie verwies unter anderem darauf, dass die Renaultfahrerin mit 20 km/h und damit mit deutlich zu hoher Geschwindigkeit gefahren sei.

Das Landgericht Saarbrücken entschied zu einem Teil zu Gunsten der Beklagten. Der Klägerin stehe zwar grundsätzlich ein Anspruch auf Schadensersatz zu. Denn dem Taxifahrer sei ein unfallursächlicher Sorgfaltsverstoß anzulasten. In einem verkehrsberuhigten Bereich treffe den Aussteigenden im Rahmen des allgemeinen Rück-

sichtnahmegebots nach § 1 Abs. 2 StVO die Pflicht, sich vor dem Türöffnen zu vergewissern, dass kein anderer Verkehrsteilnehmer durch das Türöffnen geschädigt werde. Dabei könnten die strengen Sorgfaltsmaßstäbe aus § 14 Abs. 1 StVO, die im fließenden Verkehr gelten, sinngemäß herangezogen werden. Diese Sorgfaltspflichten habe der Taxifahrer nicht beachtet.



Die deutliche Geschwindigkeitsüberschreitung der Klägerin sei nach Auffassung des Landgerichts zwar nicht unfallursächlich gewesen. Jedoch habe dies die Betriebsgefahr ihres Fahrzeugs erhöht. Ihr sei daher eine Mithaftung in Höhe von 25 % anzulasten.

Landgericht Saarbrücken,
Urteil vom 11.02.2022 – 13 S 135/21 –

Mietrecht

Härteeinwand gegen Modernisierungsmieterhöhung

Ein Wohnungsmieter kann sich bei einer Modernisierungsmieterhöhung nicht auf den Härteeinwand des § 559 Abs. 4 BGB berufen, wenn ihm mehr als die Hälfte des bundesweit durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens verbleibt. Dies hat das Landgericht Berlin entschieden.

Die Mieterin einer Wohnung in Berlin sollte nach einer Modernisierungsmaßnahme ab November 2020 eine erhöhte Miete in Höhe von fast 800 Euro zahlen. Dagegen richtete sich ihr Härteeinwand. Das Amtsgericht Berlin-Mitte wies diesen zurück. Dagegen richtete sich die Berufung der Mieterin.

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Bei der Härtefallabwägung komme es nicht allein und schon gar nicht schematisch auf das Verhältnis von Miete und Einkommen des Mieters oder das Verhältnis von bisheriger und erhöhter Miete an. Gemessen daran könne sich die Mieterin nicht auf den Härteeinwand berufen. Denn ihr verbleiben noch ca. 1.340 Euro im Monat zur Bestreitung ihres sonstigen allgemeinen Lebensbedarfs und damit weit mehr als die Hälfte des bundesweit durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens.

Landgericht Berlin,
Beschluss vom 28.12.2021 – 67 S 279/21 –

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, Fotolia.com