

## Radioreport Recht

Aus der Residenz des Rechts

Dienstag, den 01. August 2023

---

<https://www.swr.de/swr1/sendung-sw1-radioreport-recht-100.html>

Mit Klaus Hempel

## Nachbarschaftsstreit und Mietpreisbremse – Neue Urteile des Bundesgerichtshofs

**Klaus Hempel:** Wir von der SWR-Rechtsredaktion sind regelmäßig beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe, und berichten über viele Urteile, die für die Verbraucherinnen und Verbraucher relevant sind. Da hat sich in der ersten Hälfte dieses Jahres mal wieder einiges angesammelt. Ein Klassiker beim BGH sind Nachbarschaftsstreitigkeiten. Dass sich Nachbarn streiten, kommt sehr häufig vor. Und deshalb ist es wichtig, dass der BGH als höchstes deutsches Zivilgericht da regelmäßig Leitlinien vorgibt, wie man mit solchen Streitigkeiten umgeht. Dazu unser erster Fall: Zwei Nachbarn, die sich streiten, weil der eine von ihnen in seinem Garten einen Swimmingpool bauen will. Max Bauer.

**Max Bauer:** Die streitenden Nachbarn wohnen in zwei Doppelhaushälften. Das Doppelhaus steht auf einem Grundstück, an dem die beiden Nachbarn Gemeinschaftseigentum haben. Ein Nachbar war gegen den Swimmingpool – für den schon eine Grube ausgehoben war – und hatte erfolgreich vor dem Amtsgericht und dem Landgericht Bremen geklagt. Beide Instanzen meinten: Ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft, die die beiden Nachbarn bilden, fehle. Schon deshalb dürfe der eine Nachbar nicht einfach

seinen Swimmingpool bauen. Ein solcher „Beschlusszwang“ stehe seit 2020 ausdrücklich im Gesetz. Der Bundesgerichtshof hat das bestätigt. Bei einer Eigentümergemeinschaft sei für jede bauliche Veränderung, die nicht schon vorher ausgemacht wurde, einen extra Beschluss nötig. Die Idee dahinter ist, dass die Eigentümer immer über alle Baumaßnahmen informiert werden. Kommt ein Beschluss nicht zustande, darf nicht einfach drauflos gebaut werden. Der, der bauen will, muss notfalls klagen, damit die anderen Gemeinschaftseigentümer zustimmen.

**Klaus Hempel:** Der nächste Fall hat ebenfalls mit einem Streit unter Nachbarn zu tun. Der Fall liegt schon etwas länger zurück, aber es dauert eben einige Zeit, bis der Bundesgerichtshof einen Streit höchstrichterlich entscheidet. Caroline Greb mit den Einzelheiten.

**Caroline Greb:** 2014 hatte ein Landwirt in Nordrhein-Westfalen auf seinem Acker Kartoffeln - statt wie vorher Getreide - angebaut. Hierfür hatte der Landwirt Furchen in den Acker eingezogen. Das Besondere: Das Ackergrundstück lag an einem Berg. Im Sommer 2014 kam es dann zu sehr starken Regenfällen. Dabei wurde der Keller eines Mehrfamilienhauses überflutet, das weiter unten am Berg lag. Die Bewohner des Hauses behaupteten daraufhin, dass die Überschwemmung auf die Furchen im Acker zurückzuführen sei und haben den Landwirt auf Schadensersatz verklagt. Der Bundesgerichtshof hat nun aber entschieden, dass es grundsätzlich nicht Aufgabe eines Grundstückseigentümers am Berg ist, die unterliegenden Grundstücke vor abfließendem Wasser zu schützen. Das müssten die Eigentümer der unteren Grundstücke schon selbst tun. Eine Ausnahme gilt aber dann, wenn die unteren Grundstücke durch den Wasserabfluss ungewöhnlich schwer und nicht mehr hinnehmbar beeinträchtigt werden. Ob das bei dem Landwirt aus Nordrhein-Westfalen konkret der Fall war, muss nun aber das Oberlandesgericht Düsseldorf entscheiden.

**Klaus Hempel:** Dass der Bundesgerichtshof Fälle noch einmal an die Vorinstanz zurückverweist, kommt übrigens häufiger oft vor. Das liegt daran, dass der BGH selbst keine Sachverhaltsaufklärung betreiben darf. Er vernimmt also zum Beispiel keine Zeugen und führt auch keine Beweisaufnahme durch, das alles ist Aufgabe der unteren Instanzen. Der BGH prüft nur, ob die Vorinstanz in ihrem Urteil Fehler gemacht hat. Etwa indem sie Gesetze falsch ausgelegt hat. Und dann gibt der BGH höchstrichterlich vor, wie bestimmte Gesetze und Vorschriften auszulegen sind. Wenn sich allerdings herausstellt, dass noch verschiedene Dinge aufgeklärt werden

müssen, etwa was den Sachverhalt betrifft, dann erfolgt eine Zurückverweisung an die Vorinstanz.

Nächster Fall. Diesmal geht es um einen Streit zwischen Mietern und ihren Vermietern. Und die Mietpreisbremse. Die Mietpreisbremse wurde eingeführt, um zu verhindern, dass die Mieten zu stark ansteigen: vor allem in Ballungsräumen, in größeren Städten und dort ganz besonders in beliebten Wohnvierteln. Auch in Berlin gibt es eine Mietpreisbremse. Wenn in Berlin eine Wohnung neu vermietet wird, dann darf die neue Miete grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von dieser Mietpreisbremse darf nur ausnahmsweise abgewichen werden. Etwa wenn der Vermieter die Wohnung nicht nur renoviert, sondern aufwändiger saniert hat. Das muss er allerdings dann auch nachweisen. Mieter haben da einen Auskunftsanspruch. Der BGH musste nun die Frage klären: Wann verjährt eigentlich dieser Anspruch auf Auskunft? Marisa Roschy.

**Marisa Roschy:** Beim BGH ging es um vier Berliner Wohnungen, die in besonders beliebten Vierteln liegen. In diesen Vierteln gilt deshalb eine Mietpreisbremse. Das bedeutet: Wird eine Wohnung neu vermietet, darf der Vermieter höchstens zehn Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete draufschlagen. Mehr darf er nur ausnahmsweise verlangen, etwa wenn die Wohnung saniert wurde. In allen vier Fällen sind die Mieter der Ansicht, dass sie zu viel Miete zahlen mussten. Sie forderten deshalb ihre Vermieter zur Rückzahlung der ihrer Meinung nach zu viel gezahlten Miete auf. Die Vermieter weigerten sich. Sie beriefen sich darauf, dass es in ihrem Fall Ausnahmen von der Mietpreisbremse gebe. Als die Mieter entsprechende Auskünfte einforderten, lehnten die Vermieter dies ab. Die Auskunftsansprüche seien verjährt. Nach den gesetzlichen Vorschriften kann ein Mieter zunächst einmal verlangen, dass ihm sein Vermieter bestimmte Informationen zur Verfügung stellt – um prüfen zu können, ob der Vermieter sich tatsächlich auf Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen darf, so Kai Hamdorf, Presserichter des BGH.

**Kai Hamdorf:** Etwa die Vormiete. Oder hinsichtlich der Frage, ob es Modernisierungsmaßnahmen gegeben hat. Sprich: Was sind also vielleicht Gründe dafür, dass die Miete höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete.

**Marisa Roschy:** Streitig war allerdings, ob der Auskunftsanspruch irgendwann verjährt? Und falls ja, wann? Dies hatten die Gerichte in den unteren Instanzen bislang unterschiedlich bewertet. Der Bundesgerichtshof hat dies nun höchstrichterlich geklärt: Solange ein Mieter keine Auskunft vom Vermieter verlangt, verjährt sein Auskunftsanspruch auch nicht. Erst wenn er

den Vermieter dazu auffordert, läuft eine Frist von drei Jahren, so BGH-Presserichter Kai Hamdorf.

**Kai Hamdorf:** Die Verjährungsfrist von drei Jahren beginnt in dem Moment zu laufen, indem der Mieter vom Vermieter die Auskunft verlangt. Das heißt: Das Verlangen muss dem Vermieter zugehen. In dem Moment beginnt sie zu laufen.

**Marisa Roschy:** Konkret heißt das: Wenn der Vermieter keine Informationen herausgibt, hat der Mieter drei Jahre Zeit, die Auskünfte einzuklagen. Wichtig ist aber: Das Urteil des Bundesgerichtshofs bedeutet nicht, dass man sich als Mieter jetzt ewig Zeit lassen kann, um gegen den Vermieter zu klagen. Schließlich will man als Mieter ja vor allem die zu viel bezahlte Miete zurückbekommen. Und das geht nur, wenn man sich spätestens zweieinhalb Jahre nach Mietbeginn beim Vermieter beschwert, dass die Miete zu hoch war. Nach diesen zweieinhalb Jahren kann man keine bereits bezahlte Miete mehr zurückfordern. Man kann sich dann nur noch für die Zukunft beschweren.

**Klaus Hempel:** Ein Beitrag von Marisa Roschy.  
Das Internet vergisst nie! Kennen Sie diesen Spruch? Da ist auch was dran. Wenn man im Netz landet, muss man damit rechnen, dass das für immer so bleibt. Aber es gibt auch den Datenschutz und das Persönlichkeitsrecht, auf das sich jeder berufen kann. Und deshalb gibt es im Netz auch ein Recht auf Vergessen. Oder Vergessenwerden. Wie weit das reicht, und wer sich darauf berufen kann und wer nicht, das beschäftigt die Gerichte immer wieder. Auch den Bundesgerichtshof. Der Fall: Ein Paar, das in der Investmentbranche arbeitet. Es hatte die Suchmaschine Google verklagt, um so gegen unliebsame Berichterstattung vorzugehen. Kerstin Anabah:

**Kerstin Anabah:** Geklagt hatte ein Paar aus der Finanzbranche. Es sah sich durch eine Internetseite in Misskredit gebracht und verlangte von Google, die Links zu mehreren Artikeln zu löschen. Google weigerte sich, die Faktenlage sei unklar. Der BGH hat nun entschieden, Suchmaschinen wie Google müssen Links zu Inhalten löschen, die nachweisbar falsch sind. Diesen Nachweis müssen allerdings die Betroffenen liefern. Suchmaschinen müssen sie dabei nicht aktiv unterstützen. Mit diesem Urteil setzte der BGH Vorgaben um, die der Europäische Gerichtshof im vergangenen Jahr gemacht hatte. Im konkreten Fall hat der BGH die Klagen des Paares nun aber zurückgewiesen, weil sie den Nachweis nicht gebracht haben, dass die Artikel offensichtlich falsch sind. In einem anderen Punkt gab der BGH dem Paar

jedoch recht. So war der Anlageberater nach der Google-Suche auf einem Vorschaubild bei einem Helikopterflug über New York zu sehen. Dadurch fühlte er sich in ein schlechtes Licht gerückt. Ohne jeden sachlichen Bezug dürfen solche Vorschaubilder in der Ergebnisliste nicht angezeigt werden, entschied der BGH.

**Klaus Hempel:** Die Corona-Pandemie haben wir Gottseidank hinter uns, aber die Gerichte sind immer noch dabei, die Folgen aufzuarbeiten. Auch der Bundesgerichtshof. Folgender Fall: Die Planung eines Hochzeitspaares wird aufgrund von Corona durcheinandergewirbelt. Das Paar bekommt dadurch Ärger mit einer Fotografin, die es für die Hochzeitsfeier gebucht hatte. Worum es im Einzelnen ging und was der BGH dazu entschieden hat, schildert mein Kollege Christoph Kehlbach.

**Christoph Kehlbach:** Ein Paar wollte im August 2020 heiraten. Es buchte für die Feier eine Fotografin. Und für knapp 2.500 Euro das von ihr angebotene Paket „Unser Tag XXL“. Dann kam Corona und damit verbunden strenge Auflagen für Hochzeitsfeiern wie etwa Abstandsregeln und eine Obergrenze bei der Anzahl von Gästen. Aufgrund der neuen Umstände verschob das Paar die Hochzeit um ein Jahr. Zum neuen Termin buchten sie dann einen anderen Fotografen, ihren Wunschfotografen, der sie bereits bei der standesamtlichen Trauung begleitet hatte, zum ersten Feiertermin aber nicht kommen konnte. Beim Bundesgerichtshof ging es nun um die Frage hat die Fotografin einen Anspruch auf das vereinbarte Honorar? Immerhin hatte das Paar mit ihr einen Vertrag geschlossen. Das Paar war der Ansicht: Nein. Aufgrund der Corona-Pandemie und der Verlegung des Termins hätten sie vom Vertrag zurücktreten können, argumentierte die Rechtsanwältin des Paares, Barbara Genius.

**Barbara Genius:** Meine Mandantschaft meint, sie hat einen Vertrag mit der Fotografin nur für einen ganz bestimmten Hochzeitstermin geschlossen. Und dieser Hochzeitstermin ist ausgefallen infolge der Corona-Pandemie. Und da sind sie der Meinung, damit war die Leistung letztlich unmöglich. Sie haben deswegen zurücktreten können.

**Christoph Kehlbach:** Die Fotografin wiederum war der Ansicht, dass ihr das vereinbarte Honorar in voller Höhe zusteht. Das Paar sei an den Vertrag mit ihr gebunden, meint deren Rechtsanwältin Monika Buchholz Duffner.

**Monika Buchholz-Duffner:** Wenn ich einen Vertrag schließe, kann ich nicht aus Jux und Tollerei zurücktreten, nur weil eine Pandemie ist. Die Pandemie trifft alle gleich und dann muss eine Interessenabwägung stattfinden.

**Christoph Kahlbach:** Dieser Argumentation ist der Bundesgerichtshof gefolgt. Nach der Entscheidung des BGH hatte das Paar nicht das Recht, einfach vom Vertrag zurückzutreten. Wenn es für den neuen Termin einen anderen Fotografen bucht, sei das eine freie Entscheidung. Die Eheleute hätten zwar das Recht gehabt, den Vertrag mit der Fotografin zu kündigen. In diesem Fall müssten sie aber trotzdem die ursprünglich gebuchte Leistung bezahlen, so der Vorsitzende Richter des VII. Zivilsenats, Rüdiger Pamp. Er wies darauf hin, dass die Fotografin sicher auch ein Interesse daran gehabt hätte, beim neuen Termin zu fotografieren.

**Rüdiger Pamp:** Es ist ja so, dass die Beklagte für diesen neuen Termin auch wieder zur Verfügung gestanden hätte.

**Christoph Kahlbach:** Die Fotografin kann also verlangen, dass ihr das volle Honorar bezahlt wird. Sie muss sich nur die gesparten Aufwendungen abziehen lassen, etwa das, was sie an Material und Fahrtkosten gespart hat.

**Klaus Hempel:** Immer wieder hat der Bundesgerichtshof mit außergewöhnlichen Fällen zu tun, so auch kürzlich. Folgender Fall: Ein Kunstsammler ersteigert bei einer Auktion in London ein Gemälde. Später erfährt er, dass das Bild in einer Datenbank für mögliche NS-Raubkunst gespeichert ist. Der Sammler meint: Ich habe das Gemälde rechtmäßig erworben, ich möchte deshalb, dass die Eintragung in der Datenbank gelöscht wird. Wie das Ganze ausging, dazu Max Bauer.

**Max Bauer:** Das bewegte Meer vor Kalabrien ist zu sehen auf dem Gemälde „Kalabrische Küste“. Und genauso bewegt ist die Geschichte des Bildes. Der jüdische Kunsthändler Max Stern verkaufte das Bild 1937, kurz darauf musste er vor der Verfolgung durch die Nazis nach Kanada fliehen. Der Nachlass von Max Stern wird von einem kanadischen Trust verwaltet. Der sorgte auch dafür, dass das Bild in die Lost Art-Datenbank aufgenommen wurde. Dort werden Kunstwerke gelistet, bei denen der Verdacht besteht, dass sie in der NS-Zeit ihren meist jüdischen Eigentümern entzogen wurden, beziehungsweise von ihnen erzwungenermaßen verkauft werden mussten. 1999 hat ein Sammler aus Baden-Baden die „Kalabrische Küste“ in London ersteigert. Er möchte, dass das Bild aus der Lost Art-Datenbank gelöscht wird.

Sein Anwalt Dr. Wendt Nassall erklärt warum:

**Wendt Nassall:** Ganz einfach, weil mit der Eintragung in der Lost Art-Liste, das hat die Senatsvorsitzende auch gesagt, dem Bild ein Makel angeheftet wird, infolgedessen es praktisch unverkäuflich sein soll.

**Max Bauer:** Der Bundesgerichtshof ist dieser Position nicht gefolgt. Der Sammler habe keinen Anspruch gegen den Max Stern-Trust. Sein Eigentum sei nicht beeinträchtigt. Weder die Suchmeldung in der Lost Art-Datenbank, noch die Interpol-Fahndung nach dem Bild seien eine Eigentumsanmaßung durch den Trust. So die Vorsitzende des 5. Zivilsenats Dr. Bettina Brückner. Der Eintrag in der Datenbank sage nur aus, dass Max Stern in den NS-Zeit Eigentümer des Bildes war. Außerdem, dass er als Jude verfolgt wurde, als er das Bild verkaufen musste. Die Datenbank mache keine Aussage darüber, wem das Bild heute rechtmäßig gehört. Nur falsche Aussagen in der Datenbank könnten zu Ansprüchen des heutigen Eigentümers führen. Solche falschen Aussagen gebe es hier aber nicht. Senatsvorsitzende Dr. Bettina Brückner.

**Bettina Brückner:** Um wahre Tatsachenbehauptungen handelt es sich bei den Äußerungen der Beklagten über das Gemälde. Der frühere Besitzer Doktor Max Stern ist als früherer Eigentümer anzusehen. Seine individuelle NS-Verfolgung ist offensichtlich und wird auch von dem Kläger nicht in Frage gestellt.

**Max Bauer:** Die Lost Art-Datenbank mache nur öffentlich, was man bisher über den verfolgungsbedingten Verkauf des Bildes in der NS-Zeit wisse. Und dass sei in diesem Fall ausschlaggebend. Ansprüche gegen die Nachlassverwalter von Max Stern bestehen nicht. Dass ein Verkauf des Bildes schwierig sei, wiege nicht so schwer wie das Interesse, über die NS-Verfolgungsgeschichte des Bildes Bescheid zu wissen. Das stärkt die Rechte von Nachfahren von NS-Opfern bei der Suche nach verfolgungsbedingt entzogenen Kunstwerken. Ausdrücklich nicht entschieden hat der BGH aber, welche möglichen Löschanträge Privatsammler gegen die Lost Art-Datenbank selbst haben, die von der Stiftung Deutsches Zentrum Kulturgutverluste in Magdeburg betrieben wird. Verklagt war nämlich nur der Max Stern-Trust in Kanada und nicht die Datenbank.

**Klaus Hempel:** Ein Kunstsammler hat sich erfolglos dagegen gewehrt, dass ein Bild von ihm in einer Datenbank für mögliches NS-Raubgut gespeichert ist – ein Beitrag von Max Bauer.

Das war der Radioreport Recht, heute mit - aus unserer Sicht - besonders interessanten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs. Vielen Dank fürs Zuhören. Mein Name ist Klaus Hempel.