RECHTSANWALTSKANZLEI
Andreas Hoyer

Lappersdorfer Straße 9 • 93059 Regensburg
Telefon (09 41) 29 84 43 40 • Telefax (09 41) 29 84 43 44
mail@rechtsanwalt-hoyer.com • www.rechtsanwalt-hoyer.com

MANDANTENINFORMATION

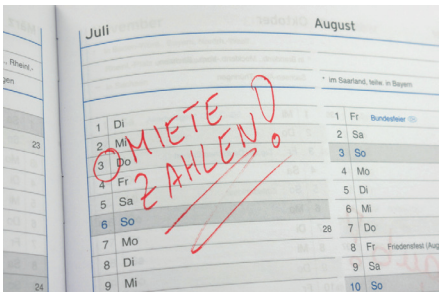
Juli 2025

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

M i e t r e c h t

Unwirksamkeit einer ordentlichen Kündigung bei unverzüglichem Ausgleich der Mietrückstände

Zwar hat eine Schonfristzahlung keine unmittelbare Auswirkung auf eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, jedoch kann die Pflichtverletzung durch den unverzüglichen Ausgleich der Mietrückstände in einem milderen Licht erscheinen. Die ordentliche Kündigung kann dann unwirksam sein. Dies hat das Landgericht Hamburg entschieden.



© dawr.de/Foto1061 > Deutsches Anwaltsregister

Im März 2024 erhielten die Mieter einer Wohnung in Hamburg eine fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung wegen Mietrückstände. Die Mieter glichen die Rückstände sogleich aus. Dennoch hielt der Vermieter an der ordentlichen Kündigung fest und klagte schließlich auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung des Vermieters.

Das Landgericht Hamburg bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Dem Vermieter stehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Zwar habe die Schonfristzahlung keine unmittelbare Auswirkung auf die ordentliche Kündigung. Sie wirke sich nur auf die fristlose Kündigung aus. Dies entspreche dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers und könne nicht durch eine gerichtliche Entscheidung verändert werden.

Jedoch könne die Schonfristzahlung die Pflichtverletzung des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lassen, so das Landgericht. So liege der Fall hier. Durch den unverzüglichen Ausgleich der Mietrückstände haben die Mieter gezeigt, dass sie grundsätzlich bereit seien, sich vertragsgemäß zu verhalten und das Mietverhältnis nicht zu gefährden. Daher sei die ordentliche Kündigung unwirksam.

Landgericht Hamburg,
Urteil vom 13.12.2024 – 307 S 40/24 –

V e r b r a u c h e r r e c h t

Gasversorger darf für Ratenzahlungsvereinbarung kein Bearbeitungsentgelt verlangen

Ein Gasversorger darf für das Angebot zum Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung kein Bearbeitungsentgelt verlangen. Die Pflicht zum Angebot einer Ratenzahlungsvereinbarung trifft den Gasversorger kraft Gesetzes. Dies hat das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall hat ein Verbraucherschutzverband im Jahr 2023 vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf Klage gegen ein Energieversorgungsunternehmen erhoben. Der Kläger beanstandete unter anderem eine Klausel in der Abwendungsvereinbarung der Beklagten, wonach der Kunde für die Ratenzahlungsvereinbarung ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 15 Euro zu zahlen hatte.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied zu Gunsten des Klägers. Der Grundversorger sei nach § 19 Abs. 5 Satz 2 StromGVV/GasGVV verpflichtet, dem Kunden auf dessen Verlangen oder von sich aus spätestens mit der Ankündigung einer Unterbrechung der Grundversorgung den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung anzubieten. Damit naturgemäß verbunden sei die Prüfung der Erklärung des Kunden und die Überprüfung der Einhaltung der Zahlungsverpflichtung. Diese Verpflichtung treffe den Grundversorger kraft Gesetzes, ohne dass eine Gegenleistung vorgesehen sei. Vielmehr betone das Gesetz in § 19 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1, dass die Stundung zinsfrei ist, und in § 19 Abs. 3 Satz 1, dass keine Mehrkosten für den Kunden anfallen dürfen. Damit könne der Grundversorger die Erfüllung dieser Pflicht nicht von einer Gegenleistung abhängig machen. Dass die Bearbeitung des Antrages mit Aufwand verbunden ist, sei unerheblich.

Oberlandesgericht Düsseldorf,
Urteil vom 13.02.2025 – 20 UKl 7/24 –

S c h a d e n e r s a t z r e c h t

Sturz im Baustellenbereich über Fräskante

Bei Straßenbaumaßnahmen muss nicht jede Unebenheit besonders gekennzeichnet werden. Das geht aus einem Urteil des Landgerichts Koblenz hervor, dass in seinem Urteil Ausführungen zur Verkehrssicherungspflicht im Baustellenbereich macht.

© Antranias – pixabay.de

Die Klägerin machte Ansprüche auf Schadensersatz und Schmerzensgeld aus einem Sturz im Bereich einer Straßenbaustelle geltend. Die Baumaßnahmen führten u.a. zu einer Fräskante auf der Straße. Der betroffene Streckenabschnitt war gemäß der behördlichen Anordnung beschildert. Die Klägerin stürzte an der Fräskante und erlitt eine distale Radiusfraktur links.

Das Landgericht wies in 2. Instanz die Klage vollumfänglich ab. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Schmerzensgeld oder materiellen Schadensersatz gem. §§ 823 Abs.1, 249, 253 BGB gegen die Beklagte aufgrund des Sturzereignisses. Der Beklagten könne bereits keine Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht vorgeworfen werden.

Im Grundsatz sei derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, dazu verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu vermeiden. Eine haftungsbegründende Verkehrssicherungspflicht beginne erst dort, wo auch für den aufmerksamen Verkehrsteilnehmer eine Gefahrenlage überraschend eintrete und nicht rechtzeitig erkennbar sei. Entscheidend seien daher auch die äußeren Ge-

samtumstände. So seien beispielsweise andere Anforderungen an die Absicherung einer Gefahrenquelle für Fußgänger in einer Fußgängerzone als auf einem Gebirgspfad anzulegen. Für Gefahrenstellen innerhalb eines erkennbaren Baustellenbereiches bedeute dies, dass nicht jede Unebenheit besonders gekennzeichnet werden müsse. Unebenheiten seien in Baustellenbereichen vielmehr grundsätzlich zu erwarten. Im vorliegenden Fall habe die Beklagte den Baustellenbereich ausreichend deutlich gekennzeichnet. Bei einer Fräskante handele es sich um eine typische Baustellenunebenheit, mit der ein Fußgänger im Bereich einer Baustelle zu rechnen hätte.

Landgericht Koblenz,
Urteil vom 31.01.2025 – 13 S 32/24 –

D a t e n s c h u t z r e c h t

Ungenehmigte Veröffentlichung von Wohnungsbildern begründet Schadensersatzanspruch für Wohnungsmieter

Veröffentlicht der Vermieter im Rahmen einer Verkaufsanzeige im Internet Wohnungsbilder ohne die Mieter um Erlaubnis zu fragen, begründet dies einen Schadensersatzanspruch für die Mieter gemäß § 82 Abs. 1 DSGVO. Der Anspruch besteht in Höhe von 100 Euro pro Mieter. Dies hat das Landgericht Stuttgart entschieden.

© Ben Kerckx – pixabay.de

In dem zugrunde liegenden Fall klagten die Mieter einer Wohnung im Jahr 2024 vor dem Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt gegen die Vermieterin auf Zahlung von Schadensersatz. Die Vermieterin hatte während einer Wohnungsbesichtigung angefertigte Wohnungsbilder ohne Zustimmung der Mieter im Rahmen einer Verkaufsanzeige im Internet veröffentlicht. Die Mieter verlangten je 2.500 Euro. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Dagegen richtete sich die Berufung der Mieter.

Das Landgericht Stuttgart entschied zu Gunsten der Mieter. Ihnen stehe gemäß § 82 Abs. 1 DSGVO ein Anspruch auf Schadensersatz zu. Denn die Vermieterin habe die Wohnungsbilder veröffentlicht, ohne dass die Mieter zuvor nachweislich eingewilligt haben. Dadurch sei den Mietern ein Schaden entstanden. Sie haben die Kontrolle über personenbezogene Daten gegen ihren Willen verloren.

Das Landgericht hielt einen Schadensersatz in Höhe von 100 Euro pro Mieter für angemessen. Zwar wurden die Daten der Mieter im Internet veröffentlicht, aber gerade als Wohnung der Mieter seien die Bilder nur einem begrenzten Personenkreis erkennbar gewesen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Vermieterin nicht absichtlich gegen den Willen der Mieter die Fotos veröffentlichen wollte, sondern dies aufgrund eines Kommunikationsversehens erfolgt sei.

Landgericht Stuttgart,
Urteil vom 24.03.2025 – 4 S 159/24 –

E r b r e c h t

Auch ein im Schließfach hinterlegtes zerrissenes Testament ist nicht mehr wirksam

Ein im Schließfach hinterlegtes in der Mitte durchgerissenes Testament steht der gesetzlichen Erbfolge nicht entgegen. Das Zerreißen eines Testaments durch den Erblasser ist eine Widerrufshandlung. Es wird gesetzlich vermutet, dass dieser Widerrufshandlung eine Widerrufsabsicht zugrunde lag. Die Aufbewahrung des zerrissenen Testaments im Schließfach widerlegt diese Vermutung nicht. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) hat die Beschwerde des in dem zerrissenen Testament Begünstigten gegen einen auf Basis gesetzlicher Erbfolge erteilten Erbschein zurückgewiesen.

Der Erblasser war in letzter Ehe kinderlos verheiratet. Nach seinem Versterben beantragte seine Frau einen Erbschein aufgrund gesetzlicher Erbfolge. Das Nachlassgericht erteilte den Erbschein. Zwei Monate später wurde im Schließfach des Erblassers ein handschriftliches Testament gefunden, dass eine ganz andere fremde Person begünstigte. Das Testament war längs in der Mitte durchgerissen. Das Nachlassgericht hat den Antrag dieser Person abgelehnt, den bereits erteilten Erbschein im Hinblick auf das nunmehr aufgefundene, zerrissene Testament einzuziehen.

Die hiergegen eingelegte Beschwerde vor dem Oberlandesgericht hatte keinen Erfolg. Das Nachlassgericht habe die Einziehung des Erbscheins zu Recht abgelehnt, da dieser nicht unrichtig geworden sei, führte der Senat aus. Die betreffende Person sei nicht testamentarischer Erbe geworden. Der Erblasser habe das diese fremde Person als Erben einsetzende Testament durch schlüssige Handlung widerrufen.

© Butch - Fotolia.com #60030437

Durch das Zerreißen des Testaments in der Mitte habe der Erblasser das Testament vernichtet. Es liege insoweit eine Widerrufshandlung vor. Das Testament sei unzweifelhaft auch „nicht durch äußere Einflüsse „anderweitig" in zwei Teile geraten", erläuterte der Senat weiter. Dafür spreche, dass das Papier mittig, aber nicht vollständig gerade getrennt worden sei. Die Trennränder seien zudem nicht glatt. Anhaltspunkte für ein - ggf. sachverständig aufzuklärendes - anderweitiges Trennen des Schriftstücks in zwei Teile lägen nicht vor. Es sei auch davon auszugehen, dass der Erblasser selbst das Testament zerrissen habe, da nur er Zugang zum Bankschließfach gehabt habe. Nach den Angaben der bei Öffnung des Schließfachs Anwesenden bestünden auch keine Anhaltspunkte dafür, dass das Testament beim Öffnen oder Schließen des Schließfachs versehentlich von einer dritten Person zerrissen worden sei.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main,
Urteil vom 29.04.2025 – 21 W 26/25 –

V e r t r a g s r e c h t

Fehlende Widerrufsbelehrung kostet Gartenbauer den gesamten Lohn

Einem Handwerker, der einen Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht belehrt, steht im Fall des Widerrufs auch nach vollständig erbrachter Arbeit kein Geld zu. Das Landgericht Frankenthal hat deshalb die Klage eines Gartenbauers auf Zahlung des kompletten Werklohns abgewiesen.

© neelam279 – pixabay.de

Im April 2024 bestellte der Besitzer eines großen Gartens den Gartenbauer auf sein Grundstück. Vor Ort gab der Gartenbesitzer umfangreiche Arbeiten an dem völlig verwilderten Gelände in Auftrag. Nach Abschluss der Arbeiten stellte der Gartenbauer seine Rechnung in Höhe von knapp 19.000 Euro. Es kam aber zum Streit über den vereinbarten Stundensatz sowie die Frage, ob die erstellte Rechnung prüffähig sei. Der Gartenbesitzer verweigerte schließlich die Zahlung und widerrief den Vertrag im September 2024.

Die Kammer gab dem Gartenbesitzer vollumfänglich recht. Da er als Verbraucher anzusehen sei und sämtliche Arbeiten außerhalb von Geschäftsräumen in Auftrag gegeben wurden, stehe ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die grundsätzlich mit Vertragsschluss beginnende vierzehntägige Widerrufsfrist habe nicht zu laufen begonnen, weil der Gartenbauer den Verbraucher nicht darüber belehrt habe. Es gelte in diesem Fall eine Höchstfrist von einem Jahr und vierzehn Tagen für den Widerruf, die vorliegend eingehalten worden sei. Der Anspruch des Werkunternehmers auf Werklohn sei dadurch vollständig entfallen. Wegen der unterlassenen Belehrung könne er auch keinen Wertersatz oder einen sonstigen Ausgleich für seine Arbeit verlangen.

Landgericht Frankenthal,
Urteil vom 15.04.2025 – 8 O 214/24 –

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