



Minibagger für den Garten - Haushaltsgegenstand oder „Männerspielzeug“?

Haushaltsgegenstände sind alle beweglichen Gegenstände, die nach den Lebens- und Vermögensverhältnissen der Ehegatten für die gemeinsame Wohnung, die Hauswirtschaft und das Zusammenleben der Familie sowie deren Freizeitgestaltung bestimmt sind. Dazu gehört bei einem Haushalt mit Garten unstreitig z.B. ein Rasenmäher, mit dem regelmäßig das Gras gemäht wird. Solche Haushaltsgegenstände, die während der Ehe für den gemeinsamen Haushalt angeschafft wurden, gelten grundsätzlich als gemeinsames Eigentum der Ehegatten – so die gesetzliche Vermutung des § 1568 b Abs. 2 BGB. Anders ist die Rechtslage bei Gegenständen für den persönlichen Gebrauch eines Ehepartners, die nur gelegentlich für familiäre Zwecke eingesetzt werden. Für diese gilt die gesetzliche Vermutung nicht. Alleineigentümer ist regelmäßig der, der den Gegenstand gekauft hat. Ihm steht bei einem Verkauf auch der volle Erlös zu. Relevant war dieser Unterschied in einem vom OLG Hamburg entschiedenen Fall. Hier forderte die Ehefrau die hälftige Auskehrung des Verkaufserlöses für einen Minibagger, den der Ehemann angeschafft und in der Folgezeit ohne Zustimmung der Ehefrau verkauft hatte. Wäre der Minibagger ein Haushaltsgegenstand, hätte der Ehefrau die Hälfte des Erlöses zugestanden.

Entscheidend – so das OLG Hamburg – ist die Nutzung des Minibaggers in der Vergangenheit. Ein regelmäßiger, fortwährender Einsatz für familiäre Zwecke oder ein Einsatz für eine Vielzahl solcher Projekte würde für die Einordnung als Haushaltsgegenstand sprechen. Dagegen spricht ein – wie vorliegend – nicht regelmäßiger fortlaufender Einsatz des Minibaggers für lediglich ein Projekt innerhalb eines Jahres dafür, dass die Freizeitgestaltung des Ehemanns für den Erwerb im Vordergrund

stand. Nachdem der Minibagger nicht regelmäßig im Einsatz war, sondern mit ihm nur einmal der Graben für eine Hecke ausgehoben wurde, wertete das Gericht den Bagger als „Liehaberobjekt“ des Ehemannes. Die Ehefrau ging leer aus (OLG Hamburg, Beschluss v. 05.06.2019, 12 UF 37/19, NJW-RR 2019, S. 1347).

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz - Vermietung nur „an Deutsche“ ist Diskriminierung

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verhindern oder beseitigen (§ 1 AGG). Im Bereich der Wohnungsvermietung gilt das AGG nur dann nicht, wenn der Vermieter oder einer seiner Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzt oder wenn ein besonderes Nähe- bzw. Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien oder ihrer Angehörigen begründet wird (§ 19 Abs. 5 AGG).

Liegen diese Ausnahmetatbestände nicht vor, vermietet der Vermieter aber insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen, kommt das AGG nur eingeschränkt zur Anwendung d.h. der Vermieter muss nur die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten (§ 19 Abs. 5 S. 3 AGG). Bei einem Verstoß gegen das AGG kann der Benachteiligte u.a. Ersatz des durch die Benachteiligung entstandenen Schadens verlangen. Die Höhe der Entschädigung für eine Diskriminierung richtet sich nach der dreifachen Monatsnettomiete (so AG Hamburg, Urteil v. 03.02.2017, 811 b C 273/15, WuM 2017, S. 393). Dementsprechend hat das AG Augsburg einen Vermieter zur Zahlung von € 1.000 verurteilt. Das Inserat mit dem der Vermieter die Wohnung

 Urteile für Mieter und Vermieter (2)



angeboten hatte, lautete (auszugsweise): „1 ZKB 40 m², € 394, EBK, Laminat, Garage auf Wunsch, an Deutsche“. Durch diese Formulierung werde – so das AG Augsburg - der Wohnungsinteressent, der im Jahre 2002 von Burkina Faso nach Bayern gekommen war, aufgrund Rasse oder ethnischer Herkunft benachteiligt. Das Argument des Vermieters er habe in seinem Haus schon Ärger mit einem angeblich türkischen Drogendealer gehabt, ließ das Gericht nicht gelten (AG Augsburg, Urteil v. 10.12.2019, 20 C 2566/19).

Kein Wohnheitsrecht unter Nachbarn

Auf das notwendige Durchqueren des fremden Nachbargrundstücks kann ein Grundstückseigentümer nur bestehen, wenn zu seinen Gunsten ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist. Ist dies nicht der Fall, kann ihm das Überqueren vom Nachbarn sozusagen von heute auf morgen untersagt werden – auch wenn die Nachbarn schon seit 80 Jahren über das Grundstück fahren, um ihre Garagen erreichen zu können. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil entschieden. Zwar kann in der Tat, so der BGH, ein ungeschriebenes „Wohnheitsrecht“ entstehen – aber nur als allgemeine Regel, die für einen größeren Kreis von Beteiligten gilt z.B. für eine ganze Gemeinde. Ein Wohnheitsrecht für den Einzelfall d.h. nur für zwei Nachbarn gibt es nach Auffassung des BGH nicht – entgegen einem weitverbreiteten Irrtum.

Dieser geht – so der BGH – wohl noch auf das Allgemeine Preußische Landrecht von 1794 zurück, wonach man sich tatsächlich ein Wegerecht über Jahrzehnte „erlaufen“ konnte. Doch seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) am 01.01.1900 gibt es sowas nicht mehr. Das BGB kennt nur das sog. Notwegerecht (§ 917 BGB).

Danach kann der Eigentümer von seinem Nachbarn verlangen, dass er die Benutzung seines Grundstücks duldet, wenn dem Grundstück die notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Diese Nutzung ist zeitlich bis zur Behebung des Mangels beschränkt und vom Notwegberechtigten durch eine Geldrente zu entschädigen (BGH, Urteil v. 24.01.2020, AZ: V ZR 155/18).

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de

Mehr Urteile auf den nächsten Seiten



Modernisierung - Anforderungen an Ankündigung dürfen nicht überspannt werden

Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Austausch der Fenster und Balkontüren, Sanierung des Bades, Erneuerung der Heizung, Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade, Dachsanierung) muss der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn ankündigen. Bei einer energetischen Modernisierung muss aus dieser Ankündigung auch die zu erwartende Energieeinsparung ersichtlich sein.

In dem vom BGH entschiedenen Fall kündigte der Vermieter umfangreiche bauliche Maßnahmen u.a. auch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade an und wies in seinem Ankündigungsschreiben darauf hin, dass durch die Maßnahmen eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten d.h. des Wärmeverlustes (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht wird.

Entgegen der Auffassung des Mietgerichts, das diese Angaben für unzureichend erachtete, war der BGH der Auffassung, dass dem Mieter zwar geeignete Informationen mitgeteilt werden müssen, mit deren Hilfe er evtl. von einem Sachverständigen überprüfen lassen kann, ob in Folge der Maßnahmen künftig nachhaltige Energieeinsparungen zu erzielen sind.

Im konkreten Falle erachtete es der BGH jedoch für ausreichend, wenn aus dem Gesamtzusammenhang der angekündigten Maßnahmen deutlich wird, dass bei einem bislang nicht isolierten oder wärme gedämmten Gebäude künftig durch die Isolierung der Gebäudehülle unter Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten erreicht wird (BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 332/18).

Modernisierung - Zentralheizung statt Etagenheizung

Der Austausch einer Gasetagenheizung gegen eine Gaszentralheizung mit Brennwertkessel und zentraler Warmwasseraufbereitung stellt eine Modernisierungsmaßnahme i.S.v. § 555 b BGB dar. Diese hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung, § 555 c Abs. 1 BGB). Der Mieter muss die Modernisierungsmaßnahme nur dann dulden, wenn deren Art und voraussichtlicher Umfang in einem Ankündigungsschreiben in wesentlichen Zügen beschrieben werden. Nicht ausreichend ist insofern die pauschale Angabe, dass es durch den Austausch der Gasetagenheizung gegen eine Gaszentralheizung mit Brennwertkessel und zentraler Warmwasserbereitung zu einer deutlichen Einsparung von Heizenergie kommt.

Vielmehr hat der Vermieter konkrete Tatsachen darzulegen, anhand derer der Mieter das Ausmaß der Modernisierung und die behauptete Einsparung von Energie zumindest überschlägig nachvollziehen kann. Ausreichend, aber auch erforderlich für eine plausible Darlegung eines Energieeinspareffektes ist eine gegenständliche Beschreibung des alten und neuen Zustandes, die eine vergleichende Betrachtung ermöglicht. Nur dann kann der Mieter entscheiden, ob die Maßnahme zumutbar ist oder ob sie eine Härte bedeutet; ferner, oder ob er von seinem sog. Kündigungsrecht Gebrauch machen will.

Nicht ausreichend ist auch eine Berechnung der Energieeinsparung vor und nach der Sanierung, wenn sich die Berechnung nicht auf die Wohnung des betroffenen Mieters bezieht, sondern die dort angegebenen Gesamtwerte drei Mehrfamilienhäuser betreffen, in denen sich die Wohnung des Mieters befindet. In diesem Fall fehlt

 Urteile für Mieter und Vermieter (4)



es an einer gem. § 555 c Abs. 1 Nr. 1, 555 b Nr. 1 BGB erforderlichen Bezugnahme der Berechnung auf die konkret betroffene Wohnung. Eine solche unwirksame Modernisierungsankündigung kann nicht durch Nachreichung weiterer Informationen geheilt werden, sondern muss neu erstellt werden (LG Bremen, Urteil v. 21.02.2019, 2 S 159/18, WuM 2019, S. 195).

**Widerruf der Schenkung -
Keine umfassende Begründung notwendig**

Der allgemein bekannte Spruch „Geschenkt ist geschenkt“ gilt nicht uneingeschränkt. Die wichtigste Ausnahme bestimmt § 530 BGB: Danach kann die Schenkung wegen groben Undanks widerrufen werden, wenn sich der Beschenkte objektiv einer schweren Verfehlung gegen den Schenker oder einen nahen Angehörigen schuldig gemacht hat z.B. durch verbale oder körperliche Attacken.

Darüber hinaus muss die Verfehlung auch in subjektiver Hinsicht Ausdruck einer Gesinnung des Beschenkten sein, die in erheblichem Maße die Dankbarkeit vermissen lässt, die der Schenker erwarten kann. Die Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen muss aufgrund einer Gesamtwürdigung aller relevanten Umstände des Einzelfalls beurteilt werden. Daher müssen auch die emotionalen Aspekte des maßgeblichen Geschehens berücksichtigt werden beispielsweise, ob der Beschenkte im Affekt (z.B. nach einer Provokation durch den Schenker) oder nachhaltig rational gehandelt hat.

In dem vom BGH entschiedenen Fall verlangten die Eltern von ihrem Sohn die Rückübertragung von Grundstücken nach Widerruf der Schenkung wegen groben Undanks. Dieser Schenkungswiderruf muss

nach Auffassung des BGH formal nicht umfassend begründet werden. Ausreichend ist, dass der zugrundeliegende Sachverhalt soweit dargestellt wird, dass der Beschenkte ihn von anderen Geschehnissen unterscheiden und erkennen kann, welche ggf. andere Vorfälle nicht der Anlass für den Widerruf waren (BGH, Urteil v. 22.10.2019, X ZR 48/17, GE 2020, S. 313).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.immostar.de/aktuelles
www.szenario8.de/haus-und-grund
www.hug-m.de