

**Klaus Hempel
Gigi Deppe
Max Bauer**

**SÜDWESTRUNDFUNK
STUDIO KARLSRUHE
ARD-Rechtsredaktion Hörfunk**

**Radioreport Recht
Aus der Residenz des Rechts
Dienstag, den 23. April 2024**

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

Mit Klaus Hempel

Neue BGH-Urteile

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. Und da hat sich seit Anfang des Jahres mal wieder einiges angesammelt. Ein Klassiker beim BGH sind Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern, die in einem gemeinsamen Haus leben. Vor allem wenn es um Reparaturen und gemeinsame Kosten geht. Grundsätzlich gilt: Wenn in der eigenen Wohnung etwas gemacht werden muss, dann muss jeder einzelne Wohnungseigentümer die Kosten selbst tragen. Und wenn es um Gemeinschaftseigentum geht, etwa wenn das Dach saniert werden muss, werden die Kosten auf alle Schultern verteilt. Doch es gibt immer wieder Sonderfälle, die dann die Gerichte entscheiden müssen. Kürzlich ging es beim BGH um einen Fall, da ging es um Stellplätze für Autos, und die Frage, wer die Kosten tragen muss, wenn ein Stellplatz repariert wird. Meine Kollegin Gigi Deppe war bei der Urteilsverkündung mit dabei. Gigi, wer hatte da denn geklagt?

Gigi Deppe: Geklagt hatte ein Mann, der neben seiner Eigentumswohnung in der Garage der Anlage auch noch vier

Doppelparkplätze besaß. Die Hebeanlage in der Garage war kaputt und musste repariert werden. Ursprünglich war mal vorgesehen, dass alle Eigentümer der Wohnanlage für solche Kosten aufkommen müssen, selbst die, die keinen Parkplatz besitzen. Aber 2021 beschloss die Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit, dass nur diejenigen, die einen Parkplatz haben, die Reparatur der Hebeanlage bezahlen müssen. Der Kläger war dagegen, denn für ihn hieß das: Die Sache wird teurer. Weil er von der Mehrheit überstimmt worden war, zog er vor Gericht.

Klaus Hempel: Und der BGH hat dann klargestellt, dass nur diejenigen zahlen müssen, die auch einen Parkplatz bzw. Stellplatz haben, richtig?

Gigi Deppe: Ja, jetzt ist für eine große Zahl von Streitfällen klargestellt, wer für welche Kosten aufkommen muss: Wenn es um das Gemeinschaftseigentum geht, muss nach einem entsprechenden Eigentümerbeschluss, nur derjenige zahlen, der etwas von einer Maßnahme hat. Der Bundesgerichtshof als oberstes deutsches Zivilgericht hat entschieden: Seit einer Gesetzesänderung ist so etwas möglich. Das entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nur diejenigen mit den Kosten belastet werden, die auch einen Nutzen aus der Sache ziehen. In einem zweiten Fall ging es um Dachflächenfenster, die eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehörten. Auch da muss jetzt der, der im Dachgeschoss lebt und allein von den Fenstern profitiert, Sanierungskosten tragen. Heißt: Aufgepasst, wenn ich als Wohnungseigentümerin vom Gemeinschaftseigentum profitiere, von dem die anderen nichts haben, werde ich vermutlich in Zukunft auch dafür allein zahlen müssen.

Klaus Hempel: Vielen Dank, Gigi.

Vor ein paar Jahren hat es eine wichtige Gesetzesänderungen gegeben, die grundsätzlich alle betrifft, die eine Eigentumswohnung besitzen. Im Wohnungseigentumsgesetz gibt es eine relativ neue Vorschrift, die dann berücksichtigt werden muss, wenn am Gemeinschaftseigentum irgendwelche Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Diese Vorschrift wurde 2020 modernisiert und den neuen Gegebenheiten angepasst. Da steht jetzt zum Beispiel drin, dass ein einzelner Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft verlangen kann, dass zum Laden von E-Autos entsprechende elektrische Ladevorrichtungen installiert werden.

Außerdem hat der Gesetzgeber die Rechte von behinderten Menschen gestärkt. Konkret: Jeder Eigentümer kann bauliche Veränderungen verlangen, die behinderten Menschen einen leichteren Zugang zu den Wohnungen ermöglichen. Aufgrund der Gesetzesänderung gibt es immer wieder Streit. Es

gibt etliche Fälle in den unteren Instanzen. Und nun landete ein Streitfall beim BGH. Dabei ging es um ein altes Haus in München. Max Bauer mit den Einzelheiten.

Max Bauer: Im konkreten Fall ging es um ein mehrstöckiges Gebäude in München. Es besteht aus zwei Wohnhäusern, einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Die gesamte Anlage wurde zwischen 1911 und 1912 im Jugendstil gebaut und steht unter Denkmalschutz. Das Hinterhaus war früher ein sogenanntes Gesindehaus, wo also früher die Bediensteten wohnten. Dort ist die Fassade eher schlicht gehalten. Das Treppenhaus ist sehr eng. Zwei Wohnungseigentümer, deren Wohnungen im Hinterhaus liegen, wollen dort einen Außenaufzug anbringen lassen auf eigene Kosten. Einer der Eigentümer ist Klaus Erl. Er erläutert, warum er einen Außenaufzug für notwendig hält.

Klaus Erl: Ich selbst bin jetzt bald 70 Jahre alt, und wenn ich in die Wohnung hoch will, dann muss ich über 100 Treppen gehen. Wie Sie gehört haben, war das das ehemalige Gesindehaus und entsprechend schmal ist der Aufgang.

Max Bauer: Doch die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft lehnte den Außenaufzug ab. Durch einen Außenaufzug werde es im Innenhof zu eng, so der Hausverwalter Kai Herzog, der die Interessen der Mehrheit der Eigentümergemeinschaft vertreten hatte.

Kai Herzog: Die Eigentümergemeinschaft, also der überwiegende Anteil der Eigentümer, die gehen davon aus, dass ein Aufzug, in welcher Form auch immer der eingebaut wird, was doch eine relativ große bauliche Maßnahme ist, dass dadurch der Innenhof, der eh schon nicht sehr groß ist, dass der noch enger wird und dass der Platz für Fahrräder, Mülltonnen dadurch unnötig eingeschränkt wird.

Max Bauer: In einem Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof nun geklärt, welche Maßstäbe in solchen Streitfällen gelten und wie die gesetzlichen Vorschriften auszulegen sind. Der Hintergrund: 2020 hatte der Gesetzgeber die Vorschriften geändert, um die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zu stärken. Danach kann jeder einzelne Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen am oder im Haus verlangen, wenn dadurch Menschen mit einer Behinderung ein erleichterter Zugang zu den Wohnungen ermöglicht wird. Die baulichen Veränderungen müssen laut Gesetz aber angemessen sein. Der BGH hat nun zum ersten Mal konkretisiert, was

darunter zu verstehen ist. Unangemessen sind bauliche Veränderungen nur in absoluten Ausnahmefällen, so die Vorsitzende Richterin des V. Zivilsenats des BGH, Bettina Brückner.

Bettina Brückner: Das wird nur bei außergewöhnlichen baulichen Gegebenheiten oder außergewöhnlichen Begehren anzunehmen sein. Dagegen machen Eingriffe in die Bausubstanz übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten, die der Barrierefreiheit dienen, eine Maßnahme regelmäßig nicht unangemessen.

Max Bauer: Im konkreten Fall, so der BGH, sei der Anbau eines Außenaufzugs angemessen. Die anderen Wohnungseigentümer müssen deshalb den Anbau hinnehmen. Nach den gesetzlichen Vorschriften müssen Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen auch dann nicht hinnehmen, wenn dadurch die gesamte Wohnanlage grundlegend umgestaltet und verändert wird. Das sei hier aber nicht der Fall, so der BGH.

Klaus Hempel: Mit dieser Entscheidung hat der BGH die Rechte von behinderten Menschen gestärkt, so wie es auch der Gesetzgeber wollte. Der Beitrag war von meinem Kollegen Max Bauer.

Auch ein Klassiker beim Bundesgerichtshof: Streitigkeiten zwischen Mietern und ihren Vermietern. Wer selbst mal von einem solchen Streit betroffen war, der weiß: das kann richtig an die Substanz gehen. Der BGH musste kürzlich über einen Streit entscheiden, der sich über Jahre hinzog – zwischen den Vermietern, die im Erdgeschoss wohnen, und Mietern im ersten Stock. Dabei ging es um die Frage, ob Vermieter fristlos kündigen können, wenn ein Streit eskaliert. Gigi Deppe.

Gigi Deppe: Gestritten wurde darüber, ob die Hausordnung eingehalten wurde, ob die Mülltonnen richtig befüllt und korrekt abgestellt wurden. Lärm war auch Thema und die Frage, ob Einfahrten zugeparkt worden waren. Es gab schriftliche Abmahnungen, einen Prozess um Mieterhöhungen, und schließlich erstatteten die Mieter Strafanzeige. Sie wehrten sich dagegen, dass die Vermieterin den Mieter mit „Du Penner“ beschimpft und im Treppenhaus herumgeschrien hatte, die Mieter würden nicht richtig putzen. Vor allem verwahrten sich die Mieter aber dagegen, dass sie sich angeblich rassistisch über türkische Mieter im Haus geäußert hätten. Und die Gerichte glaubten ihnen, da hatten die Vermieter wohl wirklich falsche Dinge behauptet. Nun wollten die Vermieter den Mietern fristlos kündigen, weil das Verhältnis zerrüttet sei. Aber der BGH als oberstes deutsches Zivilgericht erlaubt das

nicht. Die Vermieter könnten nur fristlos kündigen, wenn klar sei, dass vor allem die Mieter schuld seien. Das stünde hier aber nicht fest. Unter Juristen war bislang umstritten, aber der Bundesgerichtshof sagt jetzt ganz klar: Man muss den Einzelfall ansehen. Eine fristlose Kündigung ist nur gerechtfertigt, wenn die Ursachen für den Streit vor allem von einer Seite ausgehen. Hier hatten aber die Vermieter gelogen, was die angeblichen rassistischen Äußerungen angeht, deswegen sei unklar, wer denn nun schuld am schlechten Verhältnis ist. Fristlose Kündigung nicht möglich!

Klaus Hempel: Ein Beitrag von Gigi Deppe.

Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter sind bei Gericht, auch beim BGH, ein Dauerbrenner. Genauso wie Auseinandersetzungen rund ums Thema Auto. Auch ein Klassiker: Wer muss nach einem Unfall welche Kosten tragen? Oder: Wurden die Reparaturkosten von der Werkstatt korrekt abgerechnet? Beim BGH ging es kürzlich um die Frage: Wenn die Werkstattrechnung zu hoch war, wer trägt dann eigentlich dafür das Risiko? Derjenige, der den Unfall schuldhaft verursacht hat beziehungsweise seine Versicherung? Oder der Geschädigte, dessen Auto repariert wurde? Max Bauer.

Max Bauer: Wenn es zu einem Verkehrsunfall kommt, bringt der Geschädigte sein Auto in der Regel zur Reparatur in eine Werkstatt. Für die Kosten muss derjenige aufkommen, der den Unfall schuldhaft verursacht hat beziehungsweise dessen Haftpflichtversicherung. Manchmal kommt es vor, dass eine Werkstatt eine zu hohe Rechnung präsentiert. Mal wurden zu viele Arbeitsstunden abgerechnet, mal wurden Teile ersetzt, die durch den Unfall gar nicht beschädigt wurden. Schon seit längerer Zeit gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Das Risiko einer überhöhten Rechnung trägt derjenige, der für den Schaden verantwortlich ist beziehungsweise die Haftpflichtversicherung und nicht der Geschädigte, so Kai Hamdorf, Presserichter des BGH.

Kai Hamdorf: Es geht eigentlich darum, dass der Geschädigte als Laie im Regelfall nicht erkennen kann, ob die einzelnen Arbeiten, die eine Werkstatt durchführt und abrechnet, so auch tatsächlich erforderlich sind. Ob die Preise, die abgerechnet werden, alle angemessen sind und oftmals auch gar nicht erkennen kann, ob alle Arbeiten, die abgerechnet wurden, auch tatsächlich so durchgeführt wurden. Das kann im Regelfall der Schädiger, hinter dem meistens eine Versicherung steht, besser.

Max Bauer: Hat der Geschädigte eine überhöhte Rechnung bereits bezahlt, muss ihm die Haftpflichtversicherung die komplette Summe

überweisen. Sie kann sich dann anschließend an die Werkstatt wenden und das zu viel gezahlte Geld zurückfordern. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass dies auch dann gilt, wenn die Werkstatt Arbeiten, abgerechnet hat, die gar nicht durchgeführt wurden, so Presserichter Hamdorf.

Kai Hamdorf: Das kann beispielsweise der Fall sein, dass die Werkstatt Kosten für den Transport des Fahrzeugs oder Teile des Fahrzeugs in eine Lackiererei abrechnet, obwohl die gar nicht angefallen sind, weil man selbst eine Lackiererei hat in der Werkstatt oder ähnliches.

Max Bauer: Genau darum ging es in einem der Fälle, die der BGH entschieden hat. In dem Fall bekam die Versicherung recht, die die Transportkosten nicht übernehmen wollte. Zugleich hat der BGH verhindert, dass Geschädigte die für sie günstige Situation ausnutzen.

Kai Hamdorf: Was ich nicht darf, ist ich kann mir nicht von der Versicherung, den kompletten Rechnungsbetrag der Werkstatt, die ich selbst noch nicht bezahlt habe, auszahlen lassen und dann anschließend selbst zu Werkstatt gehen und sagen die Rechnung ist überhöht. Ich möchte das nicht vollständig bezahlen. Also ich darf mich als Geschädigter letztlich an dem Verkehrsunfall auch nicht bereichern.

Max Bauer: Das bedeutet, wenn der Geschädigte die Werkstattrechnung noch nicht bezahlt hat, kann er eben nicht zur Versicherung gehen und von ihr den Rechnungsbetrag einfordern. In diesem Fall muss die Versicherung die Summe direkt an die Werkstatt überweisen.

Klaus Hempel: Ein Beitrag von Max Bauer.
Und damit zur letzten aktuellen BGH-Entscheidung, auch hier aus einem Rechtsbereich, mit dem die Gerichte in Deutschland überdurchschnittlich viel zu tun haben: dem Familienrecht. Eine Beziehung geht in die Brüche. Es sind gemeinsame Kinder vorhanden. Da muss dann geregelt werden, wer sich in welcher Form um die Kinder kümmert. Oft bleiben die Kinder bei der Mutter, und dem Vater wird ein Umgangsrecht eingeräumt. Wenn es nach einer Scheidung oder Trennung Streit gibt, dann werden Kinder dabei häufig instrumentalisiert. Und am Ende muss ein Familiengericht den Streit entscheiden. Beim BGH ging es kürzlich um einen Fall, bei dem der Umgang mit einem Scheidungskind von einer Geldzahlung abhängig gemacht wurde. Frage an meine Kollegin Gigi Deppe: Um was genau ging es da?

Gigi Deppe: Es ging um einen Mann in Deutschland, der mit einer Frau aus Peru verheiratet war. Und die hatten zwei Kinder, hatten sich länger gestritten und wollten sich dann scheiden lassen. Und da hat der Vater gesagt: Ich zahle Dir, liebe frühere Ehefrau, nach unserer Scheidung einen Zugewinnausgleich in Höhe von 60.000 Euro. Aber nur, wenn die Kinder vorher mich mal drei Wochen besuchen. Das konnte man verstehen, denn die Frau war nach Peru gezogen mit den Kindern, und bis dahin war ein Treffen des Vaters mit den Kindern nur in Peru möglich gewesen. Was hat jetzt der Bundesgerichtshof entschieden, unser oberstes Familiengericht? Es hat entschieden: So geht es nicht. Die Besuche der Kinder dürfen nicht mit Geldzahlungen verknüpft werden. Die Juristen sagen dazu: Das ist sittenwidrig, denn es geht ja um ein Recht der Kinder, ihre Eltern zu treffen. Und würde dieses Recht von den finanziellen Interessen der Eltern abhängig gemacht werden, bestünde immer die Gefahr, dass die Kinder zum Objekt gemacht werden; und dass die Kinder natürlich auch in eine Zwickmühle geraten. Denn es könnte ja die Drohung im Raum stehen, die Mutter bekommt kein Geld, wenn sie nicht beim Umgang mitmachen. So etwas geht gar nicht, sagen die Bundesrichter, es muss immer das Wohl der Kinder entscheidend sein. Also die Kinder müssen grundsätzlich vor Gericht befragt werden, was für sie gut ist.

Klaus Hempel: Der Umgang mit einem Scheidungskind darf nicht von Geldzahlungen abhängig gemacht werden, so hat es der BGH entschieden, vielen Dank Gigi Deppe.
Das war der Radioreport Recht. Vielen Dank fürs Zuhören. Mein Name ist Klaus Hempel.