

## **Nachstellung und Bedrohung: Nachbarliche Schikane zieht Schadenersatz nach sich**

Wer seinem Nachbarn mit der Verletzung der Gesundheit oder des Lebens droht und ihn zum Wegzug veranlasst, ist zum Schadenersatz verpflichtet. Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe klargestellt.

Ein 63 Jahre alter Mann hatte nach dem Einzug einer Familie in ihr neues Eigenheim damit begonnen, diese zu schikanieren. Er beobachtete sie ständig, klopfte nachts an die Hauswand und beleidigte sie wiederholt. Später sprach er zwei konkrete Todesdrohungen aus. Er drohte, eine Pistole zu holen, und lief dem Ehemann mit erhobenem Beil hinterher. Nur weil der Ehemann fliehen konnte, wandte sich der Nachbar den beiden Kfz des Ehepaars zu und schlug mit dem Beil auf sie ein. Hierdurch entstand hoher Sachschaden. Die Familie entschloss sich darauf, sofort umzuziehen. Sie bezog zunächst eine Mietwohnung. Später erwarb sie neues Eigenheim.

Gerichtlich verlangte die Familie Schadenersatz, insbesondere die Umzugskosten, die Nebenkosten für den Erwerb des neuen Hauses, einen Mindererlös aus dem Verkauf ihres verlassenen Familienheims (nachdem sie die Käufer auf die bisherigen Verhaltensweisen des Nachbarn hingewiesen hatten) sowie die Maklercourtage.

Das OLG sprach der Familie (nur) rund 44.000 Euro statt der ursprünglich geforderten ca. 113.000 Euro zu. Der Nachbar habe sich durch sein Verhalten wegen Nachstellung und Bedrohung strafbar gemacht. Hieraus resultiere ein Schadenersatzanspruch. Dieser reiche aber nur so weit, wie die geltend gemachten Schäden vom Schutzzweck der Strafnormen erfasst seien. Dieser umfasse die Kosten, die zur Wiederherstellung des persönlichen Sicherheitsgefühls aufgewandt werden mussten, z. B. Umzugs- und die Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des neuen Eigenheims. Die Wertminderung hinsichtlich des verlassenen Hauses und die im Zusammenhang mit dessen Verkauf angefallene Maklerprovision hat das OLG jedoch als bloße Vermögensfolgeschäden bewertet, die der Kläger nicht erstatten musste.

Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 5.11.2021, 10 U 6/20

## **Optische Beeinträchtigungen: Kein Mangel der Mietsache**

Bei rein optischen Beeinträchtigungen handelt es sich nicht um Beschädigungen, die die Nutzung der Mietsache beeinträchtigen. Daher liege auch kein Mangel vor. So sieht es das Landgericht (LG) Hanau.

Vermieter und Mieter stritten darüber, ob bestimmte Sachmängel der Mietsache erheblich waren. Der Mieter behauptete Beschädigungen des Laminatbodens und legte ein Foto vor. Dieses Foto zeigte Abplatzungen, deren Größe nur im Millimeterbereich lagen. Ein weiteres Foto zeigte die Badezimmertür. Sie war an der Unterkante leicht aufgequollen.

Das Amtsgericht (AG) hatte die Klage des Mieters bereits abgewiesen und dies sogar, ohne Beweis zu erheben. Selbst bei Vorliegen der behaupteten Zustände der Wohnung, so das AG, fehle es an der Erheblichkeit der Mängel. Das LG sah es genauso. Es gab dem Mieter die Kosten beider Instanzen auf. Das Vorbringen des Mieters sei zu pauschal. Es werde nicht deutlich, ob und inwieweit die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache beeinträchtigt ist. Ausweislich der vorgelegten Fotos handele es sich nur um optische Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

LG Hanau, Urteil vom 8.7.2021, 2 S 140/20

## **Sanierungstau in WEG: Wann müssen Eigentümer handeln?**

In vielen Wohnungseigentümergeinschaften ist es zu einem regelrechten Sanierungstau gekommen. Sie überlegen daher, ob und welche Maßnahmen sie ergreifen sollen. Hier kann eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) bedeutsam sein: Danach muss die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung einen Sanierungstau des Gemeinschaftseigentums beseitigen. Das gilt auch, wenn dieser erheblich ist.

Ein Sanierungstau ist laut dem BGH keine „Zerstörung“ des Gebäudes im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 22 WEG). Folge: Die Eigentümergemeinschaft muss das Gemeinschaftseigentum in dem Maße instand halten, dass sein Zustand gesetzeskonform ist und es gefahrlos genutzt werden kann.

Sie kann sich nicht auf den o. g. Ausnahmetatbestand berufen. Die WEG kann ihre Sanierungspflichten auch nicht dadurch vermeiden, dass sie statt zu sanieren einfach die Nutzung gefährlicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums untersagt.

BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20

häufig zu Datenschutzverletzungen durch die Vermieter, die entsprechende Sanktionen durch die Behörden auslösen bzw. zu Schadensersatzansprüchen bei den einzelnen Mietinteressenten führen können. Gerade aufgrund des Umstandes, dass seit dem Jahreswechsel die Datenschutzbehörden der Länder Bayern und Nordrhein-Westfalen verstärkt in diesem Bereich Nachforschungen anstellen, ob die grundlegenden Punkte und Rechte von der Vermieterseite beachtet und eingehalten werden, ist es ratsam, rechtzeitig die Besichtigungs- und die sich anschließende Vertragsanbahnungssituation rechtlich überprüfen zu lassen und ggf. neu zu gestalten. Nur so können mögliche Sanktionen ausgeschlossen werden.

Nicht nur mögliche Nachfragen der Landesdatenschutzbehörde, sondern auch Auskunftsverlangen abgelehnter Mietinteressenten können möglichen Sanktionen führen, wenn diese nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen umfassend erfüllt werden.

## Datenschutzrechtliche Hindernisse bei Mieterselbstauskunft

**Jeder kennt die Situation: Auf die inserierte Wohnung meldet sich, insbesondere in Ballungsräumen, nicht nur ein Mietinteressent, sondern gleich sehr viele Interessenten, die alle nur ein Ziel haben, den Mietvertrag für die Wohnung zu bekommen. Um dieses Ziel zu erreichen, füllen sie bereitwillig die ihnen ausgehändigte umfangreiche Mieterselbstauskunft aus oder geben in der Hoffnung, auf diese Weise eher die Wohnung zu bekommen, gleich eine dicke Bewerbungsmappe mit diversen Unterlagen von sich ab. Nun stellt sich die Frage: Dürfen die vom Vermieter auf diesem Wege von den Mietinteressenten erhobenen bzw. von ihnen freiwillig übergebenden Daten verarbeitet werden und welche rechtlichen Hürden sind von dem Vermieter dabei zu beachten?**

Die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) basiert – etwas verkürzt ausgedrückt – auf den Grundsätzen der "Datenminimierung" (Art. 4 Abs.1 DS-GVO) und der "Einwilligung zur Datenverarbeitung" (Art. 6 Abs.1 DS-GVO). Daten dürfen deshalb nur in dem notwendigen Umfang verarbeitet (z.B. erhoben, gespeichert, etc.) werden, wie sie für die Zweckerreichung, vorliegend für das Auswahlverfahren und für den Abschluss des Mietvertrages, benötigt werden. Außerdem muss die von der Datenverarbeitung betroffene Person ihre Einwilligung zu der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten gegeben haben.

Mietinteressenten müssen jedoch in der Regel bereits im Vorfeld des ersten Besichtigungstermins umfangreiche Formulare zur Mieterselbstauskunft ausfüllen und ihre Einwilligung in die Verarbeitung und Weiterreichung ihrer personenbezogenen Daten abgeben. Durch dieses zeitliche Zusammentreffen (Besichtigungstermin nur nach vorherigem Ausfüllen der Selbstauskunft) wird eine Zwangslage/Drucksituation geschaffen, in der der Mietinteressent bereitwillig alle geforderten – auch unnötige – Informationen über sich preisgibt, nur um den Besichtigungstermin wahrnehmen zu können. Er ist somit in seiner Entscheidung über die Preisgabe und Verwendung seiner Daten nicht frei. Die in dieser Situation abgegebene Einwilligungserklärung lässt auch erhebliche Zweifel an deren Freiwilligkeit und damit Wirksamkeit aufkommen, da sie ebenfalls in dieser Zwangssituation nur abgegeben wurde, um die Wohnung besichtigen zu können. Gleiches gilt für die in "Bewerbermappen" enthaltenen personenbezogenen Daten.

Somit kommt es erfahrungsgemäß mangels Beachtung der wesentlichen Grundsätze, insbesondere des Grundsatzes der Datenminimierung, sehr