

Wie urteilen unsere Gerichte in Chemnitz und Sachsen

Im vergangenen Jahr haben wir bereits über Fälle aus unserer Gerichtspraxis in Chemnitz berichtet. Unsere Berichte und Praxishinweise fanden bei den Mitgliedern großen Zuspruch, weshalb wir die Reihe gerne wie folgt fortsetzen:

1. Pflicht zur eindeutigen Bezeichnung und Beschriftung von an Mietern überlassenen Keller- oder Dachbodenabteilen

Unsere Mandantin – eine Vermieterin – wurde von einem ihrer Mieter auf Schadensersatz in Anspruch genommen, weil dieser behauptete, aus seinem Dachbodenverschlag seien wertvolle Dinge entwendet worden. Dies soll in der Weise geschehen sein, dass nach dem Tod eines anderen Mieters die von der Vermieterin beauftragte Räumungsfirma nicht den Dachbodenverschlag des verstorbenen Mieters, sondern den eines anderen Mieters beräumt und die dort befindlichen Sachen entsorgt haben soll. Obgleich die Mitarbeiter der Beräumungsfirma im gerichtlichen Verfahren angegeben haben, dass eine weitere Mieterin ihnen das zu beräumende Dachbodenabteil benannt hat und dieses auch nicht verschlossen gewesen sei, rechnete das Amtsgericht Chemnitz nach seiner rechtlichen Würdigung im Juni 2020 unserer Mandantin zumindest eine Mitverantwortung zu, weil sie nicht dafür gesorgt hat, dass die Dachbodenabteile von sich aus zu unterscheiden und der Beräumungsfirma eindeutig benannt sind.

Im weiteren Verfahren muss zwar der klagende Mieter noch beweisen, welche Gegenstände mit welchem objektiven Wert ihm abhandengekommen sein sollen. Wenn dies jedoch aufgeklärt ist, steht zu befürchten, dass unsere Mandantin zumindest einen Teil des ermittelten Wertes ersetzen muss.

Praxishinweis: Werden Keller-, Dachboden- oder Schuppenabteile zum Gebrauch an Mieter überlassen, sollten diese im Mietvertrag eindeutig bezeichnet und im Objekt auch eindeutig beschriftet sein, um Verwechslungen und Streitigkeiten von Beginn an auszuschließen. Können Keller-, Dachboden- oder Schuppenabteile nicht ausreichend abgeschlossen werden, empfiehlt sich zudem auch ein Hinweis an die Mieter, dass aus diesen Gründen dort keine Wertsachen gelagert werden sollten, denn bei Diebstählen greift dann oftmals auch die Hausratversicherung nicht.

2. Vorsicht beim Erwerb von vermieteten Immobilien

Unsere Mandantin – eine Vermieterin – hatte eine Immobilie erworben, die bereits an mehrere Parteien vermietet war. Unsere Mandantin plante jedoch, eine notwendige komplette Sanierung der Immobilie vorzunehmen. Sie teilte dies den Mietern auch mit, von denen alle bis auf einen auszogen. Ein Mieter bestand insbesondere darauf, eine Mitteilung und eine Kündigung nicht wirksam erhalten zu haben, weil er zudem einen Betreuer hatte, was unsere Mandantschaft zunächst nicht wusste. Das Mietverhältnis musste also erneut gekündigt werden, so dass die Kündigung auch der Betreuer bekam. Da der Betreuer den Mieter aber nicht anderweitig unterbringen konnte, zog der Mieter nicht aus. Es musste dann eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht erhoben werden, woraufhin der Mieter letztlich zum Auszug verpflichtet wurde. Auch das Amtsgericht teilte im Rahmen des Räumungsprozesses mit, dass allein an den Mieter gerichtete frühere Kündigungen nicht wirksam waren, weil diese der Betreuer des Mieters nicht erhalten

hatte. Durch das gerichtliche Verfahren hat sich das Sanierungsvorhaben unserer Mandantin um einige Monate verzögert.

Praxistipp: Werden Immobilien erworben, die bereits vermietet sind, empfiehlt es sich immer, genaue Informationen über die mitvertraglichen Vereinbarungen und Personen der Mieter einzuholen, damit notwendige Erklärungen im Rahmen der Fortsetzung des Mietverhältnisses oder zu dessen Beendigung korrekt abgegeben und allen nötigen Adressaten übersandt werden können.

3. „Als er das Testament in die Hände bekam, reduzierte er seine Elternliebe lediglich auf einen Pflichtteil“ (Werner Mitsch)

So erging es auch unserer Mandantin mit ihren Kindern, die per gemeinschaftlichem Testament vom Mai 2014 nach dem Versterben ihres Ehemannes im Juni 2015 Alleinerbin wurde. Zunächst machte die pflichtteilsberechtigende Tochter Auskunftsansprüche gegen ihre Mutter geltend. In Vollmacht unserer Mandantin haben wir daraufhin die Auskunftsansprüche erfüllt, nach einigem Hin und Her wurde im Oktober 2016 ein Vergleich zur Zahlung eines Geldbetrages unter Abgeltung aller Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche der Tochter geschlossen. Der den Pflichtteil geltend machende Sohn unserer Mandantschaft wollte sich partout nicht außergerichtlich einigen und klagte im Juli 2018 Auskunftsansprüche gegen unsere Mandantin vor dem Landgericht Chemnitz ein, wobei er - erstmalig mit der Klageschrift - die „Vorlage eines notariellen Bestandsverzeichnisses“ forderte. Hierauf hat der Sohn auch einen Anspruch gem. § 2314 Abs.1 S.3 BGB, weshalb dieser dann auch gleich anerkannt wurde, woraufhin das Landgericht Chemnitz am 27.08.2019 ein Teil-Anerkenntnisurteil erlassen hat, in welchem unsere Mandantschaft verpflichtet worden ist, ein notarielles Verzeichnis einzuholen. Aufgrund des sofortigen Anerkenntnisses muss aber der Sohn die Kosten des Verfahrens insoweit tragen. Die Klage war völlig unnötig, unsere Mandantin wäre selbstverständlich auch außergerichtlich bereit gewesen, einen Notar einzuschalten. Offenbar geht es dem Sohn aber nur darum, das Verfahren möglichst in die Länge zu ziehen. Letzteres ist ihm immerhin gelungen, da ein notarielles Bestandsverzeichnis immer noch nicht erstellt worden ist. Der Rechtsstreit vor dem Landgericht dauert noch an. Wir beobachten häufig, dass aggressive, besonders streitsüchtige Kinder im Grunde nur daran interessiert sind, die Erben lange mit dem Streit zu belasten.

Praxishinweis: Ein Tätigkeitsschwerpunkt unserer Kanzlei ist das Erbrecht. Wir versuchen stets, möglichst schnell eine Einigungslösung zu treffen, um langwierige Nachlassverfahren, die nicht nur zeitaufwendig, sondern für viele unserer Mandanten vor allem sehr nervenaufreibend sein können, zu vermeiden. Bei besonders rachsüchtigen Gegnern kann dies leider nicht gelingen, in diesen Fällen muss umfassend Auskunft gelegt und es müssen ggfs. Sachverständigengutachten eingeholt werden. Dabei profitieren unsere Mandanten von unseren Erfahrungen bei der Abwicklung derartiger Streitigkeiten. Der Sohn unserer Mandantin sieht langsam ein, dass ihm der Rechtsstreit vor dem Landgericht Chemnitz immer weitere Kosten bereitet und sich für ihn auf Dauer einfach nicht lohnt. Wir befinden uns derzeit in Vergleichsverhandlungen.

4. Kann der Pflichtteilsberechtigende die Vorlage ein Verkehrswertgutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verlangen?

Im Bestand des Nachlasses des im Juli 2017 verstorbenen Ehemannes unserer Mandantin befindet sich dessen Miteigentumsanteil an der Wohnimmobilie. Unsere Mandantin ist vom Erblasser als Alleinerbin eingesetzt worden. Ein Kind des Erblassers

aus erster Ehe macht Pflichtteilsansprüche gegen unsere Mandantin geltend, u.a. wurde die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteils verlangt. Unsere Mandantin legte dazu das Sachverständigengutachten eines von einem Fachverband anerkannten Sachverständigen vor. Damit war die Gegenseite nicht einverstanden und erhob – u. a. – deshalb im Oktober 2019 eine Klage vor dem Landgericht Chemnitz, in welcher beantragt wurde, unsere Mandantschaft zur „Vorlage eines amtlich anerkannten und vereidigten Sachverständigen“ zu verpflichten. Das Landgericht Chemnitz hat dazu in seinem Urteil vom 28.02.2020 zu diesen von der Klägerin geltend gemacht Anspruch festgestellt, dass zwar ein Anspruch auf Vorlage eines Wertermittlungsgutachtens besteht: *„Diese Verpflichtung umfasst jedoch nicht – wie klägerseits beantragt – die Vorlage eines Gutachtens eines „amtlich anerkannten und vereidigten Sachverständigen“, vielmehr genügt die Beklagte den ihr obliegenden Pflichten bereits durch die Vorlage eines Wertermittlungsgutachtens durch einen „unparteiischen Sachverständigen“, da die Allgemeinvereidigung eines Sachverständigen ohne Einfluss auf seine Qualifikation und Unabhängigkeit ist (OLG Köln, Urteil vom 26.10.2011, Az.: 2 U 53/11 m.w.N).“*

Praxishinweis: Wird der Erbe mit einem Pflichtteilsanspruch konfrontiert, ist allein er berechtigt, den Sachverständigen auszuwählen und das Gutachten in Auftrag zu geben. Dabei muss er, sofern Grundstücke betroffen sind, keinen öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliensachverständigen mit der Begutachtung beauftragen, wenngleich dies zu empfehlen ist, um Streitigkeiten vorzubeugen. Das Gutachten eines neutralen Immobiliensachverständigen muss aber gewissen Mindeststandards genügen, allgemein anerkannte Bewertungsregeln müssen eingehalten werden.

5. Pflicht zur Umverlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bei fehlender vertraglicher Vereinbarung der Grundstücksnachbarn

Unsere Mandanten forderten von den Grundstücksnachbarn die Umverlegung einer Stromversorgungsleitung sowie einer Entwässerungsleitung, welche über das Grundstück unserer Mandanten verlief und das Nachbargrundstück mit Strom versorgte sowie die Abwässer des Nachbargrundstückes abführte. Beide Grundstücke lagen am öffentlichen Verkehrsraum. Die Leitungen wurden bereits zu DDR-Zeiten von den damaligen Grundstückseigentümern verlegt. Eine grundbuchrechtliche Sicherung durch Dienstbarkeiten oder auch eine sonstige schriftliche Vereinbarung der Grundstückseigentümer existierte nicht. Die Grundstücksnachbarn verweigerten die Verlegung und beriefen sich darauf, dass die Umverlegung der Leitungen mehrere tausend Euro in Anspruch nehmen würde. Die Höhe dieser Kosten war im Prozess streitig. Die Grundstücksnachbarn behaupteten, insbesondere für die Umverlegung der Entsorgungsleitung aufgrund eines nicht unerheblichen Gefälles der Grundstücke eine Hebeanlage zu benötigen.

Wir konnten die Interessen unserer Mandantschaft sowohl bei dem Landgericht Chemnitz als auch bei dem Oberlandesgericht Dresden in der Berufungsinstanz (die Gegenseite hatte nach verlorener I. Instanz Berufung eingelegt) vollständig durchsetzen. Beide Gerichte haben geurteilt, dass der Grundstücksnachbar die Umverlegung der Leitungen vornehmen muss. Einen Duldungsanspruch aufgrund einer grundbuchrechtlichen Grunddienstbarkeit gab es nicht. Auch eine sonstige vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien hat nicht bestanden. Eine mögliche Vereinbarung der Rechtsvorgänger der Parteien, also der Grundstückseigentümer in vorangegangener Generation, hätte hieran nichts geändert, da eine solche individuelle Vereinbarung nur die Vertragspartner gebunden hätte, nicht jedoch die jetzigen Eigentümer.

Der Einwand vermeintlich hoher Umverlegungskosten für sich genommen reicht, so haben auch beide Gerichte geurteilt, nicht aus, um die Umverlegung zu verweigern. Es müssen

Kosten in ganz erheblichem Umfang vorliegen, welche so außergewöhnlich sind, dass die Verlegung durch den Grundstücksnachbar vernünftigerweise nicht verlangt werden kann. Dies ist jedoch nicht schon dann der Fall, wenn die Umverlegungskosten mehrere tausend Euro oder gar die Installation einer Hebeanlage zum Abtransport von Abwässern erfordert. Die Aufwendung solcher Kosten ist noch, so auch das OLG Dresden, sozialadäquat und zumutbar. Eigentum verpflichtet, wie es schon Art. 14 GG sagt, so dass der Eigentümer diese Kosten aufwenden muss.

Praxishinweis: Einigt man sich mit dem Grundstücksnachbar im Hinblick auf die Verlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen, dann sollte man die Bedingungen einer solchen Leitungsführung exakt vertraglich definieren. Aus Sicht desjenigen, welcher die Leitung begehrt, sollte unbedingt auf eine grundbuchrechtliche Absicherung geachtet werden, andernfalls ist eine dauerhafte Unterhaltung der Leitungen nicht sichergestellt. Soweit möglich, sollten gemeinsame Leitungen für mehrere Grundstücke vermieden und langfristig auf eine Trennung der Ver- und Entsorgung Wert gelegt werden. Konfliktpotential zwischen den Nachbarn wird hierdurch reduziert.

6. Für die Anfechtung einer Jahresabrechnung einer WEG bedarf es zuweilen eines „langen Atems“

Die uns von unserer Mandantin – Eigentümerin zweier Wohnungen einer in Hainichen gelegenen Wohnungseigentümergeinschaft – vorgelegte Jahresabrechnung war eigentlich schon „auf den ersten Blick“ fehlerhaft. Dennoch brauchte es zwei Instanzen, um der Mandantin zu ihrem Recht zu verhelfen. Gegen den Beschluss der Jahresabrechnung wurde beim Amtsgericht Hainichen fristgerecht Klage erhoben. Neben dem Beschluss zur Jahresabrechnung wurden weitere Beschlüsse zur Instandhaltung wegen deren Unbestimmtheit angefochten. Die angefochtene Jahresabrechnung enthielt u.a. eine Kostenaufteilung für Strom- und Heizkosten nach Unter-Wohnungseigentümergeinschaften, die nach der Teilungserklärung zwar gebildet werden durften, jedoch mangels Beschlusses der Eigentümergeinschaft nicht gebildet wurden. Das Amtsgericht Hainichen hat sich mit der Abrechnung nicht wirklich auseinandergesetzt und hielt diese in der Endkonsequenz dann auch für ordnungsgemäß. Das Landgericht Dresden als Berufungsgericht hat dann zurecht die Abrechnung als fehlerhaft beanstandet und den entsprechenden Beschluss aufgehoben. Das Landgericht urteilte: *„Die Anknüpfung an die einzelnen Hausblöcke mag zwar der Gewohnheit entsprechen; sie entspricht aber nicht der Teilungserklärung, die bisher eine Abrechnung nach Hausblöcken nicht vorsieht.“* Interessant an diesem Verfahren war, dass sowohl das Amtsgericht Hainichen als auch das Landgericht Dresden unsere Mandantin als „Querulantin“ abstempeln wollte. Auch das Landgericht Dresden hat sich zunächst mehr mit der Person unserer Mandantin beschäftigt, als mit der strittigen Abrechnung.

Praxishinweis: Der Verfahrensgang hat einmal mehr gezeigt, dass man bei der Verfolgung seiner Rechte zuweilen eine gewisse Hartnäckigkeit an den Tag legen muss. Vor diesem Hintergrund ist vor Anrufung des Gerichtes genau zu prüfen, welche Beschlüsse angefochten werden sollen.

7. Bei einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem bedarf es keiner „Punktlandung“

Unser Mandant hat seine in Chemnitz gelegene Eigentumswohnung an ein Ehepaar vermietet. An diese richtete er im Verlauf des Mietverhältnisses ein Mieterhöhungsschreiben, mit dem er Zustimmung zur Mieterhöhung zur Anpassung an

die ortsübliche Vergleichsmiete verlangte. Zur Begründung seines Verlangens bezog sich unser Mandant auf den für Chemnitz vorliegenden qualifizierten Mietspiegel. Der von unserem Mandanten ermittelte Punktwert sowie die Einordnung der Wohnung in das vorgegebene Mietspiegelfeld wurde von den Mietern nicht bestritten – dennoch verweigerten sie die Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen. Die Mieter widersprachen der im oberen Bereich der im Mietspiegelfeld vorgegebenen Preisspanne angesetzten Höhe der verlangten Miete. Sie argumentierten, bei Erreichen einer im unteren Bereich des Mietspiegelfeldes gelegenen Punktzahl könne auch nur eine Miete im unteren Bereich der Preisspanne angesetzt werden. Dieser Argumentation folgte das Amtsgericht Chemnitz im folgenden Prozess auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht. Das Gericht hat in seinem Urteil festgestellt: *„Die ortsübliche Miete ... wird im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Chemnitz ... nicht als singulärer Punktwert dargestellt, die Ortsüblichkeit erschließt sich vielmehr anhand der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne. ... Das Mieterhöhungsverlangen erfordert ... nicht, dass einem konkreten Punktwert eine einzige rechnerisch zu ermittelnde Einzelvergleichsmiete zuzuordnen ist ...“*. Vielmehr sei der Vermieter berechtigt, *„die sich aus der Spanne ergebende ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen.“* Die Mieter wurden zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt.

Praxishinweis: Ein Vermieter kann bei der Geltendmachung einer Mieterhöhung unter Beachtung der Kappungsgrenze von 20 % die im Mietspiegelfeld vorgegebene Preisspanne bei der Festsetzung der begehrten Miete ausschöpfen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Wohnung hinsichtlich der zu vergebenden Punkte und der sich daraus ergebenden Einordnung in den Mietspiegel ordnungsgemäß bewertet wurde.

8. Oberlandesgericht weist „Erschleicher“ in die Schranken

Das Oberlandesgericht Dresden hat im Rahmen eines unsererseits geführten Berufungsverfahrens den Machenschaften eines unseriösen Verwandten einer verstorbenen älteren Dame Grenzen aufgezeigt. Folgender Sachverhalt:

Unsere Mandanten, ein Ehepaar, haben sich jahrelang liebevoll um eine alleinstehende ältere Dame aus der Nachbarschaft gekümmert. Diese wurde quasi zum weiteren Familienmitglied. Der Ehemann der älteren Dame war verstorben, Kinder hatte sie nicht. Es gab lediglich weit entfernte Verwandte (Neffen, Nichten), die sich nicht um sie kümmerten. Die ältere Dame hat unsere Mandanten in einem Testament zu Alleinerben eingesetzt. Als sich der Gesundheitszustand der Dame verschlechterte, entdeckte plötzlich ein Neffe seine „Fürsorge und Verbundenheit“ für die Tante und begann, auf diese zum Zwecke der Abänderung des Testamentes zu seinen Gunsten einzuwirken. Zu einer Änderung des Testamentes kam es jedoch nicht. Allerdings hatte es der Neffe geschafft, seine Tante dazu zu bewegen, ihm eine Vorsorgevollmacht zu erteilen. Auf Grundlage dieser Vollmacht vollzog der Neffe in den Monaten vor dem Tod der Tante – zu diesem Zeitpunkt war sie bereits nicht mehr ansprechbar – und sogar noch innerhalb einiger Tage nach ihrem Tod Geldabhebungen im Umfang mehrerer 10.000,00 € vom Konto Tante. Die Verwendung der Abhebungen ist unklar. Für unsere Mandanten begehrten wir als Erben umfassende Auskunft über all diese Vermögensverfügungen unter exakter Darlegung, für welche Zwecke genau der Neffe die Gelder verwendet hat. Es musste Klage erhoben werden, da der Gegner zu einer freiwilligen Offenlegung nicht bereit war.

Das Verfahren wurde zunächst in erster Instanz vor dem Landgericht Chemnitz geführt, welches leider in einem leider sehr oberflächlichen Urteil den unsererseits substantiiert gestellten Auskunftsansprüchen nur zum Teil stattgegeben hat. Anders hat dies das Oberlandesgericht aufgrund der unsererseits geführten Berufung gesehen und den Neffen zur umfassenden Auskunftserteilung verpflichtet. Zu Recht hat das Oberlandesgericht mit

deutlichen Worten ausgeführt, dass der Neffe schon aufgrund der ihm erteilten Generalvollmacht der Tante gegenüber verpflichtet gewesen wäre, Auskunft über die von ihm veranlassten Entnahmen der Gelder zu erteilen. Der Anspruch ist, so das Gericht, auf unsere Mandanten als Erben im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Das Gericht hat hierzu weiter ausgeführt, dass der beauftragte Neffe über die Einzelheiten der Vermögenstransaktionen informieren und eine Übersicht über Sinn und Zweck der Verfügungen und/oder über angeschaffte Gegenstände unter Vorlage von Belegen erstellen muss.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichtes ist erfreulich und in der Sache natürlich auch richtig. Die Vollmacht berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Handlungen, sondern diese müssen vom Inhalt der Vollmacht und dem Willen des Vollmachtgebers gedeckt sein. Zudem hat der Bevollmächtigte über sein Handeln Rechenschaft abzulegen, dies sowohl gegenüber dem Vollmachtgeber und nach dessen Tod gegenüber dessen Erben.

Praxishinweis: Ein Vorsorgebevollmächtigter sollte das absolute Vertrauen des Vollmachtgebers genießen. In diesem Fall macht es Sinn, ihm umfassende Befugnisse zu erteilen.

Sofern ein solches absolutes Vertrauen gegenüber dem Bevollmächtigten nicht besteht, sollte die Vorsorgevollmacht inhaltlich beschränkt werden. Dann sollte möglichst genau formuliert werden, zu welchen Handlungen der Bevollmächtigte berechtigt ist bzw. nicht. Zusätzlich könnte auch ein Kontrollbevollmächtigter in der Vorsorgevollmacht benannt werden. Außerdem muss daran gedacht werden, das Innenverhältnis des Bevollmächtigten gesondert zu regeln und ihm ggf. bestimmte konkrete Auskunfts- und Rechenschaftspflichten aufzuerlegen.

Rechtsanwälte Dr. Westerhausen, Bauer & Kollegen,
Heinrich-Beck-Straße 57, 09112 Chemnitz,
Telefon: 0371/383660, Fax: 0371/3836622,
E-Mail: zentrale@wb-anwaltskanzlei.de,
Internet: <http://www.wb-anwaltskanzlei.de>
Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.