

WIE URTEILEN UNSERE GERICHTE IN CHEMNITZ?

In lockerer Folge berichten wir **über Fälle aus unserer Gerichtspraxis**. Ziel ist es, den Mitgliedern praktische Hinweise zu geben.

1. Besser nicht zu lange warten, wenn der Mieter nicht zahlt:

Als unsere Mandanten uns mit einer Zahlungs- und Räumungsklage gegen ihre Mieter beauftragten, war bereits eine offene Mietschuld von über 10.000,00 € angelaufen. Unsere Mandanten hatten immer wieder versucht, sich mit den Mietern zu einigen, es wurden Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen, die die Mieter dann aber nicht einhielten. Zu scharf wollte unsere Mandantschaft nicht vorgehen, da es sich um eine Familie mit mehreren minderjährigen Kindern handelte. Die Mieter nutzten die Rücksichtnahme unserer Mandanten aber aus. Im Rahmen des Klageverfahrens vor dem Amtsgericht Chemnitz brachten die Mieter allerlei abwegige Einwendungen gegen die Mietzinsforderungen vor. Sie behaupteten u.a., dass die Kündigung unwirksam sei, da sie bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht sämtliche rückständigen Mieten gezahlt wurden. Das Amtsgericht stellte dazu fest: *„... Der vollständige Ausgleich der rückständigen Miete durch die Beklagten führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, da kein Fall von § 569 Abs. 3 Ziff. 2 Satz 1 BGB vorliegt, nämlich vollständige Zahlung der rückständigen Miete bis spätestens 2 Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage. ...“*. Die Mieter beriefen sich außerdem auf einen Härtefall nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB und legten Widerspruch gegen die Kündigung ein. Das Amtsgericht hat dazu im Urteil vom 12.08.2020 festgestellt: *„... Dieses Widerspruchsrecht gilt jedoch nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dies ist vorliegend der Fall. ...“*. Unsere Mandanten obsiegten im Klageverfahren, mussten jedoch einen kleinen „Wermutstropfen“ hinnehmen. So hat das Gericht auf Antrag der Gegenseite eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2020 nachgelassen. Die Miete wird aber derzeit pünktlich gezahlt. Unsere Mandantschaft hat deshalb gegen die Gewährung der Räumungsfrist auch keine Beschwerde eingelegt.

Praxishinweis: Lässt der Mieter zwei offene Mieten auflaufen, sollte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden. Das übt Druck aus und kann bei einem – erst später eingeleiteten- Mieterinsolvenzverfahren von entscheidendem Vorteil für den Vermieter sein. Wird die Miete wieder gezahlt, kann die Kündigung wieder zurückgenommen werden. Im vorliegenden Fall ist unser Mandant noch glimpflich davongekommen.

2. Bäume als Gefahrenquelle

Unsere Mandantin parkte ihr Fahrzeug auf einer ihr zugewiesenen Stellfläche, welche rückseitig durch Bäume begrenzt wurde. In einer Winternacht kam es dazu, dass das Astwerk eines der Bäume der Schneelast nachgab, auf das Fahrzeugdach fiel und dieses erheblich beschädigte. Diesen Schaden wollte unsere Mandantin von dem Eigentümer der Bäume ersetzt bekommen. In dem dann erfolgten Rechtsstreit führte das LG Chemnitz in seinem Urteil vom 02.06.2020 aus, *[...] dass es unumgänglich notwendig ist, dass der Verkehrssicherungspflichtige regelmäßig*

zweimal pro Jahr die Bäume (einmal im belaubten und einmal im unbelaubten Zustand) kontrollieren muss. Dabei kann sich die Untersuchung normalerweise auf eine Sichtprüfung vom Boden aus beschränken. Erst bei verdächtigen Umständen wie trockenem Laub, dünnen Ästen, äußeren Verletzungen und Beschädigungen, hohem Alter, Erhaltungszustand, Eigenart oder Stellung, statischem Aufbau und Ähnlichem bedarf es einer eingehenden Prüfung.“

Praxishinweis: Eigentümer, auf deren Grundstücken Bäume aufstehen, müssen diese zweimal jährlich (belaubt und unbelaubt) auf etwaige Schäden kontrollieren. Für die spätere Nachweisbarkeit empfiehlt es sich, die Kontrollen beweissicher festzuhalten (bspw. Protokoll, Rechnung der Fachfirma, usw.). Liegen Umstände vor, die auf eine Schädigung hindeuten, sind intensive Kontrollen des Baumes erforderlich (bspw. Überprüfung des Astwerks der Krone). Die gute Nachricht ist: Der Geschädigte muss den konkreten Umstand darlegen und beweisen, aufgrund dessen der Eigentümer des Baumes hätte erkennen können, dass es zu einem Schadenseintritt kommen wird. Dies geht in der Praxis häufig mit erheblichen Darlegungs- und Beweisschwierigkeiten des Geschädigten einher.

3. Durchleitungsrechte nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz umfassen auch Reparaturarbeiten:

Unsere Mandantschaft ist Eigentümer eines mit einem Wochenendhaus bebauten Gartengrundstücks ohne Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Es besteht ein im Grundbuch des vorgelagerten Nachbargrundstücks gesichertes Wegerecht. Zudem führt eine Wasserleitung über das Nachbargrundstück. Die Wasserleitung ist seit mehreren Jahren defekt. Unsere Mandantschaft begehrt die Reparatur dieser Leitung auf eigene Kosten und das hiermit notwendige Recht, das Nachbargrundstück durch zu beauftragende Handwerker betreten zu dürfen. Die Gegenseite will die Leitung auf das Grundstück der Mandantschaft verlegen lassen. Zudem soll ein weiteres angrenzendes vorgelagertes Nachbargrundstück eines dritten Eigentümers mit der Leitungsführung nach dem Willen des Nachbarn belastet werden.

Das Verfahren wurde bei dem Landgericht Zwickau 2019/2020 geführt. Das Landgericht Zwickau hat richtig entschieden, dass gemäß den Bestimmungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) der Nachbar, dessen Grundstück am öffentlichen Verkehrsraum gelegen ist, verpflichtet ist, Leitungen durch sein Grundstück zu einem Hinterliegergrundstück zu dulden. Dieses Recht umfasst auch das Recht auf Durchführung notwendiger Reparaturen zur Instandsetzung dieser Leitungen. Ein Recht auf Umverlegung besteht nur ausnahmsweise, beispielsweise dann, wenn eigene Interessen des vorgelagerten Grundstückes in erheblichem Maße beeinträchtigt sind. Die Voraussetzungen lagen hier jedoch nicht vor. Der Anspruch konnte für unsere Mandantschaft durchgesetzt werden.

Praxishinweis: In Bezug auf Versorgungsleitungen bestehen häufig zu Gunsten der Eigentümer von Hinterliegergrundstücken Duldungsansprüche gegenüber den Eigentümern der am öffentlichen Verkehrsraum vorgelagerten Grundstücke auf Durchführung der Leitungen. Diese Ansprüche umfassen auch Reparaturarbeiten. Sollten diese Ansprüche streitig gemacht werden, so kann eine gerichtliche Durchsetzung erfolgen. Eine grundbuchrechtliche Sicherung ist für diese Ansprüche nicht erforderlich.

4. Für die Kostenverteilung in der Jahresabrechnung einer WEG sind in erster Linie die Regelungen der Teilungserklärung maßgeblich

Unsere Mandanten fühlten sich in der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft der sie angehörten benachteiligt, weil Rechtsverfolgungskosten der Gemeinschaft nicht auf alle Eigentümer umgelegt wurden, sondern Eigentümer ausgenommen wurden, die anderweitig bereits Rechtsverfolgungskosten gezahlt hatten. Gegen den Beschluss der Jahresabrechnung wurde fristgerecht Klage erhoben. Nachdem das Amtsgericht den Beschluss nicht beanstandet hatte, entschied das Landgericht Dresden als Berufungsgericht am 25.03.2020, dass eine Ausnahme einzelner Wohnungseigentümer bei der Kostenverteilung nicht möglich ist, weil diese Verteilung nicht der Teilungserklärung entsprach. Das ergibt sich im Übrigen auch aus § 16 Abs. 2 WEG. Das Landgericht urteilte: *„Eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 3 WEG kommt hier nicht in Betracht, da diese Norm nur eine Änderung des Umlageschlüssels regelt, nicht aber eine Kostenverteilung im Einzelfall.“* Die Jahresabrechnung wurde hinsichtlich der fehlerhaften Position für unwirksam erklärt.

Praxishinweis: Bei der Erstellung und Überprüfung der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft sind die Regelungen der Teilungserklärung unbedingt zu beachten. Bei Errichtung oder beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist den Regelungen der Teilungserklärung, insbesondere zur Kostenverteilung besondere Beachtung zu schenken.

5. Grundstücksübertragungsverträge müssen exakt sein:

Unser Mandant ist von seinem Nachbarn verklagt worden, es zu unterlassen, zu behaupten, dass er Eigentümer einer Abwasserdruckleitung ist, die über das Grundstück des Nachbarn verläuft. Das Grundstück hatte unser Mandant von einem Insolvenzverwalter gekauft. Im Notarvertrag wurde nur festgehalten: *„... Soweit der Veräußerer Eigentümer bzw. Miteigentümer von Abwasserleitungen auf anderen Grundstücken ist, verkauft er diese mit an den heutigen Erwerber. ...“*. Das Landgericht Chemnitz urteilte am 15.01.2020 dazu: *„... Diese Einigung genügt nicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dieser erfordert, dass die zu übertragende Sache bestimmt bezeichnet wird. Eine bloße Bestimmbarkeit aufgrund außervertraglicher Umstände ist nicht ausreichend. ...“*.

Ein Eigentumswechsel sei nicht vollzogen worden, weshalb das Landgericht Chemnitz unseren Mandanten -u.a. deshalb- dazu verurteilte, es zu unterlassen, zu behaupten, dass er Eigentümer der Leitung ist. Aus anderen Gründen konnte dennoch vor dem Oberlandesgericht Dresden am 11.08.2020 ein für unseren Mandanten akzeptabler Vergleich erzielt werden.

Praxishinweis: Mit der Gestaltung des notariellen Vertrages war unsere Kanzlei nicht befasst. Wir hätten unserem Mandanten auf jeden Fall empfohlen, die an ihn übertragene Leitung so genau wie möglich zu bezeichnen, um dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen. Pauschale Bezeichnungen sollten in Verträgen immer vermieden werden.

6. Mieter dürfen die Miete mit aufgrund von behaupteten Lärmbelästigungen im Haus nur mindern, wenn diese sich auch nachweisen lassen

Ein Mieter unserer Mandanten hatte die Miete in erheblichem Maße gemindert, weil er behauptete, er könne seine Wohnung nicht ordnungsgemäß nutzen, weil aus der

Nachbarwohnung ständig störende Geräusche zu vernehmen seien. Unser Mandant hat das Gespräch mit dem Nachbarn gesucht, der jedoch angab, keinerlei störende Geräusche zu verursachen. Daraufhin wurden die rückständigen Mieten vor dem Amtsgericht Döbeln eingeklagt. Das Gericht beauftragte einen Sachverständigen, der Langzeitmessungen durchführte, welche ergaben, dass störende Geräusche nicht festgestellt werden konnten. Das Gericht urteilte am 23.10.2019: *„Das Gericht verkennt nicht, dass ggf. der Beklagte besonders höranfällig ist. Allerdings reicht das für sich allein betrachtet nicht dafür aus, zumal auf einen durchschnittlich veranlagten Mieter abzustellen ist, und eben nicht auf einen besonders sensiblen, dass hier ein Minderungsrecht besteht.“* Der Mieter musste die rückständigen Mieten vollständig nachzahlen.

Praxishinweis: Wenn Mieter die Miete mindern, insbesondere weil sie sich durch Geräusche aus Nachbarwohnungen gestört fühlen, so müssen die Mieter in einem Rechtsstreit um die Zahlung der Mietrückstände den Nachweis erbringen, dass die behaupteten Störgeräusche tatsächlich vorhanden waren. Gelingt das nicht, müssen sie die unberechtigt gekürzte Miete nachzahlen.

7. Zugang von Kündigungsschreiben muss nachweisbar sein

Unser Mandant hatte eine Räumungsklage gegen einen Mieter beauftragt, der erhebliche Mietrückstände hatte. Im Räumungsprozess behauptete der Mieter, nie ein Kündigungsschreiben erhalten zu haben, da der Vermieter den Zugang des Kündigungsschreibens im Prozess beweisen muss. Die Kündigung wurde von einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung persönlich in den Briefkasten des Klägers eingeworfen, was diese als Zeugin vor Gericht auch bestätigen konnte. Das Amtsgericht Chemnitz urteilte am 27.09.2019: *„Entgegen der Einwendungen seitens des Beklagten hat die Beweisaufnahme durch Einvernahme der Zeugin ergeben, dass dem Beklagten die streitgegenständliche Kündigung durch die Zeugin selbst persönlich in seinen Briefkasten gelegt worden ist. [...] Die in diesem Zusammenhang seitens des Beklagten gestellte Behauptung, dass er dieses Kündigungsschreiben, wie auch die Anfechtung des Mietvertrages zu keinem Zeitpunkt erhalten hat, erachtet das Gericht als reine Schutzbehauptung. Die Briefkastenanlage war weder defekt noch aufgebrochen, so dass von einem ordnungsgemäßen Zugang im Sinne des § 130 BGB auszugehen ist. Im übrigen hätte der Beklagte selbst dafür Sorge zu tragen, dass gegebenenfalls aus seinem Briefkasten keine Post entwendet werden kann.“* Der Mieter musste die Wohnung räumen und herausgeben.

Praxishinweis: Bei der Übersendung von rechtserheblichen Schreiben an den Mieter (z.B. Mieterhöhungsverlangen, Abmahnungen, Kündigungen, Nebenkostenabrechnungen) sollte deren Zugang stets in der Weise sichergestellt werden, dass die Übersendung per Einwurf-Einschreiben, per Boten oder in anderer Weise nachvollziehbar und belegbar erfolgt.