

THEMEN

Familienrecht

// Das Umgangsrecht der Großeltern

Verwaltungsrecht

// Corona-Impfzettel
fordert Einzelfallprüfung –
Sozialministerium darf nicht
nur auf Impfverordnung ver-
weisen

Arbeitsrecht

// Sexuelle Belästigung am
Arbeitsplatz

Strafrecht

// Aussage? – Aussageverwei-
gerungsrecht!

Immobilienrecht

// Wenn das verkaufte Grund-
stück größer oder kleiner ist
als gedacht ... Zum Verkauf
unvermessener Grundstücks-
teilflächen

Baurecht

// Kündigungsmöglichkeiten
beim BGB-Werkvertrag

Zivilrecht

// Wichtiges zur Prozess-
kostenhilfe

In eigener Sache

// Rechtsanwalt im Fokus:
Thomas Börger

NEWSLETTER 04.02.2021

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

“Früher war alles besser, die Menschen
waren mehr für einander da. Heute denkt
jeder nur an sich“, hört man immer mal
wieder.

Ob dies wirklich zutrifft, lässt sich wohl
kaum herausfinden, bringt uns auch
nicht weiter. Fakt ist jedenfalls, dass die
Menschen in wirklichen Notlagen näher-
rücken und sich gegenseitig unterstüt-
zen. Beste Beispiele sind die „Jahrhun-
dertflut“ und die Coronakrise. Unzählige
Menschen leisten bzw. haben auf unter-
schiedlichste Art und Weise Hilfe geleis-
tet. Fragt man die Menschen, was sie
empfinden, wenn sie geholfen haben, so
antworten sie in aller Regel „Freude und
Genugtuung“.

Warum sollte man dieses Engagement eigentlich nicht fortschrei-
ben? Dazu eignet sich gut das Ehrenamt, denn es gibt auch außer-
halb von kleinen und großen Katastrophen viele Bereiche, wo Un-
terstützung dringend benötigt und Helferinnen und Helfer gesucht
werden.

Unter <https://www.ehrensache.jetzt/> finden sich zahlreiche Möglich-
keiten des Ehrenamtes. Vielleicht entdecken Sie ja jetzt oder nach
Corona eine Aufgabe, die Ihnen Freude und Genugtuung bereitet.

Freundliche Grüße
Thomas Börger



Rechtsanwalt
THOMAS BÖRGER

Fachanwalt für
Familienrecht
Fachanwalt für
Arbeitsrecht

0351 80718-10
[boerger@dresdner-
fachanwaelte.de](mailto:boerger@dresdner-fachanwaelte.de)

Neueste Rechtstipps unter
www.dresdner-fachanwaelte.de

Liken Sie uns auf Facebook
[@DresdnerFachanwaelte](https://www.facebook.com/DresdnerFachanwaelte)

Aktuell, informativ, kostenfrei!

Teilen Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse einem Mitarbeiter unserer Kanzlei mit,
senden Sie diese an info@dresdner-fachanwaelte.de oder melden Sie sich
selbst über unsere Homepage an: www.dresdner-fachanwaelte.de unter
Aktuelles. Ihre persönlichen Daten werden selbstverständlich vertraulich
behandelt und nicht an Dritte weitergegeben. //

abonnieren
@ NEWSLETTER

// Das Umgangsrecht der Großeltern

Für Großeltern sind ihre Enkel oft ein wichtiger Teil ihres Lebens. Lebt das Enkelkind in einer intakten Familie, so leiten die Großeltern den Umgang von ihren Kindern ab. Opa und Oma werden besucht oder die Enkel bleiben ein paar Tage dort. Das gilt auch dann, wenn sich die Eltern getrennt haben. Dann wird im Normalfall jedes Großelternpaar über sein Kind Kontakt zum Enkel haben. Es ist also i. d. R. nicht so, wie häufig vermutet, dass die Großeltern dann noch zusätzliche Umgangszeiten beanspruchen könnten. Lebt das Enkelkind z. B. bei der Mutter und würde es sich neben dem 14-tägigen Wochenendumgang des Vaters noch ein weiteres Wochenende im Monat bei den Großeltern väterlicherseits aufhalten, bliebe für die Mutter nur noch ein Wochenende.

Die Großeltern haben gem. § 1685 Abs. 1 BGB ein Recht auf Umgang mit ihren Enkeln. Zum Tragen kommt diese Vorschrift insbesondere dann, wenn der Kontakt durch die Eltern völlig verweigert wird, die Enkel längere Zeit bei den Großeltern gelebt haben oder in einer Pflegefamilie leben. Voraussetzung ist, dass der Umgang dem Wohl des Kindes dient. Die Großeltern werden natürlich immer geltend machen, der Umgang diene dem Wohl des Kindes. Beim elterlichen Umgang wird gesetzlich vermutet, dass er dem Wohl des Kindes dient. Diese Vermutung gilt aber nicht für Großeltern. Vielmehr muss im Streitfall geprüft und festgestellt werden, ob der Umgang tatsächlich dem Wohl des Kindes dient. Entscheidend ist allein die Sicht des Kindes, nicht die der Großeltern.

Häufig erscheint es auf den ersten Blick unverständlich, dass der Umgang mit den eigenen Großeltern dem Wohl des Kindes nicht dienen soll. Das kann z. B. der Fall sein, wenn sich das

Kind in der Obhut einer Pflegefamilie befindet. Der Kontakt mit den Großeltern als Teil der Herkunftsfamilie bringt das meist traumatisierte Kind dann mitunter sehr durcheinander, was für seine Entwicklung nachteilig sein kann.

Ähnliches gilt auch, und das sind die meisten Fälle in der Praxis, wenn das Verhältnis zwischen Eltern und Großeltern massiv gestört und streitbelastet ist. Das Kind liefe dann Gefahr, zwischen dem Konflikt der Eltern und Großeltern zerrieben zu werden und/oder in einen Loyalitätskonflikt zu geraten.

Fazit: Schlussendlich ist jede Entscheidung zum Umgang eine Einzelfallentscheidung. In der Praxis gelingt es bisweilen doch, wieder einen Umgang der Großeltern im Interesse des Kindes zu realisieren. Die sogenannten Messen werden aber auch hier häufig zu Beginn eines Eltern-Kind-Konflikts gelesen. Fast immer ist es so, dass die Großeltern Einfluss auf die Erziehung ihrer Enkel nehmen wollen, was durch die Tochter bzw. den Sohn als Einmischung in die Erziehungskompetenz verstanden wird. Großeltern ist immer dringend anzuraten, sich von Anfang an nicht in Erziehungsfragen einzumischen, auch wenn es manchmal schwerfällt. Sie sollten vielmehr den Umgang mit ihren Enkeln genießen und andere Dinge ausblenden. //

[Detailinformationen: RA Thomas Börger, Fachanwalt für Familienrecht, Fachanwalt für Arbeitsrecht, Telefon 0351 80718-10, boerger@dresdner-fachanwaelte.de]

// Corona-Impfzettel fordert Einzelfallprüfung – Sozialministerium darf nicht nur auf Impfverordnung verweisen

Das Verwaltungsgericht Dresden hat in einem durch uns vertretenen Verfahren das Sozialministerium aufgefordert, bei atypischen Einzelfällen auf Antrag hin eine von der verordnungsmäßigen Impfzettel abweichende Höherpriorisierung vorzunehmen.

Die Antragstellerin leidet unter einer seltenen Erkrankung, die mit einer ausgeprägten Schwäche der Atemmuskulatur und der Extremitäten einhergeht. Die Pflege erfolgt im häuslichen Bereich im Rahmen einer 24-h-Intensiv-Pflege, die von bis zu acht verschiedenen Pflegepersonen ausgeübt wird.

Die Antragstellerin ist Mutter von drei kleinen Kindern, die im wochenweisen Wechsel von ihr und ihrem getrenntlebenden Ehemann betreut werden.

Sie ist deshalb einem ebenso hohen Infektionsrisiko ausgesetzt wie Bewohnerinnen eines Pflegeheims, die nach der Priorisierungsstufe 1 einen Anspruch auf Durchführung der Schutzimpfung haben.

Aufgrund der Erkrankung der 35-jährigen Antragstellerin hätte diese allenfalls einen Anspruch nach der letzten Priorisierungsstufe 3. Realistisch betrachtet wäre hier eine Impfung wohl allenfalls Ende des Sommers möglich. Die Antragstellerin hat deshalb versucht, über die zentrale Rufnummer für die Vergabe von Impfterminen, einen Termin entsprechend der Priorisierungsstufe 1

zu erhalten. Dies wurde sofort abgelehnt, da die Antragstellerin gerade nicht die Voraussetzungen für die Priorisierungsstufe 1 erfülle.

Wir haben daraufhin bei dem zuständigen Verwaltungsgericht Dresden einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gestellt, mit dem Ziel der Einordnung der Antragstellerin in die Priorisierungsstufe 1.

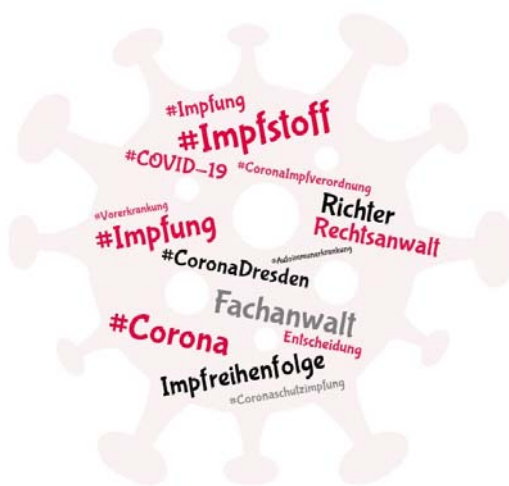


Bild: KUCKLICK dresdner-fachanwaelte.de

Das Verwaltungsgericht Dresden hat diesem Antrag mit Beschluss vom 29.01.2021 stattgegeben und den Freistaat Sachsen verpflichtet, die Antragstellerin für eine Schutzimpfung gegen Corona als Anspruchsberechtigte höchster Priorität zuzulassen und entsprechend der Gründe des Beschlusses bei der Impfzettel zu berücksichtigen.

Die Kammer ging dabei zunächst von der Wirksamkeit der Impfverordnung

aus, eine abschließende Klärung müsse in einem gerichtlichen Hauptsacheverfahren erfolgen. Aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalles gelangt das Gericht dann zu dem Ergebnis, dass die Antragstellerin ausnahmsweise eine Zulassung zur Schutzimpfung als Anspruchsberechtigte mit höchster Priorität verlangen kann.

Anders als das Sozialministerium vertritt das Gericht dann die Auffassung, dass die Impfverordnung in besonders begründeten Einzelfällen eine Abweichung von der gruppenbezogenen Impfzettel zulasse, sodass unter Umständen auch für einzelne Anspruchsberechtigte nachgeordneter Priorität gegenwärtig ein Anspruch auf

Schutzimpfung parallel zu den anspruchsberechtigten Personen mit höchster Priorität in Betracht kommen kann.

Das Sozialministerium hat hier grundsätzlich Ermessen auszuüben, wenn von der in der Verordnung genannten Reihenfolge der unterschiedlichen Prioritätsgruppen abgewichen werden soll. Das Ermessen ist dann so auszuüben, dass in besonders begründeten atypischen Fällen, einzelne Personen in eine höhere Prioritätsstufe einzuordnen sind.

Das Verwaltungsgericht hat auch klargestellt, dass diese Entscheidung in der Verantwortung des Sozialministeriums zu sehen ist, da es letztlich um grundrechtlich geschützte Ansprüche geht.



Eine entsprechende Entscheidung kann hier also nicht auf das DRK übertragen werden, das für den Betrieb der Impfzentren zuständig ist.

Im Ergebnis wurde der Antragstellerin dann aufgrund der besonderen gesundheitlichen und familiären Situation ein entsprechender Anspruch

auf Zulassung zur Schutzimpfung mit höchster Priorität eingeräumt.

In dem Beschluss rügt das Gericht auch den Umgang mit Impfdosen, die kurzfristig verimpft werden mussten, da sie ansonsten verfallen würden. So wurden beispielhaft am 19.01.2021 außerplanmäßig im Impfzentrum Dresden 200 Polizisten gegen Corona geimpft.

Auch hier liegt es nach Ansicht des Gerichtes in der Verantwortung des Sozialministeriums, durch geeignete organisatorische Vorkehrungen zunächst Schutzberechtigten der höchsten Priorität eine Inanspruchnahme des rechtlichen Impfstoffes zu ermöglichen.

Das Sozialministerium hat sich in dem Verfahren ausdrücklich gegen jede Form einer Einzelfallprüfung ausgesprochen, es bleibt abzuwarten, ob hier nun eine entsprechende Regelung getroffen wird, wie dies in anderen Bundesländern zum Teil bereits durchgeführt wird.

Aus unserer Sicht ist hier dringend ein Verfahren bekanntzugeben, in dem durch eine „Härtefallkommission“ geprüft wird, ob eine höhere Priorisierung notwendig ist.

Sollte den Betroffenen ein solcher Weg nicht aufgezeigt werden, bliebe nur der Weg zum Verwaltungsgericht, das dann erneut prüfen müsste, ob hier ein atypischer Einzelfall vorliegt. //

[Detailinformationen: RA Matthias Herberg, Fachanwalt für Medizinrecht, Fachanwalt für Sozialrecht, Telefon 0351 80718-56, herberg@dresdner-fachanwaelte.de]

// Sexuelle Belästigung am Arbeitsplatz

Erwerbstätige arbeiten in Deutschland gewöhnlich über 30 Stunden in der Woche. Dabei entstehen Beziehungen, die kollegialer, freundschaftlicher oder partnerschaftlicher Natur sein können, in denen es aber auch zu sexuellen Übergriffen kommen kann. Weil das persönliche Empfinden und die persönlichen Grenzen der Betroffenen unterschiedlich sind, bedarf es einer gesetzlichen Definition, was sexuelle Belästigung ist. Diese findet sich im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz und lautet:

„Eine sexuelle Belästigung ist [...], wenn ein unerwünschtes, sexuell bestimmtes Verhalten, wozu auch unerwünschte sexuelle Handlungen und Aufforderungen zu diesen, sexuell bestimmte körperliche Berührungen, Bemerkungen sexuellen Inhalts sowie unerwünschtes Zeigen und sichtbares Anbringen von pornographischen Darstellungen gehören, bezweckt oder bewirkt, dass die Würde der betreffenden Person verletzt wird, insbesondere wenn ein von Einschüchterungen, Anfeindungen, Erniedrigungen, Entwürdigungen oder Beleidigungen gekennzeichnetes Umfeld geschaffen wird.“

Ein Irrglaube ist es also, dass eine sexuelle Belästigung erst vorliegt, wenn es zu einem physischen Übergriff gekommen ist. Vielmehr kann auch verbal, zum Beispiel durch das Auffordern zu sexuellen Handlungen und durch sexuelle Bemerkungen, sowie non-verbal, durch das Zeigen pornographischer Darstellungen, sexuell belästigt werden.

Die Abgrenzung, ob es sich um eine sexuelle Belästigung handeln könnte, ist für die Folgen eines Vorwurfs von sexueller Belästigung am Arbeitsplatz entscheidend:

Betroffener

Für den Betroffenen, der sexuell belästigt wird, ist es wichtig zu wissen, dass für ihn eine Vielzahl von Handlungsmöglichkeiten bestehen. Er kann bei der Polizei Strafanzeige stellen. Zusätzlich und un-

abhängig von der Strafanzeige kann der Betroffene die sexuelle Belästigung dem Arbeitgeber melden, der dazu verpflichtet ist, die Beschwerde zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung im Nachgang dem Betroffenen mitzuteilen. Sollte der Arbeitgeber keine Maßnahmen ergreifen, um sexuelle Belästigungen am Arbeitsplatz zu unterbinden, so kann der Betroffene, sofern dies zu seinem Schutz erforderlich ist, seine Tätigkeit ohne Verlust des Arbeitsentgelts einstellen.

Arbeitgeber

Wie bereits festgestellt, hat der Arbeitgeber stets Maßnahmen zu ergreifen, um sexuelle Belästigung am Arbeitsplatz zu unterbinden und die Pflicht, dem Vorwurf einer sexuellen Belästigung sorgfältig nachzugehen. Abhängig von der Art der sexuellen Belästigung kann der Arbeitgeber den Verdächtigen bzw. Täter abmahnen oder kündigen.

Verdächtiger

Wer einer sexuellen Belästigung verdächtigt wird, wird im oben genannten arbeitsrechtlichen Prüfverfahren aufgefordert, Stellung zu den Vorwürfen zu beziehen. Für die Stellungnahme ist entscheidend zu prüfen, ob der Vorwurf mit Blick auf die obige Definition überhaupt eine sexuelle Belästigung sein kann und abzuwägen, inwieweit Stellung bezogen wird. Einerseits muss sich der Verdächtige nicht selbst belasten, andererseits kann eine Stellungnahme hilfreich sein, um den Sachverhalt aufzuklären und ggf. abzuschließen.

Fazit: Sobald der Vorwurf einer sexuellen Belästigung im Raum steht, ist es für alle Beteiligten, d. h. für den Arbeitnehmer (Betroffenen), Arbeitgeber (Prüfer) und Verdächtigen sinnvoll, sich anwaltlich beraten zu lassen, ob es sich um eine sexuelle Belästigung im rechtlichen Sinne handelt und wie weiter vorzugehen ist. //

[Detailinformationen: RAin Lena Hoffarth, Tätigkeitsschwerpunkte Arbeitsrecht und Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Telefon 0351 80718-41, hoffarth@dresdner-fachanwalt.de]

// Aussage? – Aussageverweigerungsrecht!

Leider kann es manchmal ziemlich schnell gehen, dass man sich selbst als Beschuldigter in einem Strafverfahren wiederfindet. Die polizeilichen Ermittlungen werden schon dann eingeleitet, wenn die Ermittlungsbehörden, also im Regelfall die Polizeibeamten, Kenntnis von einem möglicherweise strafbaren Sachverhalt oder einer Ordnungswidrigkeit erhalten. Ob dieser Vorwurf völlig aus der Luft gegriffen ist oder nicht, dürfen die Polizisten nicht selbst entscheiden. Sie müssen zwangsläufig ermitteln, wenn auch nur die Möglichkeit einer Straftatbegehung im Raum steht.

Wie verhalte ich mich im Vernehmungstermin?

Dass man selber beschuldigt wird, merkt man meistens erst, wenn das Polizeirevier einem dies mittels einer Vorladung zur Beschuldigtenvernehmung mitteilt. Dort steht dann ein knapper Tatvorwurf drin und es wird ein Vernehmungstermin vorgeschlagen bzw. eine schriftliche Stellungnahme eingefordert.

Spätestens jetzt stellt sich die Frage, wie man darauf reagieren soll. Viele Personen gehen davon aus, dass man den Polizeibeamten doch während dieses Vernehmungstermins einfach erzählen kann, dass man sich nichts hat zu Schulden kommen lassen und dass das Ermittlungsverfahren dann ein schnelles Ende findet. Dem ist leider nicht so. Die Polizeibeamten fertigen Aufzeichnungen über den gesamten Inhalt der Aussage und vermerken zudem ihren persönlichen Eindruck vom Verhalten des Aussagenden.

Was ist fahrlässiges Verhalten?

Auch wenn man selbst davon ausgeht nichts falsch gemacht zu haben, sollte man im Hinterkopf behalten, dass es etliche Straftaten gibt, die man auch fahrlässig begehen kann. Fahrlässigkeit meint dabei, dass die Begehung zwar nicht gewollt war, aber durch eine leichte Unachtsamkeit bzw. Unvorsichtigkeit erfolgt sein könnte.

Dabei können schon Angaben des Beschuldigten, dass er sich zu einer bestimmten Uhrzeit an einem bestimmten Ort aufgehalten hat, wichtige Informationen für das Strafverfahren sein. Daher ist es grundsätzlich ratsam, vorerst keine Angaben zu machen. Ob man sich vielleicht später zu dem Sachverhalt äußern will, kann man immer noch nach Erhalt der Ermittlungsakte oder unter Beiziehung eines Strafverteidigers entscheiden.

Nemo tenetur se ipsum accusare – Selbstbelastungsfreiheit

Das Schweigen eines Beschuldigten wird ihm selbstverständlich auch nicht negativ angelastet. Das sogenannte Aussageverweigerungsrecht ist in § 136 der Strafprozessordnung (StPO) gesetzlich festgelegt. Dass der Beschuldigte im Strafverfahren zum Sachverhalt schweigen darf, ergibt sich aber sogar aus dem Grundgesetz Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG. Es enthält den sogenannten „*nemo tenetur se ipsum accusare*“-Grundsatz, welcher ausdrückt, dass niemand gezwungen werden darf, sich durch eine eigene Aussage selbst zu belasten und sich somit einer strafrechtlichen Verurteilung auszuliefern. Diese Selbstbelastungsfreiheit geht sogar so weit, dass der Beschuldigte im Strafverfahren lügen darf.

Zeugnisverweigerungsrecht?

Wenn man nicht selbst der Beschuldigte ist, sondern als Zeuge vorgeladen wurde, steht einem eventuell ein sogenanntes Zeugnisverweigerungsrecht zu. Worum es sich dabei handelt, kann im nächsten Newsletter nachgelesen werden. //

[Detailinformationen: RAin Stefanie Kretschmer, Tätigkeitsschwerpunkt Strafrecht, Telefon 0351 80718-90, kretschmer@dresdner-fachanwalt.de]

// Wenn das verkaufte Grundstück größer oder kleiner ist als gedacht ... Zum Verkauf unvermessener Grundstücksteilflächen

Häufig werden Grundstücksflächen verkauft, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages noch unvermessene Teilflächen bestehender Grundstücke sind. In der Regel wird die unvermessene Grundstücksfläche als Vertragsgegenstand von den Vertragsparteien in der notariellen Kaufvertragsurkunde in ihrer Flächengröße geschätzt und mit „ca.“ oder „etwa“ und einer Flächenzahl angegeben. Darüber hinaus wird zur erforderlichen Bestimmung des Vertragsgegenstandes auf eine der Kaufvertragsurkunde beigefügte zeichnerische Darstellung des Vertragsgegenstandes verwiesen. Während des Vertragsvollzuges muss demnach die vertragsgegenständliche Grundstücksfläche vermessen werden und zwar in einem förmlichen Vermessungsverfahren, in dessen Ergebnis die vertragsgegenständliche Grundstücksfläche katastermäßig gesondert festgestellt wird, in aller Regel durch eine gesonderte Flurstück-Nummer.

Nun kommt es vor, dass im Ergebnis der Vermessung die tatsächliche Fläche des vertragsgegenständlichen Grundstückes von der in der Kaufvertragsurkunde ungefähr angegebenen Flächengröße nicht unerheblich abweicht. Dieses führt nicht selten dazu, dass der Verkäufer einen Anspruch auf einen höheren Kaufpreis als vereinbart ableitet, während der Käufer den vereinbarten Kaufpreis als endgültig, also unabhängig von der Flächenabweichung, betrachtet.

Leider vereinbaren die Kaufvertragsparteien oft auch keine ausdrückliche Regelung im Kaufvertrag, welche rechtlichen Auswirkungen diese Flächenabweichung insbesondere auf die Höhe des Kaufpreises haben soll. Dies führt ebenso selten zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Es entspricht inzwischen gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass in den Fällen, in denen die noch nicht vermessene Grundstücksfläche als

Kaufgegenstand in der notariellen Urkunde sowohl durch eine bestimmte Grenzziehung in einem maßstabgerechten Plan, als auch durch eine als ungefähr bezeichnete Flächenmaßangabe bestimmt wird, bei Differenzen zwischen der angegebenen bezifferten und der angegebenen Grenzziehung entsprechenden umgrenzten Flächengröße die Bezifferung ohne Bedeutung und die zeichnerische Darstellung auf einem vertragsrechtlichen Plan allein maßgeblich ist (BGH seit Urteil vom 13.06.1980, Az. V ZR 119/79; zuletzt BGH-Urteil vom 30.09.2011, Az. V ZR 17/11).

Allerdings führt dieses nicht dazu, dass sich die Kaufvertragsparteien in allen Fällen bei einer Abweichung zwischen der bezifferten und der zeichnerisch dargestellten Flächengröße an dem unveränderten Vertrag, insbesondere dem unveränderten Kaufpreis, festhalten lassen müssen.

Ergibt sich nämlich aus dem Vertragsinhalt, dass die Kaufvertragsparteien übereinstimmend von einer bestimmten Größe der in den Plan eingezeichneten Fläche ausgehen und nur eine prozentual bezifferte Abweichung nach der Vermessung tolerieren wollen, dann haben sie diese Flächengröße zur beiderseitigen Geschäftsgrundlage gemacht. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Falle bejaht, in dem die Kaufvertragsparteien in einer ausdrücklichen Regelung deutlich gemacht haben, dass sie lediglich eine maximale Abweichung von 5 % als vertragsgemäß anerkennen wollen (BGH, Urteil vom 30.01.2004, Az. V ZR 92/03).

In dem im letztgenannten Urteil entschiedenen Falle hatten die Kaufvertragsparteien zwei Notariatsangestellte bevollmächtigt, nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses, dieses bis zu dieser maximalen Abweichung von 5 % als vertragsgemäß anzuerkennen und in diesem

Falle eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch nach Kaufpreiszahlung zu veranlassen. Im Urteil des Bundesgerichtshofs kam es deshalb dazu, dass dieser von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage mit der Folge ausging, dass der Vertrag, insbesondere der Kaufpreis, dem tatsächlichen Vermessungsergebnis anzupassen war oder, was hier nicht Gegenstand dieses Beitrages sein soll, auch weitergehende Rechtsfolgen in Betracht kommen, wie die Nichtigkeit des Kaufvertrages nach Anfechtung oder der Vertragsrücktritt nach Anpassungsverweigerung einer Vertragspartei.

Fazit: Vor diesem Hintergrund ist es zwingend anzuraten, dass beim Verkauf unvermessener Grundstücksteilflächen möglichst konkrete und ausdrückliche Regelungen im Kaufvertrag getroffen

werden sollten, wie mit derartigen Flächenabweichungen nach Vermessung umgegangen werden soll. Dies vermeidet Streitige, auch gerichtliche Auseinandersetzungen, die letztlich nicht im Interesse der Vertragsparteien sind, die schließlich mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages auch den Wunsch verbinden, dass dieser reibungslos vollzogen werden kann. //

[Detailinformationen: RA Arno Wolf, Fachanwalt für Erbrecht, Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht, Telefon 0351 80718-80, wolf@dresdner-fachanwalte.de]

// Kündigungsmöglichkeiten beim BGB-Werkvertrag

Ob es in Auftrag gegebene Reparaturarbeiten, die Anfertigung maßgeschneiderter Sachen oder größere Bauprojekte sind, nicht selten kommt es schon während der Ausführungsphase eines Werkvertrags zu Ungereimtheiten zwischen Unternehmer und Besteller. Das kann unterschiedlichste Ursachen haben und mündet im „Extrem“-Fall in den Überlegungen einer Partei, das Vertragsverhältnis einseitig auflösen zu wollen.

Schnell wird über eine Kündigung nachgedacht, wobei die Folgen immer im Blick behalten werden sollten. Zu unterscheiden ist das ordentliche Kündigungsrecht, das dem Besteller eines Werkvertrags immer zusteht, vom Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, von dem beide Vertragsparteien Gebrauch machen können.

Ordentliche Kündigung

Entschließt sich der Besteller zu einer ordentlichen Kündigung, für die es keiner Gründe bedarf, ist der Unternehmer berechtigt, die zuvor vereinbarte Vergütung vollständig zu verlangen, wobei

er sich die infolge der Vertragsaufhebung ersparten Aufwendungen oder Einnahmen infolge anderweitiger Verwendung seiner Arbeitskraft anrechnen lassen muss. Von Gesetzes wegen wird dabei vermutet, dass dem Unternehmer noch 5 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden, vereinbarten Vergütung zustehen.

Kündigung aus wichtigem Grund

Lassen sich der Besteller oder der Unternehmer oder beide Vertragsparteien zu einer Kündigung aus wichtigem Grund hinreißen, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung für die bis zur Kündigung erbrachten Teilleistung zu verlangen. Aufgrund dieser wirtschaftlichen Reichweite, immerhin muss sich der Besteller ein neues Unternehmen für sein Vorhaben suchen und der Unternehmer bleibt auf einem Teil der vereinbarten Vergütung „sitzen“, ist eine solche Kündigung nur möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Das ist dann der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter

Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks für den Kündigenden nicht zumutbar ist.

Beispiele für einen wichtigen Grund können unter anderem sein:

- die gröbliche Gefährdung des Vertragszwecks, etwa durch grobe Mängel der bisher erbrachten Teilleistung oder durch groben Vertrauensbruch,
- die unberechtigte, endgültige und ernsthafte Erfüllungsverweigerung, auch die unberechtigte Baueinstellung oder deren Ankündigung zur Durchsetzung eines Nachtrags,
- die feststehende, vom Unternehmer zu vertretende Nichteinhaltung wichtiger Vertragsfristen oder
- der nachhaltige Verstoß gegen Vertragspflichten trotz Abmahnung (nicht jedoch, wenn in Zukunft vertragstreues Verhalten zu erwarten ist)

Die Aufzählung ist nicht abschließend und die Gründe, weshalb eine Vertragspartei die Reißleine zieht, können vielschichtig sein.

Das Oberlandesgericht Dresden hat in seinem Urteil vom 17.11.2020 (Az. 6 U 349/20) klargestellt, dass eine Zerstörung des Vertrauensverhältnisses, auf das die Kündigung aus wichtigem Grund gestützt wird, entweder auf einzelnen be-

sonders schwerwiegenden Vertragspflichtverletzungen beruhen kann, aber auch aus einer ganzen Reihe von Pflichtverletzungen, die zwar jeweils für sich genommen zur Rechtfertigung einer Kündigung aus wichtigem Grund nicht ausreichend wären, im Rahmen einer Gesamtabwägung aber einen wichtigen Grund darstellen.

Abmahnung

Grundsätzlich wird vor einer Kündigung aus wichtigem Grund auch immer eine Abmahnung mit Fristsetzung gefordert, wenn nicht besondere Umstände die sofortige Kündigung rechtfertigen.

Fazit: Sowohl die Frage, wann die Kündigung aus wichtigem Grund erklärt werden kann, wie auch ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist stets anhand des Einzelfalls und der Interessenlage der Vertragsparteien zu beantworten. Erforderlich ist insoweit eine Gesamtabwägung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls. Wenn Zweifel über die Berechtigung einer Kündigung aus wichtigem Grund aufkommen, sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden. //

[Detailinformationen: RA Clemens Biastoch, Tätigkeitsschwerpunkte Baurecht und Verkehrsrecht, Telefon 0351 80718-68, biastoch@dresdner-fachanwaelte.de]

// Wichtiges zur Prozesskostenhilfe

Ein Zivilprozess kostet Geld. Kann eine Partei die Kosten für das Gericht und – wenn notwendig – für einen Rechtsanwalt nicht selber aufbringen, wird ihr die gerichtliche Durchsetzung oder Verteidigung von Rechten durch die Prozesskostenhilfe ermöglicht. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle Bürgerinnen und Bürger einen Zugang zum Recht haben – unabhängig von Vermögen und Einkommen. Die Prozesskostenhilfe muss

schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle bei dem Gericht beantragt werden, das für den Zivilprozess zuständig ist. Das Gericht prüft anhand der Unterlagen, ob und in welcher Höhe ein Anspruch besteht.

Soweit Prozesskostenhilfe für das beabsichtigte gerichtliche Verfahren bewilligt wird, ist jedoch immer zu berücksichtigen, dass hierdurch nicht

die vollständigen Kosten eines Prozesses abgedeckt werden. Wird Prozesskostenhilfe bewilligt, muss sich die Partei an den Gerichtskosten und den Kosten des eigenen Rechtsanwaltes je nach den finanziellen Verhältnissen nicht oder nur in Höhe der gesetzlich festgelegten Ratenzahlungen beteiligen. Nicht umfasst sind jedoch die Kosten der gegnerischen Partei. Hier bleibt es bei dem Grundsatz, dass diese letzten Endes von der Partei getragen werden muss, die das Gerichtsverfahren verliert.

Wichtig zu wissen ist auch, dass bis zum Ablauf von vier Jahren ab Beendigung des Verfahrens die zunächst mit der Prozesskostenhilfe unterstützte Partei zu Zahlungen herangezogen werden kann, wenn sich die finanziellen Verhältnisse wesentlich verbessern. Die einmalig bewilligte Prozesskostenhilfe stellt somit keine Garantie dafür dar, sich überhaupt nicht bzw. nur teilweise an den Kosten eines gerichtlichen Verfahrens beteiligen zu müssen. Auch muss die Partei damit rechnen, selbst bei einem obsiegenden Urteil noch nachträglich die Prozesskostenhilfe zurückzahlen zu müssen.

// Rechtsanwalt im Fokus

Rechtsanwalt Thomas Börger ist langjähriger Experte im Familienrecht. Seit 2013 wird er jährlich in der FOCUS-Liste als TOP-Anwalt im Familienrecht ausgezeichnet. Er berät und vertritt seine Mandanten umfassend bei Scheidungen und damit zusammenhängenden Folgeangelegenheiten wie Vermögensauseinandersetzungen, Zugewinnausgleich und Unterhalt, aber auch bei Fra-

Dieser Fall kann dann eintreten, wenn durch die zuständige Landesjustizkasse die entstandenen Aufwendungen im Rahmen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens von dem Kostenschuldner nicht eingetrieben werden können.

Dieser Fall kann auch dann eintreten, wenn die unterlegene Partei, die an sich die Kosten des Verfahrens zu tragen hat, insolvent geworden ist. In einem solchen Fall kann dieser Erstattungsanspruch auch bei der zunächst mit Prozesskostenhilfe unterstützten Partei eingefordert werden, wenn sich die Vermögenssituation zwischenzeitlich entsprechend verbessert hat. //

[Detailinformationen: RA Andreas Holzer, Fachanwalt für Versicherungsrecht, Telefon 0351 80718-68, holzer@dresdner-fachanwaelte.de]

gen zum Umgangs- und Sorgerecht. Thomas Börger engagiert sich ehrenamtlich im Kindersport sowie für an Mukoviszidose erkrankte Menschen.

//

<https://www.dresdner-fachanwaelte.de/anwaelte/thomas-boerger-fa-fuer-arbeitsrecht-fa-fuer-familienrecht/>