

**Amtsgericht Rosenheim**

Abteilung für Familiensachen

Az.: 3 F 735/19



In der Familiensache

- Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

Verfahrensbevollmächtigter:

wegen Trennungsunterhalt

ergeht durch das Amtsgericht Rosenheim durch den Richter am Amtsgericht Bühl am 09.07.2021 folgender

## Beschluss

1. **Der Antragsgegner wird verpflichtet, an die Antragstellerin einen laufenden, monatlichen Trennungsunterhalt in Höhe von 1.880 € ab August 2021 zu bezahlen, fällig jeweils bis spätestens zum 03. Werktag eines jeden Monats.**
2. **Der Antragsgegner wird verpflichtet, an die Antragstellerin für den Zeitraum Juli 2018 bis einschließlich Juli 2021 einen Betrag in Höhe von 26.364 € an rückständigem Trennungsunterhalt zu bezahlen.**
3. **Der Antragsgegner wird weiter verpflichtet Zinsen auf die aufgelaufenen Unterhaltsrückstände zu zahlen wie folgt:**

**b)**

Hinzuzurechnen ist der Wohnwert für die Immobilie des Antragsgegners (vgl. Palandt, Kommentar zum BGB, § 1361 BGB, Rn. 22), wobei für das Jahr 2018 nach Auffassung des Gerichts ein Wohnwert von nach §§ 287 Abs. 1, 2 ZPO, 113 FamFG geschätzten 1.385,- € zugrunde zu legen ist, sodass sich ein Gesamteinkommen des Antragsgegners von 3.978 € + 1.385 € = 5.363 € errechnet.

## (I)

Insoweit hatte die Antragstellerin in ihrer Antragsschrift vom 13.05.2020, Bl. 119 ff., durchgehend ab Juli 2018 einen Wohnwert von 1.900 € als objektivem Wohnwert geltend gemacht und zum Beweis die Erholung eines Sachverständigengutachtens angeboten. Der Antragsgegner hat diesen Wohnwert bestritten und vortragen lassen, dass er lediglich die Wohnung im ersten Obergeschoss bewohnt, für die ein Wohnwert von 850 € angemessen wäre, vgl. Antragserwiderung vom 05.08.2020, BL. 133 ff..

## (II)

In Bezug auf die Immobilie ist dann zunächst festzuhalten, dass diese etwa zur Hälfte bis zu 2/3 unterkellert ist. Unstreitig ist das Dachgeschoss ausgebaut, wobei sich dort nach dem Vortrag der Antragstellerin eine abgeschlossene Wohneinheit, die diese selbst im Jahr 2017 bewohnte, befindet. Der Antragsgegner hat ohne weitere Darlegungen geltend gemacht, dass das Dachgeschoss lediglich notdürftig ausgebaut sei. Errichtet wurde die Doppelhaushälfte im Jahr 1982 und verfügt im ersten Obergeschoss in der vom Antragsgegner bewohnten Wohneinheit unstreitig über eine Fläche von 96 qm, insgesamt nach Vortrag der Antragstellerin über eine Wohnfläche

von ca. 160 qm. Das Erdgeschoss ist an einen Sohn der Beteiligten vermietet. Neben dem Anwesen befindet sich eine Doppelgarage nach Vortrag der Antragstellerin. Der Antragsgegner machte geltend, dass es sich um eine Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum für Reifen, Räder etc. handelt (vgl. Insbesondere Schriftsätze vom 28.05.2021, Bl. 208 ff. für den Antragsgegner sowie vom 18.06.2021, Bl. 213 ff. für die Antragstellerin).

(III)

Die von der Antragstellerin angebotene Beweisführung durch Erholung eines Sachverständigen-gutachtens wurde vom Antragsgegner vereitelt. Im Termin vom 27.10.2020 hatten sich die Beteiligten im vorliegenden Verfahren und im Parallelverfahren 3 F 736/19 darauf verständigt, dass ein Sachverständigengutachten zum Wohnwert erholt werden soll und dieses Gutachten in beiden Verfahren Verwendung findet, um unnötige Kosten zu vermeiden, vgl. Protokoll vom 27.10.2021, Bl. 166f.. Der Beweisbeschluss erging im Parallelverfahren 3 F 736/19. Im Rahmen des dann vom Gericht bestimmten Beweistermins/ Ortstermins vom 22.03.2021 verwehrt der Antragsgegner dem Sachverständigen den Zutritt zur Immobilie. Bei diesem Termin war der Unterzeichner und zuständige Richter vor Ort und nahm das Gebäude von außen in Augenschein. Es handelt sich um eine normale Doppelhaushälfte, wobei im Erdgeschoss die Therapiepraxis eines Sohnes der Beteiligten - nach dem angebrachten Werbeschild zu urteilen - untergebracht sein dürfte. Die Garage hat die Abmessungen einer Doppelgarage. Der Garten ist ordentlich gehalten mit kurzem englischen Rasen, jedoch ohne jegliche weitere Gartengestaltung. Besondere Wert steigernde Merkmale oder offensichtliche Baumängel konnten nicht festgestellt werden.

Wie im Parallelverfahren, so erklärte der Antragsgegner auch im vorliegenden Verfahren mit Schriftsatz vom 21.05.2021, Bl. 203, dass er einem Sachverständigen keinen Zutritt zur Immobilie gewähren werde. Dies würde erst erfolgen, wenn die Bayerische Staatsregierung wegen der Corona - Pandemie Entwarnung geben würde.

(IV)

Zur Überzeugung des Gerichts hat der Antragsgegner damit die von der Antragstellerin angebotene Beweisführung nicht nur im Parallelverfahren, sondern ausdrücklich auch im vorliegenden Verfahren vereitelt. Vor dem Hintergrund seiner schriftsätzlichen Erklärung noch im Mai 2021 ist nicht davon auszugehen, dass der Antragsgegner einem Sachverständigen Zutritt zur Immobilie gewähren wird. Insbesondere hat er bereits im Parallelverfahren gezeigt, dass er dies tatsächlich nicht bereit ist zu tun. Dass sich der Antragsgegner dabei auf die Corona - Pandemie, die damit verbundenen Einschränkungen und die Gesundheitsgefahren beruft, ist zur Überzeugung des Gerichts vorgeschoben. Denn jedenfalls im Mai, aber auch zum jetzigen Zeitpunkt liegen die Inzi-

denzzahlen auf einem niedrigem bis sehr niedrigem Niveau. Hinzu kommt, dass der Besuch des Sachverständigen lediglich den Besuch einer Person bedeutet, was auch in den Zeiten, in denen es wöchentlich zu mehreren 10.000 Infektionsfällen gekommen ist, jederzeit erlaubt war. Weiter ist festzuhalten, dass der Antragsgegner sich selbst ohne Weiteres durch Öffnen der Fenster, Lüften der Räumlichkeiten während des Beweistermins und Tragen einer FFP2-Maske schützen hätte können. Auch hätte für ihn die Möglichkeit bestanden, sich beim Termin durch einen Anwalt oder eine andere Vertrauensperson vertreten zu lassen und selbst überhaupt nicht anwesend zu sein. Nichts davon hat der Antragsgegner getan, so dass nach Auffassung des Gerichts offensichtlich sein Verhalten und die vorgeschobene Begründung nur dazu dienen, eine Beweisführung der Antragstellerin zu vereiteln.

Nach der Rechtsprechung hat dies eine Beweiserleichterung zugunsten der Antragstellerin bis hin zur Umkehr der Beweislast zur Folge (vgl. Zöller, Kommentar zur ZPO, § 286, Randnr. 14 a). Dabei ist das Verhalten des Antragsgegners zu missbilligen, da gerade keine nachvollziehbaren Gründe ersichtlich sind, die der Begutachtung der Immobilie durch einen Sachverständigen entgegenstehen.

(V)

Nachdem der Antragsgegner damit die Erholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung des Wohnwertes unmöglich gemacht hat, blieb - um eine durch nichts veranlasste Verzögerung der Entscheidung zu vermeiden - nur noch eine Schätzung des Wohnwertes durch das Gericht nach §§ 287 Abs. 1, 2 ZPO, 113 FamFG. Zur ermitteln war dabei die objektive Kaltmiete, nachdem das Trennungsjahr bereits im Februar 2018 unstreitig abgelaufen ist und daher eine Reduktion des objektiven Mietwertes auf den angemessenen Mietwert ausscheidet.

Eine Online - Recherche ergab im Juli 2021 für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 bis 100 qm, die also in ihrer Größe der Wohneinheit des Antragsgegners im ersten Obergeschoss entspricht - als günstigstes Angebot im Umkreis von 5 km von Bad Aibling eine 3 - Zimmer Wohnung in Bruckmühl mit einer Kaltmiete von 1250 €. Daneben wurden nur noch zwei weitere, teurere Angebote gefunden. Zu mietende Häuser gab es ebenfalls nur drei in einem Umkreis von 10 km von Bad Aibling. Die verlangte Kaltmiete bewegte sich zwischen 1.950 € und 2.500 €. Dabei war allerdings zu sehen, dass diese Objekte baulich und von der Grundstücksgröße teilweise deutlich über der Doppelhaushälfte der Beteiligten einzuordnen sind, so dass nach Auffassung des Gerichts im Ergebnis der von der Antragstellerin geltend gemachte Wohnwert in Höhe von 1.900 € jedenfalls für das Kalenderjahr 2021 zugrunde zu legen ist.

Dies bestätigt auch eine - alternative - Schätzung ausgehend vom objektiven Mietwert, den der Antragsgegner selbst für die von ihm bewohnte Wohneinheit im ersten Obergeschoss mit 850 € einräumt. Denn wenn er nur diese bewohnt, wäre er unterhaltsrechtlich gehalten, das Erdgeschoss zu vermieten, wofür dann ebenfalls eine Miete von mindestens 850 € - aufgrund des zusätzlich vorhandenen Gartens eher mehr - zu schätzen wäre. Hinzu kommen weitere Einnahmemöglichkeiten durch eine Vermietung des Dachgeschosses oder eines Garagenstellplatzes, so dass auch bei einer solchen Berechnung der von der Antragstellerin geschätzte Mietwert von 1.900 € vor dem Hintergrund der aktuellen Marktverhältnisse als angemessen erscheint.

Gleiches gilt schließlich, wenn als Basis der anzustellenden Schätzung auf den von der Antragstellerin mitgeteilten, und vom Antragsgegner zu keiner Zeit substantiiert bestrittenen aktuellen Mietwert für Bad Aibling in Höhe von 11,43 €/ qm abgestellt wird bei einer Wohnfläche von ca. 160 qm.

(VI)

Unbeachtlich ist insoweit nach Auffassung des Gerichts, dass der Antragsgegner das Dachgeschoss als nur notdürftig ausgebaut bezeichnet und die Doppelgarage als Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum dargestellt hat. Denn im Rahmen des Beweistermins hat er dem Gericht und dem Sachverständigen den Zutritt verwehrt, so dass eine entsprechende Inaugenscheinnahme von ihm unterbunden wurde, mit der Folge, dass sein Bestreiten der baulichen Gegebenheiten insoweit als unsubstantiiert und damit unbeachtlich einzustufen ist