

Inhaltsverzeichnis

öffentliches Recht

Änderungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG)

Mietrecht

Mietschuldenfreiheitserklärung – Besteht ein Anspruch des Mieters auf deren Ausstellung?

Voraussetzungen des Anspruchs auf Schadenersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe

Ersatz von Verwendungen des Mieters bei Mietvertragsende

Anforderungen der Rechtsprechung an den Schallschutz in Wohngebäuden

Mietinkasso

Insolvenzrecht

Änderung der Insolvenzordnung

Mietverhältnisse in der Insolvenz

Zwangsvollstreckung

Reform der Zwangsvollstreckung

In eigener Sache

8. Auflage der Broschüre „Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Die Kanzlei stellt sich vor:
Rechtsanwalt Martin Alter

Mandantentreffen 2010

öffentliches Recht

Änderungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG)

Im Jahre 2009 wurde durch drei Novellen das BDSG geändert. Mit diesen Novellierungen,

die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft treten, wurde das BDSG ausgehend von den aufgetretenen Datenskandalen und –pannen weiter verschärft.

Die für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft relevanten Änderungen werden wie folgt zusammengefasst:

1. Änderung des BDSG vom 29. Juli 2009 (BGBl Nr. 48), Inkrafttreten am 01. April 2010

Schwerpunktmäßig werden im § 6 a die automatisierten Einzelentscheidungen im § 28 a sowie die Datenübermittlung an Auskunftsdaten neu geregelt.

Im § 34 wurde die Auskunft an den Betroffenen neu gefasst.

2. Gesetz zur Änderung datenschutzrechtlicher Vorschriften vom 14. August 2009 (BGBl Nr. 54), Inkrafttreten zum 01. September 2009

Mit diesem Gesetz wird nicht nur das BDSG, sondern auch das Telemediengesetz und das Telekommunikationsgesetz geändert.

Das BDSG wurde in folgenden Paragrafen geändert:

§ 3 a Datenvermeidung und Datensparsamkeit

Soweit die Möglichkeit besteht, sind personenbezogene Daten zu anonymisieren oder pseudonymisieren. Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

§ 4 f

Die Kündigung des Arbeitsverhältnisses des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist unzulässig. Eine Ausnahme liegt dann vor, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen, die zur fristlosen Kündigung berechtigen.

§ 11 Auftragsdatenverarbeitung

Mit der Neufassung des Absatzes 2 wird vorgeschrieben, welche Vereinbarungen in den Verträgen mit Dienstleistern schriftlich aufzunehmen sind. Der Auftraggeber hat vor Beginn der Datenbearbeitung und in der Folge regelmäßig die Einhaltung beim Dienstleister zu prüfen.

Der Auftragnehmer hat über Störungen des Datenschutzes zu informieren.

Die Verantwortung und Haftung gegenüber dem Betroffenen liegt nicht beim Dienstleister sondern beim Auftraggeber.

§ 32

Personenbezogene Daten von Beschäftigten dürfen nur dann erhoben, verarbeitet und genutzt werden, wenn dies für die Begründung, Durchführung und Abwicklung des Arbeitsverhältnisses erforderlich ist.

§ 38

Die Befugnisse der Aufsichtsbehörden wurden erweitert. Bei Verletzungen des Datenschutzes können diese Maßnahmen zur Beseitigung anordnen.

§ 42 a

Den Unternehmen wurde eine besondere Informationspflicht bei Verstößen gegen den Datenschutz gegenüber den Betroffenen und der Aufsichtsbehörde auferlegt, wenn diese eine schwerwiegende Beeinträchtigung für den Betroffenen darstellen.

§ 43

Die Bußgeldvorschriften wurden verschärft. Über die Bußgelder können die Aufsichtsbehörden hinausgehen, wenn der wirtschaftliche Vorteil beim Verursacher größer als das vorgesehene Bußgeld ist.

3. Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherkreditrichtlinie, Inkrafttreten zum 01. Juli 2010

Diese Novelle beinhaltet die Regelungen zum Verfahren der Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern und die Auskunftspflicht der

Kreditinstitute an die Betroffenen bei Ablehnung der Kredite.

Ausgehend von der Änderung des § 11 Abs. 2 des BDSG empfehlen wir den Unternehmen die bestehenden einschlägigen Verträge mit Dienstleistern, die mit personenbezogenen Daten arbeiten wie z.B. Lohn- und Gehaltsabrechnungen, Heizkostenabrechnungen, Wartungsverträge mit EDV-Anbietern, Rechenzentren u.ä. einer Prüfung zu unterziehen und den neuen Anforderungen anzupassen.

Die Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vereinbarungen sind durch die Unternehmen der Immobilienwirtschaft gegenüber den Dienstleistern regelmäßig zu kontrollieren.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Mietrecht

Mietschuldenfreiheitserklärung – Besteht ein Anspruch des Mieters auf deren Ausstellung?

1. Ausgangslage

Die Vermieter von Wohnungen machen den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Interessenten in der Regel u. a. von der Vorlage einer Mietschuldenfreiheitserklärung abhängig, in der der bisherige Vermieter erklärt, dass der Interessent alle bisher fälligen Mieten, Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen und sonstige Forderungen aus dem Mietverhältnis vollständig beglichen hat. Andererseits sieht man sich als Vermieter mit dem Verlangen der Mieter konfrontiert, mit denen der Mietvertrag beendet wurde, dass man eine solche Mietschuldenfreiheitserklärung ausstellt. Gerade bei Mietern, die ihre Forderungen nicht pünktlich und unregelmäßig beglichen haben, kann die Ausstellung einer solchen Erklärung erheblichen Aufwand verursachen, so dass sich für den Vermieter die Frage stellt, ob er zur Ausstellung einer solchen Erklärung verpflichtet ist. Diese Frage wird in der Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beantwortet.

2. Sachverhalt

Nunmehr hat sich der Bundesgerichtshof mit dieser Frage beschäftigt, als er folgenden Sachverhalt rechtlich zu beurteilen hatte:

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde beendet und die Kläger sind inzwischen Mieter einer anderen Wohnung. Der beendete Mietvertrag enthielt keine Regelung zur Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitserklärung. Die Kläger fordern von der Beklagten die Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, auf deren Vorlage ihr neuer Vermieter noch besteht. Dies verweigert die Beklagte, stellte aber eine Quittung über die geleisteten Mietzahlungen aus.

3. Entscheidung und deren Begründung

Das Amtsgericht hat die auf die Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht Dresden hat mit Urteil vom 29.07.2008, Az.: 4 S 97/08, die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgten die Kläger ihr Klagebegehren weiter. Die Revision hatte jedoch keinen Erfolg.

Der BGH schließt sich in seinem Urteil vom 30.09.2009, Az.: VIII ZR 238/08, der Auffassung der vorherigen Instanzen an, dass dem Mieter kein Anspruch gegen seinen ehemaligen Vermieter auf Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitserklärung zusteht. Der Anspruch ließe sich weder im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung aufgrund einer nach Vertragsschluss am Wohnungsmarkt in Dresden dahingehend entstandenen Verkehrssitte (§§ 133, 157 BGB) feststellen noch aus § 241 Abs. 2 BGB ableiten, wonach der Vermieter auf die Interessen der Kläger an der Erlangung einer neuen Wohnung durch Ausstellung einer solchen Bescheinigung Rücksicht zu nehmen habe.

Der BGH verneint einen Anspruch der Kläger deshalb, weil sie als Mieter auf eine solche Bescheinigung nicht zwingend angewiesen seien, sondern ihre Mietschuldenfreiheit auch anders, z. B. durch Vorlage des alten Mietvertrages, von Kontounterlagen oder Zahlungsquittungen, belegen können, und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung nur sehr eingeschränkt geeignet sei, über die Zuverlässigkeit

und Solvenz eines Mieters verlässlich Auskunft zu geben.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist nach ihrem Aussagegehalt nicht nur eine pauschale Bestätigung des Empfangs bestimmter Miet- und Nebenkostenzahlungen, sondern eine Erklärung des Vermieters, dass der Mieter - abgesehen von ausdrücklich vorbehaltenen Forderungen - von Mietschulden frei ist und ihm nichts mehr schuldet. Zur Abgabe einer solchen, mit einer Verzichtswirkung verbundenen Erklärung ist ein Vermieter jedoch nicht verpflichtet.

Selbst wenn man in einer solchen Erklärung nur eine bloße Wissenserklärung sieht, kann ihr immer noch die Wirkung eines beweisrechtlich nachteiligen "Zeugnisses gegen sich" selbst zukommen, so dass der Vermieter mit Ausstellung der Bescheinigung beweisrechtliche Nachteile befürchten muss, was ihm nach Auffassung des BGH nicht zugemutet werden kann.

Zudem steht dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses eine gewisse Überlegungsfrist zu, innerhalb derer er prüfen kann, ob und welche Forderungen ihm noch gegen den Mieter zustehen und ob er diese ggf. mit der hinterlegten Kautions verrechnet. Diese Überlegungsfrist würde ihm bei der Verpflichtung zur Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung jedoch weitgehend genommen. Er müsste vielmehr befürchten, im Anschluss an deren Erteilung auch auf umgehende Abrechnung der Kautions in Anspruch genommen zu werden.

Des Weiteren rügten die Kläger mit ihrer Revision, dass das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger nicht im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung hergeleitet hat aufgrund einer entstandenen Verkehrssitte. Der BGH beanstandete dies nicht, da die Kläger keinen Beweis dafür angetreten hätten, dass die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitserklärung übliche Praxis im Raum Dresden sei und daraus eine entsprechende Verkehrssitte am Wohnungsmarkt im Raum Dresden entstanden sei. Allein die Tatsache, dass ein Großvermieter mit einem Bestand von 42.000 Wohnungen von jedem Mieter die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitserklärung verlangt, genügt nicht, um eine entsprechende Verkehrssitte zu begründen.

Nach Auffassung des BGH verlangt eine Verkehrssitte als eine die beteiligten Verkehrskreise untereinander verpflichtende Regel, dass sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruht, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle gebildet hat und eine einheitliche Auffassung sämtlicher beteiligten Kreise an dem betreffenden, gegebenenfalls räumlich beschränkten Geschäftsverkehr zu Grunde liegt. Demgegenüber genügt es zur Herausbildung einer Verkehrssitte noch nicht, dass die zugrunde liegende Übung nur von einem bestimmten, wenn auch quantitativ bedeutsamen Teil der beteiligten Verkehrskreise gepflogen wird; sie muss sich vielmehr innerhalb aller beteiligten Kreise als einheitliche Auffassung durchgesetzt haben.

Eine entsprechende Verkehrssitte hat sich daher so lange nicht herausgebildet, wie nicht feststeht, dass die zu Grunde liegende Übung ganz allgemein am örtlichen Wohnungsmarkt in Dresden, und zwar auch bei der Vielzahl von Vermietungen aus Privatbestand oder kleinerem gewerblichen Bestand, praktiziert wird. Dazu hatten die Kläger jedoch nichts vorgetragen.

4. Fazit

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages nicht aus einer nachwirkenden mietvertraglichen Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB zur Ausstellung einer Mietschuldenfreiheitserklärung verpflichtet ist, wenn keine Vereinbarung zwischen den Parteien besteht, woraus der Vermieter dazu verpflichtet ist.

Offen gelassen hat das Gericht jedoch die Frage, ob sich eine solche Verpflichtung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung infolge einer üblichen Praxis und der sich daraus bildenden Verkehrssitte ergeben kann. Nach Auffassung des BGH ist es jedoch dafür erforderlich, dass in einem angemessenem Zeitraum bei allen örtlichen Vermietern die einheitliche Auffassung durchgesetzt hat, dass die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitserklärung verlangt wird.

Der BGH hat sich nicht konkret dazu geäußert, wie die räumliche Abgrenzung des Vermieterkreises vorzunehmen ist und wie viele der relevanten Vermieter auf die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitserklärung verzichten

können und dennoch eine übliche Praxis und damit Verkehrssitte entstehen. Je mehr Vermieter auf die Vorlage der Bescheinigung verzichten und sich die Mietschuldenfreiheit des Interessenten durch andere Belege nachweisen lassen, desto weniger kann sich eine entsprechende Verkehrssitte herausbilden.

Im Streitfall wäre der Mieter für eine entsprechende Verkehrssitte darlegungs- und beweispflichtig. Ebenso macht der BGH deutlich, dass eine Mietschuldenfreiheitserklärung nur bedingt geeignet ist, über die zukünftige Zahlungsmoral des Mietinteressenten Auskunft zu geben.

Stellt man als Vermieter auch weiterhin Mietschuldenfreiheitserklärungen aus, so ist zu beachten, dass dies sorgfältig und wahrheitsgemäß erfolgt, da sich der Aussteller andernfalls schadensersatzpflichtig machen kann und u. U. der Verlust dennoch bestehender Forderungen droht. In unserem Servicebereich finden Sie ein Muster für eine Mietschuldenfreiheitserklärung.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin

Voraussetzungen des Anspruchs auf Schadenersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe

Die Abwicklung von Mietverträgen bietet insbesondere wegen der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB besondere zeitliche und organisatorische Probleme. Die Verjährungsfrist des § 548 BGB beträgt nur 6 Monate ab Rückgabe der Mietsache. Aus dieser Situation heraus kommt es vielfach dazu, dass vor allem die formalen Voraussetzungen des Schadenersatzanspruches gem. §§ 280 Abs. 3, 281 BGB nicht geschaffen werden.

1. Voraussetzung: Pflichtverletzung

Grundlage für den Schadenersatzanspruch des Vermieters ist zunächst eine Pflichtverletzung des Mieters bei Rückgabe der Wohnung. Welche Pflichten den Mieter bei Auszug aus der gemieteten Wohnung treffen, bestimmt in erster Linie der Mietvertrag. Dort ist u.a. geregelt, ob der Mieter seine Wohnung besenrein zu übergeben hat oder bestimmte Schönheitsrepa-

raturen – so die entsprechende Klausel denn wirksam ist – durchgeführt werden müssen. Besenrein bedeutet dabei, dass die mieterseits eingebrachten Einbauten entfernt werden, keine mehrlagige Tapete an den Wänden ist und keine extremen Farbgestaltungen vorhanden sind. Für den Umfang der Mieterpflichten ist es also maßgeblich, in welchem Zustand sich die Wohnung bei bzw. unmittelbar vor Übergabe befindet. Die entsprechenden Feststellungen zum Zustand der Mietsache können entweder im Rahmen der Wohnungsübergabe oder bereits im Rahmen eines „Vorabnahmetermins“ getroffen werden. Bei der „Vorabnahme“ handelt es sich nicht um eine Abnahme im rechtlichen Sinne. Dieser Termin dient vielmehr dazu, tatsächliche Feststellungen zum Zustand der Mietsache zu treffen und ggf. den Umfang der erforderlichen Nachbesserungen festzulegen.

Zur Tatsachenfeststellung sollten sowohl zur Wohnungsrückgabe als auch bei einem „Vorabnahmetermin“ möglichst zwei Mitarbeiter des Vermieterunternehmens teilnehmen, nicht hingegen der Geschäftsführer oder Vorstand oder Firmeninhaber allein, da dieser in einem möglichen Gerichtsverfahren nicht Zeuge sein kann. Jedenfalls sollte auch ein Protokoll gefertigt werden, in dem der Zustand der Mietsache so konkret wie möglich stichpunktartig festgehalten wird, ohne dass dabei nur formelhafte Floskeln verwendet werden (Bsp.: falsch: Wozi Belag fleckig – richtig: Wohnzimmer: roter Fleck, ca. 20 cm Durchmesser, auf Teppichbelag, linke hintere Ecke unter dem Fenster). Weiterhin empfiehlt es sich, die entsprechenden Punkte durch Photoaufnahmen festzuhalten.

2. Voraussetzung: Erfolgreiche Nachbesserungsaufforderung

Übergibt der Mieter die Wohnung nun nicht ordnungsgemäß, ist weitere Voraussetzung für den Schadenersatzanspruch, dass der Mieter zuvor erfolglos unter Fristsetzung zur Nacherfüllung seiner Pflichten aufgefordert worden ist. Die Aufforderung sollte möglichst genau die Arbeiten bezeichnen, die noch durchzuführen sind. Sind beispielsweise noch zwei Wände im Kinderzimmer wegen farblich extremer Bemusterung malermäßig instand zu setzen, sollte der Mieter auch genau dazu aufgefordert werden und nicht floskelhaft zur „Durchführung von Renovierungsarbeiten“. Dem Aufforderungsschreiben kann auch eine Kopie des

Protokolls beigelegt werden, wobei es sich empfiehlt bereits im Protokoll festzuhalten, welche Nachbesserungsarbeiten noch durchgeführt werden müssen.

Die Aufforderung zur Nachbesserung muss unter Fristsetzung erfolgen. Von der Rechtsprechung wurde allgemein eine zweiwöchige Frist zur Renovierung einer gesamten Wohnung als angemessen angesehen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Mieter die Nachbesserung ernsthaft und endgültig ablehnt. Auch hierzu kann im Protokoll festgehalten werden, bis wann die Arbeiten durch den Mieter ausgeführt werden, soweit er sich dazu bereit erklärt, oder dass der Mieter die Ausführung ablehnt. Gibt der Mieter keine der beiden Erklärungen ab, sollte unmittelbar nach der Wohnungsabnahme ein entsprechendes Aufforderungsschreiben zur Durchführung der Arbeiten unter Androhung der Ersatzvornahme mit Fristsetzung an den Mieter versandt werden und soweit möglich mit Zustellprotokoll durch Einwurf in den Hausbriefkasten zugestellt werden.

Kommt der Mieter seiner Nachbesserungspflicht trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter die Arbeiten selbst durchführen oder durchführen lassen und die Kosten dem ehem. Mieter in Rechnung stellen.

3. Geltendmachung von Verzugszinsen

Möchte der Vermieter auf den Schadenersatz Verzugszinsen beanspruchen, reicht es nicht aus, die Kosten der Ersatzvornahme dem Schuldner unter Setzung einer Zahlungsfrist in Rechnung zu stellen. Die gesetzte Zahlungsfrist sagt lediglich etwas über die Fälligkeit der Zahlung aus. In Verzug kommt der Schuldner jedoch nur durch eine schuldhaftige Nichtleistung nach Mahnung. Erst der Zugang der verzugsbegründenden Mahnung löst den Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen aus.

4. Durchführung einer „Vorabnahme“

Aus dem oben Gesagtem wird deutlich, dass die Abwicklung des Mietverhältnisses und die erfolgreiche Geltendmachung der Schadenersatzansprüche wegen nicht ordnungsgemäßer Wohnungsübergabe innerhalb der sehr kurzen 6-monatigen Verjährungsfrist zeitlich schwierig sein kann. Daher ist es ratsam, bereits kurz-

fristig vor dem Termin zur endgültigen Wohnungsübergabe eine „Vorabnahme“ durchzuführen und den Zustand der Mietsache soweit möglich festzuhalten. Bereits nach diesem Vorabnahmetermin kann die Aufforderung an den Mieter unter Fristsetzung zur Durchführung der entsprechenden Arbeiten erfolgen, so dass diese bereits bei Wohnungsübergabe erledigt sein müssten. Ist dies nicht erfolgt, kann bei bzw. nach der Wohnungsrücknahme nochmals eine Nachfrist gesetzt oder sogleich die Ersatzvornahme durchgeführt werden. Die „Vorabnahme“ kann insbesondere in Extremfällen, in denen der Zustand der Wohnung sehr schlecht ist, wertvolle Zeit sparen. Können bestimmte Schäden bei der „Vorabnahme“ jedoch nicht festgestellt werden, sondern erst bei der Abnahme, macht sich unter Umständen eine weitere Aufforderung unter Fristsetzung notwendig.

5. Wohnungsrückgabe ohne Übernahmetermin

Hinterlegt der Mieter die Wohnungsschlüssel nur im Briefkasten des Vermieters, scheidet ein gemeinsamer Abnahmetermin oder gar eine „Vorabnahme“ aus. Der Zustand der Mietsache sollte dennoch unmittelbar nach Auffinden der Schlüssel durch einen zu protokollierenden Ortstermin festgehalten werden. Dazu gelten die obigen Ausführungen entsprechend. Nach diesem Termin sollte der ehem. Mieter unverzüglich unter konkreter Benennung der einzelnen Mängel unter Fristsetzung zu deren Beseitigung aufgefordert werden. Für die Benennung der Mängel gilt das oben zur Benennung im Abnahmeprotokoll und zur Fristsetzung Gesagte entsprechend. Nur in extremen Ausnahmefällen, in denen der Zustand der Mietsache derart katastrophal ist, dass sich die Verpflichtung zur Schadenbeseitigung jedem aufdrängen musste, wird angenommen, dass in dem Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters und dem anschließendem Verschwinden des Mieters eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung zu sehen ist, so dass eine Aufforderung unter Fristsetzung entbehrlich ist.

Der weitere Verlauf der Geltendmachung erfolgt wie bei der „normalen“ Rückgabe der Mietsache. Die Verjährungsfrist des § 548 BGB beginnt hier mit dem Zeitpunkt, in dem die Schlüssel in den Briefkasten eingeworfen worden sind. Werden die Schlüssel montags vorgefunden, sollte vorsichtshalber für den Fristbeginn vom vorhergehenden Freitag aus-

gegangen werden, da sich in aller Regel durch den Vermieter nicht nachvollziehen lässt, wann der Einwurf erfolgte.

6. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Anspruch auf Schadenersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Wohnungsübergabe nach Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist nicht ausgeschlossen ist, sondern nur in der Durchsetzung mit einem Prozessrisiko belastet ist, wenn sich der Mieter auf Verjährung beruft. Werden dagegen die formalen Voraussetzungen des Anspruchs nicht geschaffen, besteht von Anfang an gar kein Anspruch auf Schadenersatz, so dass sich die Verjährungsproblematik überhaupt nicht stellt. Daher sollte man in der Eile auch hinsichtlich der Formalien Sorgfalt walten lassen.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Ersatz von Verwendungen des Mieters bei Mietvertragsende

Bei Beendigung von Mietverhältnissen ergibt sich häufig die Frage, ob der Vermieter Verwendungen, die der Mieter während der Vertragslaufzeit auf die Mietsache gemacht hat, ersetzen muss.

1.

Entsprechend § 535 Abs. 1 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäß geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Die Rechtsprechung geht einheitlich davon aus, dass der Mieter die Verbesserung der Wohnung, etwa durch Modernisierung, sowie auch die Anpassung an neue Standards nicht verlangen kann. Will der Mieter derartige Maßnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren, so bietet sich eine Vereinbarung zur Mietermodernisierung an. Darin verpflichtet sich der Mieter gegenüber dem Vermieter, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen gehen in das Eigentum des Vermieters über und werden Bestandteil der Mietsache.

Die Folge dessen ist, dass der Vermieter zukünftig für die Instandhaltung und –setzung aufzukommen hat. Als Gegenleistung für die Verbesserung der Mietsache sind der vertragliche Ausschluss einer Erhöhung der Grundmiete für eine bestimmte Zeit oder die Gewährung anderer Vergünstigungen im Mietverhältnis möglich. Da bei einer Mietermodernisierung die Eigentumsfrage geklärt ist, ist auch denkbar, dass sich beide Parteien an der Finanzierung beteiligen und z.B. der Vermieter die Kosten für das Fliesen eines Bades bis zum Sockel übernimmt und der Mieter die Kosten für das Fliesen bis zur Decke.

Eine Mietermodernisierungsvereinbarung sollte auch Regelungen über eine Entschädigungspflicht für noch nicht abgewohnte Mieterinvestitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses enthalten.

2.

Hat der Mieter die Wohnung ansonsten mit Einrichtungen und Einbauten versehen, so ist er nach § 546 BGB verpflichtet, diese bei Vertragsende zu entfernen, jedoch auch nach § 539 Abs. 2 BGB berechtigt, diese wegzunehmen. Als Einrichtungen sind Sachen anzusehen, die mit der Mietsache verbunden sind und wirtschaftlich deren Zweck dienen, jedoch noch unterscheidbar von der Mietsache vorhanden sind und vor ihr ohne eigene Substanzstörung getrennt werden können. Von der Rechtsprechung als Einrichtungen in diesem Sinne angesehen wurden Teppichauslegeware, Einbaumöbel, Waschbecken, Badewannen und Einbauküchen. Die Einrichtungen müssen auch nach ihrer Entfernung noch einen gewissen wirtschaftlichen Wert haben, was z.B. durch das Landgericht Berlin für eine Heizungsanlage bejaht, für Fliesen und elektrische Leitungen hingegen verneint wurde.

Der Vermieter kann gem. § 552 Abs. 1 BGB das Wegnahmerecht des Mieters abwenden, er hat ein Übernahmerecht. Macht er davon Gebrauch, so hat er – ebenfalls nach § 552 Abs. 1 BGB – den Mieter angemessen zu entschädigen. Dabei ist am Zeitwert der Einrichtung (Anschaffungswert abzgl. Abschreibung) zu orientieren. Für die normative Nutzungsdauer von Einrichtungen und somit deren Abschreibung können eigene Erfahrungswerte herangezogen werden, für bestimmte Einrichtungen, z.B. Fußbodenbeläge, gibt es aber auch veröffentlichte Werte.

3.

Zum Ausgleich werterhöhender Mieterinvestitionen bei Beendigung von Gewerbemietverhältnissen hat der zwölfte Senat des BGH mit seinen Urteilen vom 29.04.2009 und 16.09.2009 nochmals seine bisherige Rechtsprechung erläutert und neu entschieden, dass bei einem Vermieterwechsel nicht der Vermieter zum Zeitpunkt der Vornahme der Mieterinvestition, sondern der Erwerber durch diese bereichert wird. Bei Gewerbemietobjekten erfolgt die Investition häufig bereits bei Vertragsbeginn, weil der Mieter das Objekt zunächst mit eigenen Mitteln in einen zum Vertrag geeigneten Zustand versetzt. Wird ihm dafür im Gegenzug eine Vorzugsmiete eingeräumt, so kann auch nach einem Urteil des LG Braunschweig das Wegnahmerecht des Mieters entschädigungslos vertraglich ausgeschlossen werden.

Dem ausscheidenden Mieter soll ein Bereicherungsausgleich gegenüber dem Vermieter zustehen, wenn dieser das Mietobjekt vorzeitig mit den werterhöhenden Investitionen des Mieters zurückerlangt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einem befristeten Vertrag der Mieter die Investition selbst amortisiert. Deshalb soll ein Ausgleichsanspruch nur bei vorzeitiger Beendigung, etwa durch fristlose Kündigung, bestehen.

Anders als im Wohnungsmietrecht richtet sich die Höhe des Ausgleichs nicht nach den Investitionen des Mieters und deren Zeitwert bei Vertragsende, denn wir haben es hier nicht mit Aufwendungsersatz zu tun. Vielmehr ist zu ermitteln, inwiefern der Vermieter durch die Übernahme der Mieterinvestitionen bereichert wird. Maßgeblich ist somit die Erhöhung des Ertragswertes, die der Vermieter entweder durch einen erhöhten Veräußerungserlös oder durch eine Weitervermietung zu einer höheren als der früheren Miete realisieren kann. Die Schwierigkeit für den Mieter dürfte darin liegen, die Erhöhung des Ertragswertes darzustellen und nachzuweisen.

Die Qualifizierung der Ausgleichsansprüche als Bereicherungsanspruch und die strikte Abgrenzung zum Aufwendungsersatz hat für den Vermieter die nachteilige Konsequenz, dass der Anspruch nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB unterliegt.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Anforderungen der Rechtsprechung an den Schallschutz in Wohngebäuden

Die Rechtsprechung hat sich in den letzten Jahren häufiger mit der Thematik des Schallschutzes, insbesondere des Trittschallschutzes in Wohnräumen, aber auch in Gewerberäumen befasst. Mittlerweile kann eine relativ klare Tendenz festgestellt werden.

1. Schallschutz in Mietwohnungen

Wenn die Mietsache einen Mangel aufweist, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, stehen dem Mieter ein Recht zur Minderung sowie ein Anspruch auf Mangelbeseitigung gegen den Vermieter zu. Ein Mangel liegt dabei vor, wenn eine nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand zu verzeichnen ist. Dies bemisst sich in erster Linie nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien zum geschuldeten Zustand der Mietsache. Soweit eine Beschaffenheitsvereinbarung fehlt, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den jeweils vereinbarten Nutzungszweck bestimmt, hier also durch die Nutzung als Wohnung. Demnach kann der Mieter einer Wohnung nach allgemeiner Verkehrsanschauung erwarten, dass die Mieträume einen Standard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist, wobei insbesondere Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes sowie die Miethöhe und eventuelle Ortssitten zu berücksichtigen sind, BGH-Urteil vom 23.09.2009, Az. VIII ZR 300/08. Soweit technische Normen existieren, ist demnach jedenfalls deren Einhaltung geschuldet, wobei es grundsätzlich auf den im **Zeitpunkt der Errichtung** des Gebäudes geltenden technischen Maßstab ankommt.

In dem vorzitierten Fall des BGH mietete der Kläger im Jahre 1972 eine Mietwohnung im vierten Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses an, wobei damals eine Bankfiliale im Erdgeschoss betrieben wurde. Diese Gewerbeinheit war im Frühjahr 2000 an einen anderen Mieter zum Betrieb eines Fischrestaurants vermietet worden, zu diesem Zweck wurde eine Abluftgeräusche verursachende Kühlungs- und Lüftungsanlage errichtet. Der BGH hat die – eingehaltenen - Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm von 1998 zugrunde gelegt. Der Kläger rügte allerdings

eine Verschlechterung des Wohnstandards durch Zunahme der Geräuschimmissionen im Vergleich zum Zeitpunkt vor Errichtung der Lüftungsanlage. Hierauf komme es aber nicht an. Der Mieter könne, so der BGH, im Allgemeinen nicht davon ausgehen, dass der Vermieter ihm gegenüber für eine Aufrechterhaltung des besseren, d.h. Mindestanforderungen übersteigenden Zustandes, einstehen und diesen Zustand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses erhalten wolle.

Diese Entscheidung fußt im Wesentlichen auf der Grundsatzentscheidung des BGH vom 06.10.2004, Aktenzeichen VIII ZR 355/03. In jenem Urteil hat der BGH festgestellt, dass mangels einer konkreten Beschaffenheitsvereinbarung der Mietparteien die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebäudes gelten. Weiterhin wurde jedoch der Fall beleuchtet, dass der Vermieter später bauliche Veränderungen vornimmt, die zu Lärmimmissionen führen können. In diesem Falle, so der BGH, könne der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der den Anforderungen zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen getroffen werden. In diesem Fall hatte der Vermieter ein älteres Wohngebäude nachträglich um ein weiteres Wohngeschoss aufgestockt, in dem ein Abstellraum im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Die Mieter hatten die Wohnung 1987 unterhalb der Dachgeschossebene angemietet. Das Gebäude war im Jahr 1918 errichtet worden. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahre 2001. Der BGH hat als maßgebend erachtet, dass die klagenden Mieter zunächst die oberste der damals vorhandenen Wohnungen genutzt haben, weil der Dachboden seinerzeit nur als Abstellraum genutzt wurde. Durch den Dachgeschossausbau und die Einrichtung einer zweigeschossigen Wohnung über der Mietwohnung des Klägers, haben sich die Nutzungsgewohnheiten wesentlich geändert, so dass die im Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus geltenden DIN-Normen anzusetzen seien.

In einer aktuellen Entscheidung des BGH vom 17.06.2009 handelte es sich um eine vermietete Eigentumswohnung in einem 1940 errichteten Gebäude. Die Vermieterin verklagte die Mieterin auf Nachzahlung von geminderter Miete. Die Eigentümer der Wohnung über der streitgegenständlichen hatten im Jahre 2002 in ihrer Eigentumswohnung den früheren PVC-Belag durch Bodenfliesen ersetzt, woraufhin die be-

klagte Mieterin Schallbrücken behauptete. Nach sachverständigen Feststellungen wurden die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen von 1962, nicht aber die DIN von 1989 eingehalten. Im Streitfall war daher zu entscheiden, ob die technischen Normen zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung oder zum Zeitpunkt der baulichen Veränderung maßgebend sind. Der BGH hat verkündet, hinsichtlich der Beurteilung des Trittschallschutzes komme es auf die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen an, auch wenn während der Mietdauer in der darüber liegenden Wohnung der Fußbodenbelag ausgetauscht werde und sich hierdurch der Schallschutz im Vergleich zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses verschlechtere. In dem Fall lagen keinerlei konkrete vertragliche Abreden über den Trittschallschutz in der Wohnung vor, so dass es auf die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen ankam. Der BGH bleibt bei seiner Auffassung, dass der Mieter bei Umbaumaßnahmen die Einhaltung der DIN-Normen zur Zeit des Umbaus erwarten könne. Dies gelte jedoch nur, wenn die Umbaumaßnahme durch den Vermieter selbst vorgenommen werde. Dies war vorliegend gerade nicht der Fall, denn die Umbaumaßnahme ist durch den Eigentümer der anderen Wohnung ausgeführt worden. Weiterhin war jedoch in dem Fall entscheidend, dass nicht jede bauliche Veränderung eine solche Umbaumaßnahme, wie im Falle des Senatsurteils vom 06.10.2004, darstellt. Der Austausch eines Fußbodenbelages sei kein der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz (wie damals handelte es sich, wie bei einem Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken) vergleichbarer Akt, da der darunter liegende Estrich und die Geschossdecke unverändert blieben, so dass es sich nur um Arbeiten aufgrund der Abnutzung des Fußbodens zum Zwecke der Instandhaltung handelte.

Mit der Thematik der einzuhaltenden Werte im Zuge einer Modernisierung befasste sich das LG Berlin im Urteil vom 11.02.2008, Aktenzeichen 67 S 64/07. In diesem Streitfall hatte der Vermieter im Jahr 2002 Isolierglasfenster anstelle der vorher vorhandenen Kastendoppelfenster eingebaut, der Mietvertrag mit dem damaligen VEB kommunale Wohnungsverwaltung war im Jahre 1965 geschlossen worden. Das Gericht erachtete es als wesentlich, dass die Schallschutznormen für Fenster beim Umbau nicht eingehalten wurden und sich dieser Mangel in der Wohnung auch tatsächlich auswirke. Sofern der Vermieter eine

Modernisierungsmaßnahme für die Mietwohnung ankündige und Schallschutzverbesserungsmaßnahmen in Aussicht stellt, ohne sich dabei vorzubehalten, dass diese Verbesserung eventuell nicht den aktuell geltenden technischen Vorschriften entspricht, hat er die jeweils geltenden Normen einzuhalten. Dabei sei auch unerheblich, ob die alten Fenster die Anforderungen an den Schallschutz erfüllen und durch die neuen Fenster tatsächlich eine Verbesserung eingetreten sei, denn die Einhaltung der DIN-Normen sei praktisch der Gegenwert der Modernisierungsumlage.

Interessanterweise beschäftigte sich das LG Berlin auch mit der Frage der Verwirkung. Nach Auffassung des erkennenden Gerichtes handelt es sich um einen Dauermangel, so dass sich der Beseitigungsanspruch schon seiner Art nach, wegen des ständigen Auftretens, nicht verwirken könne.

In Abgrenzung dazu hat das AG Düren im Urteil vom 04.11.2008, Az. 46 C 303/08, festgestellt, dass ein Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters in drei Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem der Mieter Kenntnis vom Mangel erlangt hat, verjährt.

Dem Urteil des AG Wiesbaden vom 04.12.2008, Az. 92 C 6429/06, lag ein Fall zugrunde, in dem die beklagte Vermieterin im Jahre 2004 dem Mietinteressenten zur Vorlage beim Sozialhilfeträger ein schriftliches Wohnraumangebot unterbreitet hatte. In diesem, mit der Bezeichnung „Mietangebot und Wohnungsbeschreibung“ versehenem Anschreiben, wurde als Baujahr „1951“ eingetragen, unter dem Stichpunkt Modernisierung war das Wort „Ja“ angekreuzt und unter dem Zeitpunkt der Modernisierung ein Fragezeichen eingetragen. Die Maßnahme wurde als „vollmodernisiert“ erklärt. Der Mietvertrag kam wenige Tage später zustande. Im Jahre 2006 verlangte die Vermieterin eine Mieterhöhung, über deren Berechtigung die Parteien in der Folge stritten. Der Mieter verlangte mit Klageschrift aus dem Jahre 2007 die Verurteilung der beklagten Vermieterin zur Anbringung eines Schallschutzes, insbesondere durch Verstärkung der Wohnungstrennwand zur Nachbarwohnung. Das Gericht befürwortete diesen Anspruch des Mieters auf Schalldämmung der Trennwand auf der Grundlage der Einhaltung der DIN 4109 aus dem Jahre 1989 für Wohnungstrennwände. Den Vermieter treffe die Pflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten bzw. sie wieder in diesen Zustand zu versetzen.

Dazu gehöre im vorliegendem Fall die Einhaltung der DIN aus dem Jahre 1989, und zwar der dort angegebenen Mindestwerte, denn diesen Mindeststandard könnten die Kläger durch den Abschluss des Mietvertrages im Jahre 2004 erwarten, da die beklagte Vermieterin bei Anmietung nicht angab, in welchem Jahr die Modernisierung stattgefunden hat. Demnach konnte der Mieter annehmen, dass die Modernisierung dem aktuellen Standard entspreche.

Zwischenergebnis:

Ob ein Mangel vorliegt, beurteilt sich danach, ob der Zustand der Wohnung den Vereinbarungen der Vertragsparteien entspricht. Gibt es – wie meist – keine Beschaffenheitsvereinbarung, ist auf die Mindestwerte nach DIN o.a. anerkannten Regeln der Technik abzustellen, die im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung galten. Nimmt der Vermieter selbst später erhebliche bauliche Änderungen vor, die eine wesentliche Auswirkungen auf den Mieter zur Folge haben, schuldet er die Einhaltung der im Zeitpunkt des Umbaus geltenden Normen.

2. Gewerberaummietverträge

Im Urteil vom 10.02.2009, Az. 5 U 1336/08, hat das OLG Dresden festgestellt, der Mieter eines Gewerberaumobjektes, das sich in einem gemischt genutzten Gebäude befinde, müsse übliche Geräuschmissionen aus den Wohnungen, die sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches halten, hinnehmen. Er könne erwarten, dass die Wohnungsnutzer sich im Rahmen des üblichen und der Verkehrssitte entsprechenden Gebrauches halten. Zudem habe der Gewerberaummieter Anspruch darauf, dass durch die Beschaffenheit des Mietobjektes das gewöhnliche Nutzungsverhalten der anderen Bewohner ihn nicht unangemessen beeinträchtige. In dem Fall hatte eine Rechtsanwaltskanzlei im Jahre 1997 Büroflächen im Erdgeschoss eines vor 1945 im großbürgerlichen Stil errichteten Gebäudes angemietet, wobei sich in den darüber liegenden Stockwerken Wohnungen befinden. Im Jahre 2007 bezog eine Familie mit drei Kindern die darüber liegende Wohnung. In der Folge monierte der Gewerberaummieter, dass er ein- bis zweimal täglich Geräusche wie Klavierspielen, Stapfen, Trampeln, Rollen, Poltern, Schnarrgeräusche als würden Möbelstücke verschoben, verstärktes Getrappel, Musik, Springen und Klopfen wahrnehme. Dies beeinträchtige ihn im Mietgebrauch, da ein konzentriertes anwaltliches

Arbeiten nicht möglich sei. Das OLG Dresden stellte fest, dass in Ermangelung einer konkreten vertraglichen Vereinbarung der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen sei. Auch habe nicht jede Altbausanierung (hier 1995-1997) eine Veränderung der geschuldeten technischen Normen zur Folge, da eine Sanierung in sehr unterschiedliche Intensität erfolgen könne. Inwieweit die Decke zwischen den Kanzleiräumen und der darüber liegenden Wohnung Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen war, blieb ungeklärt. Der Mieter könne deshalb nur erwarten, dass das nach den Umständen erwartbare Maß der Lärmbelästigung nicht überschritten werde. Wenn sich in einem Haus jedoch neben Gewerbeobjekten auch Wohnungen befinden, dann gehören gewisse Geräuschmissionen aus diesem Objekt zum vertragsgemäßen Gebrauch.

3. Wohnungseigentum

Nach der Entscheidung des OLG Hamm vom 18.08.2009, Az. 15 Wx 357/08, haftet ein Wohnungseigentümer, der eine Veränderung des Fußbodenaufbaus in seiner Wohnung ausführt, nur bei einer das Gebäude „in seinem Gepräge“ betreffenden Verschlechterung des Trittschallschutzes. Im Fall war das Gebäude 1959 errichtet und 1979 in Wohnungseigentum aufgeteilt worden. Im Jahre 1999 hat ein Wohnungseigentümer in Eigenleistung in Küche und Flur Fliesen und Spanplatten im Fußbodenaufbau entfernt und an dessen Stelle einen Estrichbelag eingebracht, auf dem neue Fliesen verlegt wurden. Nach längeren Streitigkeiten hat er darauf schließlich noch einen Teppichbelag aufgebracht. Nach den Ausführungen des OLG Hamm hat der gestörte Wohnungseigentümer einen Anspruch gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. BGB sofern die vorgenommenen Veränderungen das Maß im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG überschreiten. Sofern das Gebäude hellhörig und schallempfindlich sei und die Veränderung des Bodenbelages zu einer Verschlechterung des Schallschutzniveau und damit zu erhöhten Trittschallbelästigungen in der darunter liegenden Eigentumswohnung führen, und diese, unter Berücksichtigung des besonderen Gepräges des betroffenen Gebäudes (Hellhörigkeit), so sei der Störer zur Beseitigung verpflichtet; ähnlich auf das Gepräge des betroffenen Gebäudes abstellend: OLG München vom 09.01.2008, Az. 34 Wx 114/07. Auch das OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13.11.2007, Az. 3 Wx 115/07, stellt bei Verän-

derungen im Sondereigentum durch Austausch von Teppichboden gegen Parkett auf den bauseitig bedingten Standard des Gebäudes ab.

Das Kammergericht Berlin differenziert im Beschluss vom 19.03.2007, Az. 24 W 317/06, zwischen Handlungs- und Zustandsstörerhaftung. Handlungsstörer sei, wer eine Trittschallveränderung herbeiführe. Zustandsstörer sei beispielsweise der Erwerber einer solchen veränderten Eigentumswohnung. Eine Rechtsnachfolge in Wiederherstellungsansprüche gäbe es nicht. Der Rechtsnachfolger könne allenfalls Zustandsstörer sein. In diesem Falle hafte er jedoch nicht auf Beseitigung der störenden Einrichtung, sondern allenfalls auf Duldung der Beseitigung der Eigentümergemeinschaft.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen deutlich wird, urteilen die Gerichte im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht durchaus unterschiedlich. Der Verwalter von Wohnungseigentum muss strikt die Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum beachten und sollte sich auch mit der Thematik der Zustandsstörerhaftung befassen.

Der Vermieter von Wohn- und Gewerberaum sollte aufgrund der Rechtssprechung besondere Sorgfalt im Zeitpunkt der Abgabe von Wohnungsangeboten und auch im Rahmen der Mietvertragsgestaltung – durch Angabe des Baujahres des Gebäudes bzw. der Voll- oder Teilmodernisierung walten lassen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass Schallschutz nicht nur die Trittschalldämmung oder die Dämmung gegen Geräusche von außen betrifft, sondern auch die Abwehr von Geräuschen aus Wasserinstallationen oder haustechnischen Anlagen wie Aufzügen, Garagen, Pumpen, Müllabwurfanlagen und Ähnlichem.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Der frühe Vogel fängt den Wurm – Mietinkasso braucht System

Natürlich ist es eine Binsenweisheit, dass nur der seine Forderung durchsetzt, der sie konsequent verfolgt. Zur Konsequenz bei der Verfolgung von Mietforderungen gehört es, dass schnell gehandelt wird, da monatlich neue

Forderungen auflaufen können und werden, wenn keine Reaktion auf Zahlungsverzug erfolgt.

Die Zwangsvollstreckungsstatistik unserer Kanzlei belegt, dass die höchsten Erfolgsquoten dann zu erwarten sind, wenn schnell auf Zahlungsverzug reagiert wird und abgestuft nach den Gründen für das Ausbleiben der Zahlung nach Lösungen gesucht wird. Im Wohnungswirtschaftlichen Unternehmen ist zwingend ein System für die adäquate Reaktion auf einen Zahlungsverzug zu schaffen. Wichtig ist dabei, dass schnell gehandelt und die rechtlichen Rahmenbedingungen beachtet werden. Die Kanzlei Strunz, Alter steht als Partner für ein außergerichtliches und gerichtliches Inkasso zur Verfügung. Der Erfolg und die Geschwindigkeit hängen dabei von einer möglichst weitgehenden Abstimmung vom Inhalt der ersten Mahnung bis zum Vorgehen bei der Zwangsvollstreckung ab.

Die Abläufe können individuell zwischen Mandant und Kanzlei abgestimmt werden. Es empfiehlt sich dabei, das Forderungsmanagement des Unternehmens gemeinsam zu erarbeiten. So kann die Kanzlei Hilfe bei der Erstellung von Musterschreiben für Mahnungen und Abmahnung bieten.

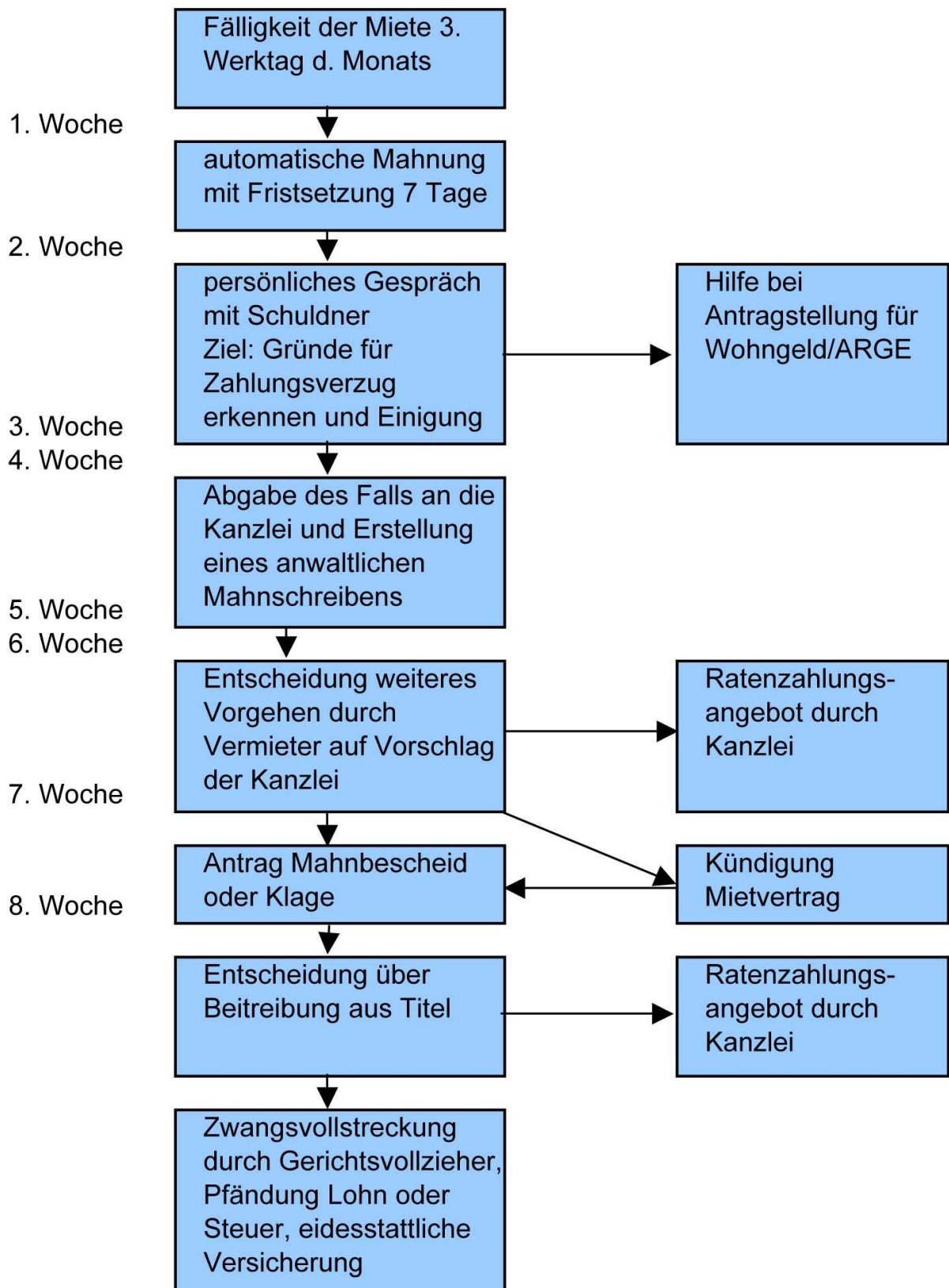
Abzustimmen ist weiter der interne Ablauf und die Verantwortlichkeiten im Unternehmen und die Art der Übergabe von Daten an die Kanzlei. Bei letzterem Problem kann jetzt auch auf die elektronischen Datenübermittlung zurückgegriffen werden.

Im Inkassoablauf der Kanzlei werden die Mandanten dann über die WebAkte, unser mandantenbezogenes Serviceportal im Internet, immer zu den aktuellen Entwicklungen auf dem Laufenden gehalten.

Sollten Schuldner nicht zur sofortigen Zahlung in der Lage sein, steht auch hierfür ein abgestuftes System an Handlungsmöglichkeiten, wie Ratenzahlungsvereinbarungen und deren Abwicklung zur Verfügung.

Nachfolgend ist der Ablauf eines Inkassofalls für eine Wohnraummiete exemplarisch dargestellt. In ähnlicher Form sollte ein Inkassomanagement für jedes Unternehmen festgehalten werden, so dass die konsequente Verfolgung von Forderungen dokumentiert werden kann und auf der Basis des Festgehaltenen der Erfolg der Forderungsbetreibung nachhaltig verbessert wird.

Ablauf eines Inkassofalls:



Gern ist Ihnen die Kanzlei Strunz, Alter behilflich ein auf Ihr Unternehmen abgestimmtes Forderungsmanagement aufzubauen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Insolvenzrecht

Änderung der Insolvenzordnung: Modifizierter Überschuldungsbegriff gilt bis 31.12.2013 fort

Im Herbst 2008 hatte der Gesetzgeber im Zusammenhang mit der weltweiten Banken- und Finanzmarktkrise den Überschuldungsbegriff des § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) geändert und war für einen Zeitraum vom 18.10.2008 bis zum 31.12.2010 zum zweistufig modifizierten Überschuldungsbegriff zurückgekehrt. Dessen Geltungszeitraum ist nunmehr bis zum 31.12.2013 verlängert worden.

Nach dem alten einfachen zweistufigen Überschuldungsbegriff, der bis zum 17.10.2008 und ab dem 01.01.2014 gilt, ist für die Frage, ob eine Überschuldung vorliegt, im ersten Prüfungsschritt zu klären, ob eine rechnerische Überschuldung vorliegt. Im zweiten Prüfungsschritt ist zu prüfen, ob eine positive Fortführungsprognose besteht. Sofern dies der Fall ist, wird bei der Bewertung des Aktivvermögens nicht der niedrigere Liquidationswert sondern der höhere Fortführungswert zugrunde gelegt. Erst wenn auch der Fortführungswert unter den Passiva bleibt, liegt Überschuldung vor.

Der derzeit bis 31.12.2013 gültige zweistufige modifizierte Überschuldungsbegriff verzichtet auf die Bewertung der Aktive nach dem Fortführungswert und stellt allein auf das Vorliegen einer positiven Fortführungsprognose ab. Liegt diese vor, entfällt die Überschuldung und damit die Insolvenzantragspflicht.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Mietverhältnisse in der Insolvenz (II):

Lastschriftwiderruf der Mietzahlung durch den Insolvenzverwalter

Seit den beiden Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofes – der Entscheidung des IX. Zivilsenats vom 04.11.2004 und der Entscheidung des XI. Zivilsenats vom 10.06.2008 – ist der Lastschriftwiderruf des Insolvenzverwalters Dauerbrennerthema sowohl in der juristischen Literatur als auch in der Praxis. Diese nicht unumstrittene Verfahrensweise der Insolvenzverwalter/Treuhänder führt nicht nur auf Seiten der Vermieter zu erheblicher Frustration. Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich sowohl mit der rechtlichen Ausgangslage als auch mit der Neuregelung durch die SEPA-Richtlinie zum 01.11.2009.

I. Rechtliche Ausgangslage

Für das Lastschriftverfahren finden sich in der Praxis zwei Ausgestaltungsvarianten. Zum einen gibt es das Modell der sogenannten Einzugsermächtigung, wobei der Mieter dem Vermieter die Erlaubnis erteilt, die laufende Miete einzuziehen. Da der Mieter hierbei jedoch die Erklärung nur gegenüber seinem Vermieter, nicht jedoch gegenüber der kontoführenden Bank abgibt, wird die Belastungsbuchung erst mit der Genehmigung des Mieters gegenüber seiner Bank wirksam. Der Mieter kann diese Genehmigung gegenüber seiner Bank ausdrücklich erklären. Gibt er diese Erklärung nicht ab, tritt ihre Wirkung in der Regel durch Fiktion ein, wenn die nach der Neufassung durch die SEPA-Richtlinie achtwöchige Widerspruchsfrist ab Kontobelastung ohne Widerspruchseinlegung verstrichen ist.

Anders ist es hingegen beim sogenannten Abbuchungsauftrag. Dabei erteilt der Schuldner die Anweisung zur Bezahlung der Forderung des Vermieters an seine Bank, so dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erforderlich ist. Ein Widerspruchsrecht existiert dabei nicht.

Im Insolvenzverfahren des Mieters sind insbesondere die sogenannten Einzugsermächtigungen problematisch. Während der Widerspruchsfrist handelt es sich um sogenannte ungenehmigte Belastungsbuchungen, denen der Insolvenzverwalter/Treuhänder im Rahmen seines Verwaltungsrechts über das Vermögen

des Schuldners widerspricht. Ob der Insolvenzverwalter für den Widerruf eines sachlichen Grundes bedarf, ist in der Rechtsprechung der beiden oben genannten BGH-Senate umstritten. Während der IX. Zivilsenat des BGH davon ausgeht, dass der Insolvenzverwalter grundsätzlich zum Widerruf der Lastschriftbuchung nach den AGB der Banken keinen sachlichen Grund benötigt, hat der XI. Zivilsenat des BGH die sogenannte „Fußstapfentheorie“ entwickelt. Nach dieser darf der Insolvenzverwalter/Treuhänder nur dann die Genehmigung der Lastschriftbuchung verweigern, wenn auch der Schuldner berechtigte Gründe dazu hat. Die Rechtsprechung des XI. Zivilsenates ist nicht nur wegen der mangelnden Vorlage an den Großen Senat in Zivilsachen wegen unterschiedlicher Rechtsansichten auf Kritik gestoßen. Die überwiegende Auffassung in Literatur und Rechtsprechung folgt der Auffassung des IX. Zivilsenates, dass es für den Widerruf keine sachlichen Grundes bedürfe.

II. Auswirkungen auf das laufende Mietverhältnis

1. Im laufenden Mietverhältnis stellt sich bei Rückbuchungen durch den Insolvenzverwalter sodann die Frage, wie mit dem entstandenen Mietrückstand umzugehen ist. Nach der alten Rechtslage vor Umsetzung der SEPA-Richtlinie war es möglich, für einen Zeitraum von bis zu 4 Monaten die laufenden Mietbuchungen zurückzubuchen. Dieser Zeitraum ist nunmehr erheblich verkürzt. Mit dem achtwöchigen Widerrufsrecht dürften nunmehr allenfalls zwei Monatsmieten zurückgebucht werden können. Dennoch stellt sich bei einer Rückbuchung von zwei Monatsmieten die Frage, ob der Vermieter gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB das Mietverhältnis fristlos kündigen kann. Dabei sind jedoch zwei mögliche Hindernispunkte zu beachten.

Zunächst ist zu beachten, dass § 112 InsO vorsieht, dass Mietrückstände, die aus der Zeit vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stammen, nicht zur Begründung der Kündigung herangezogen werden dürfen. Insofern ist zunächst zu prüfen, wann der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt worden ist und welche Mietforderungen auf der Grundlage dieser Information welchem Verfahrenszeitraum zuzuordnen sind. Nur diejenigen Mietforderungen, die nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens

fällig geworden sind, können zur Begründung der Kündigung herangezogen werden. Hat beispielsweise der Insolvenzverwalter eines am 01.07.2009 eröffneten Insolvenzverfahrens am 02.07.2009 die Lastschriften für die Mieten für Mai und Juni 2009 zurückbuchen lassen, kann für den Fall, dass der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 01.06.2009 gestellt worden ist, lediglich die Miete für Juni 2009 zur Begründung der Kündigung herangezogen werden. Dieser Mietrückstand würde für die Kündigung jedoch nicht ausreichen. Anders stellt es sich dar, wenn im Beispiel der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits am 20.04.2009 gestellt worden ist. In diesem Fall könnten beide zurückgebuchten Mieten zur Begründung der Kündigung herangezogen werden, ohne dass ein Verstoß gegen § 112 InsO vorliegt.

Ist die Hürde des § 112 InsO überwunden, ist weiterhin zu beachten, dass nach überwiegender Auffassung der Mieter sich gemäß § 286 Abs. 4 BGB hinsichtlich des im § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorausgesetzten Verschuldens entlasten kann. Der Mieter kann sich hinsichtlich der fristlosen Kündigung also darauf berufen, dass ihn an dem Zahlungsrückstand kein Verschulden trifft, da dieser durch den Insolvenzverwalter und dessen Rückbuchung verursacht worden ist. Auch der Ausnahmefall, dass sich der Schuldner auf mangelnde Zahlungsfähigkeit nicht berufen kann, wird für diese Fallgestaltungen nicht bejaht. Begründet wird diese Auffassung mit der Tatsache, dass der Verzug nicht durch mangelnde Zahlungsfähigkeit des Mieters begründet ist, da das Schuldnerkonto bei der Abbuchung gedeckt gewesen ist. Vielmehr sei der insolvenzrechtliche, später eingetretene Massebeschlagnahme und die daraus folgende Handlungsweise des Treuhänders Grund für den Zahlungsrückstand (Vgl. LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2008, Aktenzeichen: 307 S 53/08; so auch Frind, NZI 2009 Seite 140, Seite 142 ff.; derselbe NZM 2009 Seite 688, 693).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses allein aufgrund der rückgebuchten Mieten des Schuldners nach der Rechtsprechung der Instanzgerichte nicht in Betracht kommen dürfte. Abzuwarten bleibt, ob der BGH in einem entsprechenden Fall anders entscheidet. Eine Kündigung des Mietverhältnisses bleibt jedoch möglich, wenn außer den zurückgebuchten Mieten weitere Zahlungsrückstände aufgelaufen sind

und die Kündigungssperre des § 112 InsO nicht eingreift.

2. Zahlungspflichten des Mieters

Unabhängig von der Frage der Kündigung des Mietverhältnisses stellt sich auch die Frage, ob bzw. wie die durch den Lastschriftwiderruf entstandenen offenen Mietforderungen geltend zu machen und beitreibar sind. Zunächst können Mietforderungen aus dem Zeitraum vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens gem. § 38 InsO zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Ob darauf jedoch eine Insolvenzquote entfällt, wird je nach Verfahren unterschiedlich sein. In den meisten durchgeführten Verbraucherinsolvenzverfahren werden bereits die Verfahrenskosten gestundet, da die vorhandene Masse zur Deckung dieser Kosten nicht ausreicht. In diesen Verfahren ist es wahrscheinlich, dass auf die angemeldeten Forderungen keine Quotenzahlung entfallen wird.

In einigen Fällen empfehlen die Insolvenzverwalter den Schuldnern die zurückgebuchten Mietzahlungen aus ihrem pfandfreien Vermögen an den Vermieter zu zahlen. Sofern dies aufgrund der Vermögenslage der Schuldner überhaupt möglich ist, ist dies jedoch rechtlich insoweit bedenklich, als dass der Schuldner im eröffneten Verfahren nicht verpflichtet ist, ausstehende Mietzahlungen zu leisten, da Insolvenzgläubiger gem. § 89 Abs. 1 InsO außerhalb des Verfahrens keine Befriedigung suchen dürfen. Eine Sonderbefriedigung des Vermieters würde daher eine strafbare Gläubigerbegünstigung gem. § 283 c StGB darstellen. Für den Schuldner besteht die Gefahr, dass ein anderer Gläubigerstrafantrag und Antrag auf Versagung der Restschuldbefreiung stellt. Insgesamt verbleibt es damit bei der Möglichkeit die Mietforderungen zur Insolvenztabelle anzumelden.

Sind zwei Parteien Mieter, stellt sich die Rechtslage geringfügig anders dar. Ist z.B. über das Vermögen der Ehefrau das Insolvenzverfahren eröffnet worden, nicht hingegen über das Vermögen des Ehemannes und sind beide Parteien des Mietvertrages, ist zu beachten, dass die Forderungen vollständig gegenüber dem Ehemann geltend gemacht werden können und dort auch ohne die Einschränkungen des Insolvenzverfahrens beitreibar sind. Nach der Insolvenzordnung können die insolvenzrechtlichen Beschränkungen, denen die Ehefrau unterliegt, nicht auf den Ehemann übertragen werden. Dieser kann vielmehr als Gesamt-

schuldner über den gesamten Betrag in Anspruch genommen werden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses kommt dennoch nicht in Betracht, da das Mietverhältnis nur einheitlich gegenüber beiden Schuldnern gekündigt werden kann.

3. Alternative Lösungsmöglichkeit

Die dargestellte Problematik ist nun jedoch nicht nur für Vermieter sondern auch für Mieter problematisch. Während der Vermieter mit einem praktisch nicht betreibbaren Mietrückstand ohne die Möglichkeit der Kündigung des Mietverhältnisses leben muss, führt die Unwissenheit auf Seiten der Mieter in der Regel zu der Annahme, dass nunmehr der Wohnungsverlust droht.

Aus dieser Situation heraus könnte der ein oder andere Mieter auf die Idee kommen, gem. § 36 Abs. 4 Satz 1 InsO durch das Insolvenzgericht feststellen zu lassen, dass die durch Lastschriftwiderruf zurückerlangten Beträge nicht zur Insolvenzmasse gehören. Das Amtsgericht München – Insolvenzgericht – beschied einen solchen Antrag mit Beschluss vom 07.03.2008 (Aktenzeichen 1506 IK 3260/07) positiv. Das Gericht begründete die Entscheidung damit, dass zum einen die zurückgebuchten Beträge, die aus Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II stammten, gem. § 850 ff. ZPO unpfändbar seien und damit nicht dem Massebeschlagn unterliegen könnten. Darüber hinaus verwies das Gericht darauf, dass gem. § 116 InsO der dem Lastschriftgeschäft zugrunde liegende Bankvertrag mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens ende. Daher könnte dem Insolvenzverwalter auch kein Widerrufsrecht nach den AGB der Banken zustehen. Dies gelte insbesondere dann, wenn es sich um eine fällige und einredefreie Forderung handele.

Diese Rechtssprechung des Amtsgerichts München ist aus Gläubigersicht zwar zu begrüßen, problematisch hierbei ist jedoch, dass im Rahmen des § 36 Abs. 4 InsO lediglich der Schuldner, nicht jedoch einer der Gläubiger antragsbefugt ist. Darüber hinaus steht diese Auffassung, die sich im Wesentlichen der „Fußstapfentheorie“ des XI. Zivilsenates des BGH anschließen dürfte, der Rechtssprechung des IX. Zivilsenates des BGH entgegen. Insofern bleibt abzuwarten, ob eine Vorlage an den großen Senat in Zivilsachen erfolgt und wie dieser über die Rechtsfrage entscheidet.

Unabhängig davon sind einige Schuldnerberatungen zwischenzeitlich dazu übergegangen, ihre Kunden im Rahmen des außergerichtlichen Schuldenbereinigungsverfahrens bzw. in Vorbereitung eines solchen Verfahrens dahingehend zu beraten, sich mit ihren Gläubigern dergestalt zu einigen, dass die Lastschriftzahlungen auf Zahlungen durch Daueraufträge umgestellt werden. Erfolgt eine solche Umstellung auf Dauerauftrag nicht, beraten die Schuldnerberatungen auch dahingehend, gegenüber der ausführenden Bank die ausdrückliche Zustimmung zum Lastschriftverfahren durch den jeweiligen Gläubiger auszusprechen. Weiterhin kommt die direkte Überweisung durch den Mieter an den Vermieter in Betracht. Überweisung und Dauerauftrag sind beide ausdrückliche Anweisungen des Schuldners an seine Bank und damit widerspruchsfest.

Auch die Umstellung der Zahlungsweise begegnet einigen insolvenzrechtlichen Stolpersteinen. So stellt sich beispielsweise bei der Erklärung der ausdrücklichen Zustimmung zum Lastschriftverfahren gegenüber der Bank die Frage, ob diese Erklärung gem. §§ 129 ff. InsO anfechtbar wäre. In Bezug auf die Miete könnte dabei davon ausgegangen werden, dass es sich um eine konkruente Deckungshandlung im Sinne von § 130 InsO handelt. Auch der Aspekt des § 142 InsO - des Bargeschäfts des täglichen Lebens - wäre zu beachten. Darüber hinaus ist das Risiko einer Insolvenzanfechtung im Verbraucherinsolvenzverfahren ohnehin gering. Der Treuhänder ist hier aus eigener Zuständigkeit nicht anfechtungsberechtigt, § 313 Abs. 2 InsO. Zur Durchführung eines entsprechenden Anfechtungsverfahrens müsste der Treuhänder sich zunächst von der Gläubigerversammlung dazu beauftragen lassen oder die Anfechtung den Gläubigern selbst überlassen.

Darüber hinaus hat das Amtsgericht Hamburg mit seinem Beschluss vom 17.12.2007 (ZinsO 2008, 51 ff.) die Frage aufgeworfen, ob die Umstellung der Zahlungsweise einen Grund zur Versagung der Restschuldbefreiung nach § 290 Abs. 1 Nr. 4 InsO darstelle. Das Gericht vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass der Schuldner mit der Genehmigung der Lastschriften bzw. mit der Umstellung auf unwiderrufliche Überweisung bzw. Daueraufträge dem Treuhänder die Möglichkeit der Massegenerierung durch Lastschriftwiderruf absichtlich abgeschnitten habe. Darin liege ein Verstoß gegen die ihn treffende Kapitalerhaltungspflicht, was gem. § 290 Abs. 1 Nr. 4 InsO als

Vermögensverschwendung anzusehen sei, so dass das Verhalten zur Versagung der Restschuldbefreiung führt. Bei dieser Auffassung übersieht das Gericht jedoch, dass im Gegensatz zu einer von § 290 Abs. 1 Nr. 4 InsO sanktionierten Vermögensverschwendung, worunter grob unangemessene Luxusaufwendungen fallen, der Schuldner im vorliegenden Fall nicht grundlos und böswillig der späteren Masse vorinsolvenzliche Werte entzieht. Es geht dem Schuldner vielmehr darum, seine Grundversorgung zu sichern, da es vorrangig um Geschäfte geht, die den allgemeinen Lebensbedarf betreffen (Miete, Energieversorgung usw.). Mit dieser Begründung hob das LG Hamburg mit Beschluss vom 07.07.2008 (Aktenzeichen: 326 T 16/08) auf die Beschwerde des Schuldners die oben genannte Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg auf.

In Anbetracht der rasant ansteigenden Zahl der Insolvenzverfahren und der damit verbundenen Kostenbelastung für die Justiz ist davon auszugehen, dass die Umstellung der Zahlungsweise durch die Schuldner vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens auch zukünftig nicht diskussionsfrei sein dürfte. Eine Erhebung der dargestellten Problemlage unter dem beim Amtsgericht Hamburg bestellten Treuhändern bzw. Insolvenzverwaltern ergab, dass gerade im Regelinsolvenzverfahren natürlicher Personen eine beträchtliche anteilige Massegenerierung durch Lastschriftwiderruf festgestellt werden konnte. Im Durchschnitt konnten in dem lastschriftrelevanten Verfahren etwa 1/3 der Mindestverfahrenskosten durch Lastschriftwiderruf generiert werden (vgl. Frind, NZI 2009 Seite 140, 144).

III. Fazit

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die Umsetzung der SEPA-Richtlinie durch die Verkürzung der Widerrufsfristen die Problematik zwar zeitlich begrenzt, das Problem jedoch nicht gänzlich aus der Welt zu schaffen vermag. Solange der Große Senat in Zivilsachen keine Entscheidung zu dieser Problematik trifft, erscheint in Anbetracht der äußerst unterschiedlichen höchstrichterlichen Rechtsprechung der Weg über die Einrichtung eines Dauerauftrages durch den Mieter/Schuldner der pragmatischste Weg zur Lösung des Problems zu sein.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Zwangsvollstreckung

Reform der Zwangsvollstreckung

Im Sommer 2009, kurz vor Ende der 16. Wahlperiode für den Deutschen Bundestag, wurden zwei Gesetze zur Reform der Zwangsvollstreckung verabschiedet.

Teil 1: Neuregelungen beim Kontopfändungsschutz

Auf Initiative der Bundesregierung aus dem Jahre 2007 wurde ein Gesetz zur Reform des Kontopfändungsschutzes in den Bundestag eingebracht, dessen inhaltliche Regelungen gestaffelt zum 11.07.2009, 01.07.2010 bzw. 01.01.2012 in Kraft getreten sind bzw. treten werden.

Der Neuregelungsbedarf wurde wie folgt begründet: Die Pfändung von Kontoguthaben habe erheblich zugenommen. Banken würden wegen des damit verbundenen Aufwandes den Pfändungsschuldnern die Giroverbindung kündigen und damit dem Schuldner fortan die Teilnahme am bargeldlosen Zahlungsverkehr verwehren. Angestrebt sei jedoch ein Girokonto für jedermann, wobei sich der Aufwand für Banken und Sparkassen in einem vertretbaren Umfang halten müsse, damit diese nicht mehr kündigen. Das Bankkonto solle zwar als Zugriffsmittel für Gläubiger erhalten bleiben. Jedoch sei angestrebt, den derzeit vielgestaltigen Pfändungsschutz zu vereinfachen und zu vereinheitlichen, um so auch den Aufwand für die Vollstreckungsgerichte zu minimieren. Der Schuldner werde derzeit nicht hinreichend geschützt. Teilweise erhielten Schuldner nach der aktuellen Rechtslage bei einer Pfändung staatliche Hilfeleistungen nicht oder nicht rechtzeitig, was den Aufwand für die zuständigen Versorgungsträger erhöhe.

Derzeitige Rechtslage:

Nach bisheriger Rechtslage kann der Schuldner Pfändungsschutz dadurch erreichen, dass er nach Eingang des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses beim Vollstreckungsgericht einen Antrag auf Pfändungsschutz stellt. Um ihm dies zu ermöglichen, dürfen die Kreditinstitute die Auszahlung an den Pfändungsgläubiger erst nach 2 Wochen ab Zugang des gerichtlichen Beschlusses vornehmen. Vor Erlass

des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses wird der Schuldner nicht angehört. Er erfährt von der Pfändung also erst nach deren Erfolg, aber noch vor der Überweisung an den Gläubiger.

Betrifft die Kontopfändung auch Sozialleistungen nach § 55 Abs. 1 SGB I, sind diese in den ersten 7 Tagen nach Eingang dennoch frei verfügbar. Verpasst der Schuldner die rechtzeitige Abhebung, hat er noch eine Woche Zeit, um Pfändungsschutz über das Vollstreckungsgericht wie vorstehend ausgeführt zu erlangen, bevor die Bank den gepfändeten Betrag an den Gläubiger überweist.

Die Einkünfte Selbständiger genossen bislang kaum Pfändungsschutz. Zudem seien Kontopfändungen in der Praxis häufiger rechtsmissbräuchlich erfolgt.

Inhalte der Neuregelung:

Die Vollstreckungsgerichte sollen zukünftig nur noch für die individuelle Berechnung des pfändungsfreien Betrages zuständig sein. Der Kontopfändungsschutz soll durch die Einrichtung von Pfändungsschutzkonten („P-Konto“) gewährleistet und nur noch durch die Banken und Sparkassen abgewickelt werden.

Besteht bereits ein Girokonto, kann der Schuldner von seinem kontoführenden Kreditinstitut zukünftig die Umwandlung in ein P-Konto verlangen. Anderenfalls wird durch Vertrag eine solche Rechtsbeziehung begründet.

Der Kontopfändungsschutz wird dann nur noch bei Zahlungseingängen auf diesem P-Konto erfolgen. Jede Person darf in der gesamten Bundesrepublik nur ein P-Konto führen. Die entsprechende Bank bzw. Sparkasse hat diesen Status an die Schufa zu melden, die zentral überwacht, dass nicht mehrere P-Konten auf eine Person geführt werden. P-Konten können keine gemeinschaftlichen „UND“- oder „ODER“-Konten mehr sein.

Für den jeweiligen Schuldner wird zunächst der monatliche Pfandfreibetrag von (derzeit) 985,15 € auf diesem Konto für jeden Monat gewährleistet. Nimmt der Schuldner in einem Monat nicht den gesamten Freibetrag durch Abhebung in Anspruch, erhöht sich der Pfandfreibetrag im Folgemonat um den nicht verbrauchten Teil, um den Schuldner nicht zur vollständigen Ausgabe seiner finanziellen Mit-

tel jeden Monat zu zwingen und ihm die Ansparung auf größere Anschaffungen, wie Möbel, und deren Bezahlung per bargeldlosem Zahlungsverkehr zu ermöglichen.

Der Freibetrag kann auf Antrag des Schuldners höher festgesetzt werden, insb. wenn er anderen Personen unterhaltspflichtig ist. Kindergeld ist ebenfalls pfändungsfrei – ausgenommen bei der Durchsetzung von Unterhaltsansprüchen.

Auf die Art der eingegangenen Einkünfte kommt es – anders als bisher – nicht an.

Um den Kreditinstituten hinreichend Prüfungszeit einzuräumen, verlängert sich die Frist, nach Ablauf derer die Überweisung erst vorzunehmen ist, von 2 auf 4 Wochen ab Pfändung bzw. bei zukünftigen Zahlungseingängen ab dem Tag der Gutschrift, § 835 Abs. 3 ZPO.

Vollstreckungsgerichte sind nur noch dafür zuständig, über die Höhe des pfändungsfreien Betrages zu entscheiden, soweit eine individuelle Berechnung erforderlich ist.

Wenn mit einer Befriedigung des Gläubigers nicht zu rechnen ist, kann das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Schuldners sogar die Pfändung ganz aufheben oder für die Dauer eines Jahres für unzulässig erklären. Der Schuldner muss dazu nachweisen, dass innerhalb der letzten 6 Monate vor Antragstellung nur oder ganz überwiegend nur unpfändbare Beträge auf dem Konto eingegangen sind und sich daran auch in den nächsten 12 Monaten nichts ändern wird.

Wird ein Konto gepfändet, ist das Kreditinstitut im Rahmen der Abgabe einer Drittschuldnererklärung zukünftig auch verpflichtet anzugeben, ob es sich bei dem Konto um ein P-Konto handelt und ob innerhalb der letzten 12 Monate durch gerichtliche Anordnung eine Pfändungsmaßnahme auf dem Konto aufgehoben oder für unzulässig erklärt wurde. Die weiteren Informationen, wie sich insbesondere die Freibeträge errechnen, kann der Schuldner über den Auskunftsanspruch gegen den Schuldner gemäß § 836 Abs. 3 ZPO in Erfahrung bringen.

Der Kontopfändungsschutz soll auch im Insolvenzverfahren gelten. Die Schutzfrist für Sozialleistungen nach § 55 Abs. 1 SGB I wird von 7 auf 14 Tage verlängert.

Die Neuregelung wird ab 01.07.2010 eingeführt. Der bisherige Rechtsschutz wird daneben weiterhin bis 2012 gewährt. Ab dem 01.01.2012 soll der bisherige Rechtsschutz entfallen und Kontopfändungsschutz nur noch über das P-Konto erfolgen.

Die Kreditinstitute haben ihre Kunden bis spätestens 30.11.2011 zu unterrichten, dass Kontopfändungsschutz ab 01.01.2012 nur noch über P-Konten erfolgt.

Weitere Neuregelung seit 11.07.2009:

Bereits in Kraft getreten sind die Neuregelungen im Bereich der Vollstreckung in Wohnungseigentum nach § 10 I Nr. 2 ZVG und bei der Entziehung von Wohnungseigentum nach § 18 WEG. Hier standen seit der Reform des WEG zum 01.07.2009 die nicht erteilten Auskünfte der Finanzämter zu den Einheitswerten der bevorrechtigten Vollstreckung durch Wohnungseigentümergeinschaften entgegen. Der Gesetzgeber hat nunmehr geregelt, dass sich die Finanzämter auf das Steuergeheimnis insoweit nicht berufen können. Wir hatten hierüber bereits in der Aktuellen Information Nr. 26/09 informiert.

Fortsetzungshinweis:

In der nächsten Ausgabe des Kanzleiforums werden wir das Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung näher vorstellen, das im Jahre 2010 in Kraft treten wird, und durch das bspw. dem Gerichtsvollzieher zahlreiche neue Ermittlungsbefugnisse zum Aufenthalt und Vermögen des Schuldners eingeräumt werden.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

In eigener Sache

8. Auflage der Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

In nunmehr 8. Auflage geben wir die Broschüre

„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – Ein Leitfaden für Vermieter“

heraus.

Auch mit dieser Auflage soll die aktuelle Rechtslage im Mietrecht, soweit sie bei der Mietvertragsgestaltung bereits beachtet werden kann, im Überblick dargestellt werden. Die empfohlenen Gestaltungsmöglichkeiten sind dabei zwar im Vermieterinteresse gewählt worden. Da Gesetzgeber und Rechtsprechung im Wohnraummietrecht den Vertragspartner, also den Wohnraummietler, so stark wie in kaum einem anderen Rechtsgebiet vor unangemessener Benachteiligung schützen, sollte zur Meidung des Risikos einer gänzlich unwirksamen Klausel auf eine vorsichtige Gestaltung Wert gelegt werden, die die Interessen des Mieters immer im Blick behält.

Neuigkeiten aus Gesetzgebung und Rechtsprechung aber auch im Marketing der Vermietungsunternehmen konnten – neben zahlreichen anderen Punkten – insbesondere in folgenden Bereichen berücksichtigt werden:

Die konsequente Fortführung der Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der AußenGbR ermöglicht zukünftig auch den Abschluss von Mietverträgen durch eine BGB-Gesellschaft, durchaus auch auf Mieterseite – was sich z.B. bei studentischen Wohngemeinschaften anbieten kann.

Gläubigerlastige Verschärfungen der Rechtsprechung im Insolvenzrecht zwingen zu Änderungen bei Formulklauseln, wie z.B. dem Lastschriftinzug der Miete.

Durch die Rechtsprechung des BGH, wonach die Wohnfläche auch mit Wirkung für die Betriebskostenabrechnung vereinbart werden kann, empfiehlt sich eine Änderung der Klausel zur Beschreibung der Mietsache.

Die aktuelle Marktlage veranlasst die Vermieter zunehmend, die Wohneinheiten nach den Wünschen des Mietinteressenten umzubauen oder diesem den Umbau zu gestatten. Hierbei sind zahlreiche Haftungsfallen zu vermeiden, auf die näher einzugehen ist.

Die Bildung und Änderung von Wirtschaftseinheiten im Rahmen der Betriebskostenumlage gerät verstärkt in den Fokus der Rechtsprechung, so dass bereits bei der Vertragsgestaltung auf eine detaillierte Darstellung und Vereinbarung von Vorbehalten geachtet werden sollte.

Aufgrund der Rechtsprechung der letzten Monate und Jahre zu den Schönheitsreparaturklauseln wird nunmehr eine gänzlich neue

Klausel im Mustervertrag empfohlen, weitere Klauselvarianten werden aber in der Kommentierung weiterhin vorgestellt.

Die aktuelle Fassung stellen wir in folgenden Varianten zur Verfügung:

- Broschüre, 528 Seiten einschließlich Musterverträge zum Preis von 39,00 € zzgl. 7% MwSt.
- CD-ROM mit Mustermietvertrag und Kommentierung als Textdatei, zzgl. einer Textausgabe in gedruckter Form sowie unter Haftungsausschluss das Recht zur Verwendung des Formularmietvertrages im Unternehmen zum Preis von 240,00 € zzgl. 7% MwSt. Nach Bestellung wird auf Wunsch der Vertragstext auch per E-Mail ohne weitere Kosten zur Verfügung gestellt.

Für die Interessenten, die den Formularmietvertrag im Unternehmen zur Anwendung bringen, bieten wir jährlich zum Preis von 24,00 € zzgl. 7 % MwSt. eine geänderte Fassung auf CD-ROM an, bei der die aktuellen Entscheidungen der Mietrechtsprechung Berücksichtigung finden. Diese geänderte Fassung wird jährlich im Sommer herausgegeben.

Ihre Bestellung richten Sie bitte schriftlich oder auch formlos per E-Mail an

Strunz ♦ Alter
Rechtsanwälte
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Fax: 0371 – 5353888

E-Mail kanzlei@strunz-alter.de

Nach Eingang Ihrer Bestellung erfolgt kurzfristig die Auslieferung.

Mandanten mit Beratungsvertrag erhalten ein Exemplar in gedruckter Fassung kostenlos. Zudem ist die elektronische Version im Servicebereich der Kanzlei unter

www.strunz-alter.de

eingestellt.

Die Kanzlei stellt sich vor

Herr Rechtsanwalt Martin Alter



gehört seit 2001 zum Anwaltsteam der Kanzlei Strunz, Alter, nachdem er bereits seit 1999 als Referendar für die Kanzlei tätig war.

Nach dem Abitur und dem Zivildienst in Chemnitz absolvierte er das Studium der Rechtswissenschaften an der Technischen Universität Dresden. Neben dem Jurastudium engagierte er sich unter anderem bei der Organisation von Ringvorlesungen im Rahmen des studium generale und gehört zu den Gründern von Integrale – Institut für studium generale, welches sich der fächerübergreifenden Zusammenarbeit in Forschung und Lehre verschrieben hat.

Als Mitgesellschafter einer Betreibergesellschaft für eine Windkraftanlage kam schon während der Studienzeit Interesse für energie- und baurechtliche Zusammenhänge auf. Entsprechend waren es dann auch in der Kanzlei die Schnittpunkte mit technischen Fragen, die die Tätigkeitsschwerpunkte in der Rechtsberatung ausmachten. In der immobilienrechtlichen Kanzlei sind das insbesondere das Bau- und Energierecht, sowie die jeweiligen Schnittstellen zum Mietrecht wie das Recht der Betriebskosten oder Minderungen wegen baulicher Mängel. In diesen Bereich lassen sich aber auch Fragen der Wasserver- und

-entsorgung oder der multimedialen Signalversorgung von Gebäuden einordnen.

Rechtsanwalt Martin Alter ist Mitglied im Forum Contracting e.V. und arbeitet im Kooperationsverbund unabhängiger Messdienste e.V. mit.

Rechtsanwalt Alter ist verheiratet und Vater von zwei Söhnen.

Mandantentreffen 2010

Das nunmehr 16. Mandantentreffen wird vom 15. bis 16. April 2010 wieder im Hotel „Vier Jahreszeiten“ im Kurort Oberwiesenthal durchgeführt.

Die Einladungen dazu mit dem Programm werden in der zweiten Hälfte des Monats Februar 2010 versandt.

Sollten Sie Themenvorschläge für das Programm haben, nehmen wir diese dankbar entgegen.

Wir freuen uns, eine Vielzahl unserer Mandanten auch wieder zum Mandantentreffen 2010 begrüßen zu können.

Das Jahr 2009 neigt sich dem Ende entgegen. Dies möchten wir zum Anlass nehmen, um uns bei allen Mandanten für das entgegengebrachte Vertrauen und die vertrauensvolle Zusammenarbeit ganz herzlich zu bedanken. Diesen Dank verbinden wir mit den besten Wünschen für ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2010.

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE