

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnraummiete – was ist neu seit der Mietrechtsänderung?

Insolvenzrecht

Rückzahlung der Mietkaution an 2 Mieter, bei Insolvenz nur eines Mieters

Arbeitsrecht

Arbeitnehmerdatenschutz

Datenschutzrecht

Die Anwendung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) bei Mieterelbstauskünften

Zwangsvollstreckungsrecht

Neuregelungen im Räumungsverfahren und bei der Räumungsvollstreckung aufgrund der Mietrechtsreform

In eigener Sache

Personalien:
Frau Rechtsanwältin Sophie Hähnel
Verabschiedung Frau Melanie Paulig

Achtung: Verjährung droht!

Seminarangebote

Mietrecht

Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnraummiete – was ist neu seit der Mietrechtsänderung?

Durch das am 01.05.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz ist der Bereich der Modernisierung und Instandhaltung grundlegend systematisch überarbeitet worden. So wurde bspw. § 554 BGB aufgehoben und auf 5 neue Bestimmungen verteilt.

1. **Erhaltungsmaßnahmen** sind in § 555 a BGB geregelt. Die bisherige Rechtsprechung, wonach auch diese Maßnahmen vorher rechtzeitig anzukündigen sind, wurde ausdrücklich im Gesetz verankert.

2. In § 555 b BGB finden sich nunmehr 7 Fälle der **Modernisierung**, die in den folgenden Paragraphen jeweils recht unterschiedliche Folgeregelungen erfahren.

Die **energetische Modernisierung** ist in Nr. 1 gesetzlich definiert als Maßnahme zur Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache.

Die **Mietminderung** wegen Gebrauchsbeeinträchtigungen aufgrund von diesen Modernisierungsmaßnahmen, ist für 3 Monate unzulässig, § 536 I a, 555 b Nr. 1 BGB. Bereits jetzt ist streitig,

- wann die 3-Monatsfrist beginnt (Tag der ersten feststellbaren Beeinträchtigung oder Beginn der Maßnahme, Unterbrechung in störungsfreien Zeiten?) und
- wie bei Mischmaßnahmen (gleichzeitige anderweitige Modernisierung oder Instandsetzung) zu verfahren ist.

In jedem Falle gilt der Vermieter als beweisbelastet, so dass er geeignete Beweise vorhalten sollte, insb. einen detaillierten Bauablaufplan.

Nr. 2 betrifft die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie in sonstiger Weise sowie den nachhaltigen Klimaschutz, Nr. 3 die nachhaltige Einsparung von Wasser, Nr. 4 und 5 die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes und die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Nach Nr. 6 hat der Mieter Maßnahmen zu dulden, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 555 a BGB sind. Nr. 7 regelt die Schaffung neuen Wohnraums.

3. Modernisierungsmaßnahmen sind (ausgenommen Fälle mit unerheblicher Einwirkung auf die Mietsache und unerheblicher Mieterhöhung) gemäß § 555 c BGB drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Neben den bisher schon erforderlichen Inhaltsangaben hat die **Ankündigung** nun jedoch auch Angaben zum voraussichtlichen Beginn und der voraussichtlichen Dauer der Modernisierung zu enthalten. Im Rahmen der Darlegung, dass Endenergie eingespart wird, kann in der Ankündigung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden. Weiterhin umstritten ist, wie detailliert die Mitteilung zum voraussichtlichen Umfang der geplanten Maßnahmen „in wesentlichen Zügen“ sein muss. Neben dem Betrag einer beabsichtigten Mieterhöhung nach § 559 BGB sind nunmehr auch im Falle der Änderung oder Einführung neuer Kostenarten die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen.



§ 555 d regelt die **Duldungspflicht** für die 7 Modernisierungsfälle, die der Mieter mit dem sog. **Härteeinwand** abwenden kann. Die bisherigen Gründe für den Härteeinwand wurden um die Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung ergänzt. Zu erwartende Miet- und Kostensteigerungen spielen im Rahmen der Duldung jedoch keine Rolle, sondern werden erst im Zuge der Mieterhöhung selbst geprüft. Der Vermieter hat den Mieter über Form und Frist der Möglichkeit zum Härteeinwand zu belehren, anderenfalls verlängert sich die Einwendungsfrist für den Mieter.

Lediglich neu formuliert, ohne inhaltliche Änderungen, wurde das Sonderkündigungsrecht des Mieters in § 555 e BGB.

4. **Vereinbarungen** über Modernisierungen nach Abschluss des Mietvertrages sind nunmehr auch gesetzlich anerkannt, § 555 f BGB.

5. Die **Umlage der Modernisierungskosten** ist weiterhin in §§ 559 ff. BGB geregelt, wobei die Mieterhöhung unterbleiben muss, wenn der

Mieter rechtzeitig den Härteeinwand wegen der Miet- bzw. Kostensteigerung oder den Belangen des Klimaschutzes erhoben hat. Eine Mieterhöhung wegen baulicher Veränderungen zur Schaffung neuen Wohnraums (§ 555 b Nr. 7) oder nur zur Primärenergieeinsparung (§ 555 b Nr. 2) ist nicht vorgesehen.

Änderungen im Bereich des Wärmecontractings werden gesondert in einem der nächsten Kanzleiforen dargestellt.

Im Servicebereich der homepage

www.stunz-alter.de

finden unsere Mandanten weitere Erläuterungen und eine Synopse zur Mietrechtsänderung sowie aktuelle Muster für Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Insolvenzrecht

Rückzahlung der Mietkaution an 2 Mieter, bei Insolvenz nur eines Mieters

Sobald es Vermieter mit Mietern zu tun bekommen, die sich in einem Insolvenzverfahren befinden und es dann auch noch um die Regelung von Ansprüchen geht, bestehen oftmals Unsicherheiten, ob und in welcher Weise man gegenüber der Insolvenzmasse und etwaigen weiteren Mitmietern schuldbefreiend und juristisch klar Beträge auszahlt oder einfordert. Vorliegend steht der Kautionsrückzahlungsanspruch von Mietern im Vordergrund.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht den Mietern grundsätzlich ein vertraglicher Anspruch auf Rückzahlung der hinterlegten Mietkaution zu, §§ 535 ff., 551 BGB, wobei der Vermieter mit eigenen Ansprüchen aufrechnen kann. Fällig wird dieser Anspruch bekanntlich erst nach einer Überlegungs- und Abrechnungsfrist des Vermieters, die in der Regel 3 bis 6 Monate ab Wohnungsrückgabe beträgt bzw. abläuft, wenn alle Ansprüche geklärt sind.

Sind 2 Mieter vorhanden, können diese den Rückzahlungsanspruch grundsätzlich nur gemeinsam geltend machen, §§ 432, 705 ff. BGB, da diese gemeinsamen Mitmieter als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gelten (OLG München, Urt. v. 14.01.1994 – 21 U 4806/93). Im Rechtsstreit um die Rückzahlung können daher nur alle Mieter gemeinsam die Rückzahlung an alle Mieter gemeinsam einfordern.



In einer hierzu ergangenen rechtskräftigen Entscheidung des AG Brandenburg vom 25.04.2012 (Az.: 31 C 175/10) wurde die Kautions von beiden Mietern eingeklagt, wobei sich ein Mieter im Insolvenzverfahren befand. Die hierfür kraft Gesetzes eigentlich legitimierte Treuhänderin/ Insolvenzverwalterin gab keine Ermächtigung zur Klage. Die Klage wurde mangels Prozessführungsbefugnis des insolventen Mieters abgewiesen. Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens wurde nämlich die GbR per Gesetz aufgelöst, das gesamte pfändbare Vermögen, also auch der Rückzahlungsanspruch, fiel in die Insolvenzmasse. Ein Treuhänder/ Insolvenzverwalter kann damit den Rückzahlungsanspruch nur mit dem weiteren, solventen Mieter gemeinsam einklagen und sich anschließend über die Aufteilung des Kautionsbetrages auseinandersetzen.

Für die Praxis ist dies bedeutsam, da bei mehreren Mietern, bei denen ein Mieter insolvent ist, die Auszahlung der Kautions grundsätzlich schuldfreiend nur an die Insolvenzmasse oder den anderen Mieter erfolgen sollte, wenn der Zahlungsempfänger eine ausdrückliche Ermächtigung des jeweils anderen zum Empfang des Geldes vorlegt. Daher müssen sich erst Mieter und Treuhänder/ Insolvenzverwalter über die gemeinsame Geltendmachung einig sein, was unter zeitlicher Betrachtung auch zur Verjährung des Rückzahlungsanspruches gegen den Vermieter führen kann.

Zu beachten ist für den Vermieter bei diesen Insolvenzverfahrensbeteiligungen jedenfalls, dass Kautionen nicht im Gesamten an nur eine

Mietpartei ausgezahlt werden, wenn keine Ermächtigung der anderen Partei bzw. eine Freigabe durch den Treuhänder/ Insolvenzverwalter vorliegt. Der hälftige Kautionsbetrag kann nach o. g. Entscheidung von den Mietern selbst oder nur einem Mieter nicht wirksam allein eingefordert werden, sondern nur die gesamte Leistung durch den solventen Mieter und den Treuhänder/ Insolvenzverwalter gemeinsam. Die in den Mietverträgen oftmals verklausulierten Regelungen der gegenseitigen Empfangsermächtigung sind mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens eines Mieters per Gesetz nicht mehr wirksam, § 115 Abs. 1 InsO.

Übertragen werden kann dieser Grundsatz grundsätzlich auch auf die Auskehr von Guthaben aus Betriebskostenabrechnung und die Rückzahlung von Auseinandersetzungsguthaben bei Genossenschaften. Mit Blick auf die aufrechenbaren Gegensprüche des Vermieters sowie deren Geltendmachung gegenüber dem weiteren, solventen Mieter sind selbstverständlich die bislang bekannten Grundsätze für Insolvenzverfahren zu beachten.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Arbeitnehmerdatenschutz

Der Schutz der persönlichen Daten ist derzeit fortwährendes Thema in den Medien. Dahinter steht der Gedanke, dass jeder Mensch selbst entscheiden darf, wem wann welche seiner persönlichen Daten zugänglich sein sollen. Auf Bundesebene regelt das [Bundesdatenschutzgesetz](#) (BDSG) den Datenschutz für die Bundesbehörden und den privaten Bereich. Dieses findet auch in Arbeitsverhältnissen Anwendung. Daher sind Arbeitgeber dazu verpflichtet, mit den Daten und Informationen von Beschäftigten sorgsam umzugehen. Das BDSG ist jedoch kein spezifisch arbeitsrechtliches Gesetz. Wenn es von Beschäftigten ausgeht, meint es damit Arbeitnehmer, Stellenbewerber und ehemalige Beschäftigte, also einen großen Kreis von Personen, die in keinem Arbeitsverhältnis mit dem Arbeitgeber stehen. Das BDSG geht von der grundsätzlichen Unzulässigkeit der Datenerhebung, der Datenverarbeitung und der Datennutzung aus (§ 4 BDSG).

Dieser Grundsatz gilt ebenso in Arbeitsverhältnissen, d.h. die Datenverwendung durch den Arbeitgeber ist allein zulässig, wenn diese durch das BDSG selbst oder durch eine andere Rechtsvorschrift zugelassen ist oder eine Einwilligung des Beschäftigten vorliegt.



In § 32 findet sich eine Spezialvorschrift, welche die Datenerhebung, die Datenverarbeitung und die Datennutzung für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses erlaubt. Die Regelung des § 32 BDSG unterscheidet 3 Phasen des Beschäftigungsverhältnisses: Die Begründung, die Durchführung und die Beendigung. Erlaubt ist der Datenumgang für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses, soweit eine Erforderlichkeit hierfür besteht. Welche Zwecke dies jedoch sind, definiert das Gesetz nicht. Gleiches gilt für den Begriff der Erforderlichkeit. Zulässig dürften demnach die Datenerhebung über Anwesenheits-, Krankheits- und Fehlzeiten der Beschäftigten sein, soweit damit keine systematische Erfassung jeder kurzen Pause oder jedes Toilettengangs einhergeht. Auch darf der Arbeitgeber Telefonate (Tag, Uhrzeit, Einheit) erheben, wenn die Datenerhebung mit seinem Kosteninteresse zu rechtfertigen ist. **Etwas anderes gilt jedoch für die Inhalte der Telefongespräche, dienstlicher wie privater Natur** – derartige Inhalte dürfen nicht mitgehört werden. Vorsicht ist auch bei der Gestattung privater E-Mail, Internet- und Telefonnutzung geboten. Hier greift das BDSG nicht. Es gelten die Datenschutzregelungen des Telekommunikationsgesetzes und des Telemediengesetzes, die einen noch weitergehenden Schutz gewähren. Daher ist es ratsam, jede Privatnutzung innerbetrieblicher Kommunikationsmittel auszuschließen. Bei der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses ist eine Datenerhebung über die Art der Beendigung zulässig. Gleiches gilt für Daten, die für die Abwicklung des Arbeitsverhältnisses notwendig sind. Ansonsten sind die Daten zu vernich-

ten oder den ausgeschiedenen Beschäftigten zurückzugeben.

Trotz der nach § 32 BDSG erlaubten Datenverwendung für Zwecke des Beschäftigungsverhältnisses ist es sinnvoll, zusätzlich die Einwilligung der Beschäftigten hierzu einzuholen. Hintergrund ist, dass wie oben dargestellt, die Grenzen nicht klar abgesteckt sind. Den Arbeitgeber treffen erhebliche Hinweispflichten im Hinblick auf den Zweck der Datenverwendung. So sollte den Beschäftigten gegenüber konkrete Verarbeitungszwecke benannt werden, beispielsweise Lohnabrechnung. Von der Aufnahme der Einwilligung in den Arbeitsvertrag ist jedoch abzuraten. Einwilligungsklauseln in Formulararbeitsverträgen unterliegen gemäß §§ 305 ff. BGB der Kontrolle durch die Gerichte. Danach ist eine ohne sachlichen Zusammenhang eingebaute Einwilligungsklausel wegen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam. Erforderlich ist, dass die Einwilligungsklausel an deutlich sichtbarer Stelle drucktechnisch vom anderen Text abgesetzt erscheint. Daher ist empfehlenswert, eine solche Einwilligung als gesonderte Erklärung – bspw. als Anlage zum Arbeitsvertrag – aufzunehmen.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Datenschutzrecht

Die Anwendung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) bei Mieterselbstauskünften

Die Angaben der Mieter in den Selbstauskünften im Zusammenhang mit der Bewerbung um den Abschluss eines Mietvertrages stellt eine Sammlung nicht automatisierter Daten im Sinne des BDSG dar.

Nach Ansicht der Aufsichtsbehörden der Länder fällt der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von personenbezogenen Daten unter Inanspruchnahme von vorgefertigten Fragebögen für einen speziellen Zweck in den Anwendungsbereich des Bundesdatenschutzgesetzes. Insbesondere auch dann, wenn diese Daten später, hier konkret beim Abschluss des Mietvertrages, automatisiert werden und diese Au-

tomatisierung zum Zeitpunkt der Erhebung nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BDSG ist die Anwendung des BDSG gegeben, wenn die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten durch nicht öffentliche Stellen erfolgt und diese Daten später automatisiert, verarbeitet oder genutzt werden.

Somit muss sich die Erhebung personenbezogener Daten im Rahmen der Mieterselbstausskunft an den gesetzlichen Vorgaben des BDSG messen.



Die Zulässigkeit solcher Datenerhebungen ergibt sich aus § 4 Abs. 1 BDSG, wonach der Mieter dieser Datenerhebung eingewilligt hat. D. h. in diesem Stadium der Bewerbung um eine Wohnung ist es die freie Entscheidung des Mietinteressenten, ob er die geforderten Angaben leistet.

Andererseits ist nach § 28 Abs. 1 Nr. 1 BDSG der Vermieter berechtigt, diese personenbezogenen Daten zu erheben, wenn es der Zweckbestimmung eines Vertragsverhältnisses oder vertragsähnlichen Vertrauensverhältnisses mit dem Betroffenen dient.

Nicht geregelt ist der Problembereich, welche personenbezogenen Daten vom Mietinteressenten erfragt werden dürfen. Entscheidend dafür ist, welche Daten für den Abschluss, die Durchführung und Abwicklung des Mietvertragsverhältnisses benötigt werden und den Schutz der Privatsphäre des Mieters nicht verletzen.

Wenn es zu keinem Abschluss des Mietvertrages kommt, ist eine Vernichtung der erhobenen Daten vorzunehmen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Zwangsvollstreckungsrecht

Neuregelungen im Räumungsverfahren und bei der Räumungsvollstreckung aufgrund der Mietrechtsreform – Teil 2 -

Wie bereits angekündigt, werden im Anschluss an die im Kanzleiforum, Ausgabe Juni 2013, dargestellten Neuerungen im Räumungsverfahren nun die Neuregelungen in Folge der Mietrechtsreform bei der Räumungsvollstreckung vorgestellt.

Ziel der Neuregelungen war die gesetzliche Verankerung des sog. „Berliner Modells“, um dem Vermieter ein Instrument an die Hand zu geben, mit dem die meist erheblichen Räumungskosten minimiert werden können. Der Gesetzgeber hat dem Gläubiger jedoch das Wahlrecht zwischen der klassischen Räumung nach § 885 ZPO und der vereinfachten Räumung nach dem - neu eingefügten - § 885 a ZPO belassen. Im Rahmen der Mietrechtsreform wurde dabei auch § 885 ZPO überarbeitet.

1. Änderungen bei der „klassischen“ Räumung, § 885 ZPO

Der Gerichtsvollzieher durfte bisher die in der zu räumenden Wohnung vorgefundenen Sachen nur dem Mieter selbst, dessen Bevollmächtigten oder einer zu dessen Familie gehörenden oder dienenden Person übergeben. Nunmehr ist der Personenkreis in § 885 Abs. 2 ZPO auch auf erwachsene ständige Mitbewohner des Mieters ausgedehnt worden.

Zudem stellt der Gesetzgeber in § 885 Abs. 3 ZPO klar, dass der Gerichtsvollzieher die Schuldnersachen nicht nur dann aus der Wohnung in die Pfandkammer zu verbringen lassen hat, wenn keine zur Entgegennahme berechtigte Person anwesend ist, sondern auch, wenn diese zur Entgegennahme nicht bereit ist.

Nunmehr ist auch gesetzlich ausdrücklich verankert, dass der Gerichtsvollzieher das Recht zur unverzüglichen Vernichtung von Sachen hat, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht. Von diesem Vernichtungsrecht sind jedoch nur Abfall und Unrat erfasst; nicht jedoch wertlose oder im gegenwärtigen Zustand nicht gebrauchsfähige Gegenstände, deren weitere Verwendung durch

den Schuldner bei Betrachtung durch einen objektiven Dritten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Die Aufbewahrungsfrist in § 885 Abs. 4 ZPO wurde von bisher zwei Monaten auf einen Monat verkürzt. Zudem stellt der Gesetzgeber klar, dass die Verwertung der Sachen durch Gerichtsvollzieher nach §§ 814, 817 ZPO durch öffentliche Versteigerung erfolgen muss.

2. Änderungen bei der sog. „Berliner Räumung“, § 885 a ZPO

Die durch die Praxis entwickelte und letztlich von der Rechtsprechung akzeptierte sog. Berliner Räumung, bei der Gläubiger seinen Räumungsanspruch auf die Herausgabe der Wohnung beschränkt, erforderte bisher die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts an den in dem Mietobjekt befindlichen Sachen des Schuldners. Vielfach befanden sich jedoch keine pfändbaren Sachen des Schuldners in der Wohnung. Nunmehr hat der Gesetzgeber mit dem neu eingeführten § 885a ZPO eine gesetzliche Grundlage geschaffen, wonach der Gläubiger den Vollstreckungsauftrag auf die Besitzverschaffung an dem Mietobjekt beschränken kann, ohne dass er sich auf sein - vermeintliches - Vermieterpfandrecht berufen muss.

Zudem wollte der Gesetzgeber mit den Neuregelungen mehr Rechtssicherheit für Gläubiger schaffen, wie mit den sich in dem Mietobjekt befindlichen Sachen zu verfahren ist.



Dazu wurde in § 885 a Abs. 2 ZPO eine Dokumentationspflicht des Gerichtsvollziehers eingeführt. Dieser hat die frei ersichtlichen beweglichen Sachen im Vollstreckungsprotokoll zu dokumentieren und kann zusätzlich eine Fotodokumentation erstellen. Diese Unterlagen muss der Gerichtsvollzieher dem Gläubiger aushändigen, der damit eine Urkunde erhält, mit der er später beweisen kann, welche Sachen sich in dem Mietobjekt befanden. Unklar ist bereits jetzt, was im Einzelfall

unter „frei ersichtlich“ zu verstehen ist und inwieweit der Gerichtsvollzieher verpflichtet ist, z. B. vorhandene Schränke zu öffnen und deren Inhalt zu protokollieren.

Nachdem der Gläubiger den Besitz an dem Mietobjekt wiedererlangt hat, trifft ihn eine Verwahrungspflicht an den vorgefundenen Sachen. Eine Ausnahme davon besteht nach § 885a Abs. 3 Satz 2 ZPO an den beweglichen Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht. Diese darf der Gläubiger unverzüglich vernichten. Hinsichtlich dieses Vernichtungsrechtes gelten die gleichen Grundsätze wie für das Vernichtungsrecht des Gerichtsvollziehers nach § 885 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Der Gläubiger muss also zunächst die vorgefundenen Sachen nach aufzubewahrenden und zu vernichtenden Sachen trennen. Dabei räumt der Gesetzgeber dem Gläubiger eine Haftungserleichterung ein, wonach dieser nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet.

Nach dem Gesetzeswortlaut des § 885 a Abs. 4 ZPO muss der Gläubiger hinsichtlich der aufzubewahrenden Sachen einen Monat abwarten. Fordert der Schuldner die Sachen in dieser Frist beim Gläubiger ab, so muss jener diese an den Schuldner herausgeben, soweit er kein Pfandrecht an den Sachen geltend machen kann und macht. Anschließend verwertet der Gläubiger die Sachen nach den §§ 372 ff. BGB, d. h. nach den Grundsätzen der Hinterlegung. Diese erfordert in der Regel eine öffentliche Versteigerung. Sachen, die dem Vermieterpfandrecht tatsächlich unterliegen, sind - wie bisher - entsprechend nach den §§ 1257, 1233 – 1240 BGB zu verwerten, auch wenn der Gesetzgeber dies nicht ausdrücklich in § 885a Abs. 4 ZPO ausgeführt hat. Sachen, die nicht verwertet werden können, kann der Gläubiger nach § 885 a Abs. 4 S. 4 ZPO vernichten, wobei die neu geschaffene Haftungsbeschränkung hier zur Anwendung gelangt.

3. Fazit

Die – zumeist klarstellenden – Neuregelungen in § 885 ZPO sind begrüßenswert und stellen die gesetzliche Verankerung der bisherigen Praxis dar. Auch die gesetzliche Verankerung der sog. Berliner Räumung und die Abkoppelung von dem Vermieterpfandrecht sind begrüßenswert. Ob die Neuregelungen bzgl. der Rechte und Pflichten des Gläubigers an den im Mietobjekt verbliebenen Sachen mehr Rechts-

sicherheit für den Gläubiger schaffen und eine schnellere Verwertung/ Vernichtung ermöglichen, bleibt abzuwarten und ist eher kritisch zu bewerten.

Weiterführende Erläuterungen zu der sog. „Berliner Räumung“ finden Sie auf der Homepage der Kanzlei im Themenpool und im geschützten Servicebereich unter der Rubrik „ZV/ Forderungsbeitreibung“.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Frau Rechtsanwältin Sophie Hähnel



Frau Rechtsanwältin Hähnel studierte von 2004 bis 2009 Rechtswissenschaft an der Friedrich-Schiller-Universität in Jena. Hierbei vertiefte sich Frau Hähnel im Rahmen des Wahlfaches auf das Wirtschaftsrecht. Das anschließende Referendariat absolvierte sie von 2009 bis 2011 am Landgericht in Chemnitz. Stationen waren hierbei unter anderem die Zivilabteilung des Amtsgerichts Chemnitz, das Baurechtdezernat der Landesdirektion Sachsen sowie die Personalabteilung eines großen regionalen Energieversorgers. Frau Rechtsanwältin Hähnel ist seit Januar 2013 zur Anwaltschaft zugelassen und war zuletzt in einer zivilrechtlich ausgerichteten Kanzlei in Chemnitz als Rechtsanwältin tätig.

Frau Hähnel verstärkt unser Team seit August 2013 als Vertretung für Frau Rechtsanwältin Wegert.

Neben dem Mietrecht ist Frau Hähnel auch auf den Gebieten des Grundstücksrechts sowie des Kleingartenrechts für unsere Kanzlei tätig.

Verabschiedung Frau Paulig

Mit Wirkung zum 15.10.2013 scheidet Frau Paulig als Sachbearbeiterin der Zwangsvollstreckung sowie Buchhaltung aus unserer Kanzlei aus.

Frau Paulig wurde nach Abschluss ihrer Lehrausbildung in der hiesigen Kanzlei im Jahre 2007 übernommen. Seither war sie zuständig für die Bearbeitung in der Zwangsvollstreckung, die Ausbildung der angehenden Rechtsanwaltsfachangestellten und die Buchhaltung.

Frau Paulig hat sich entschieden, ein Studium der Wirtschaftswissenschaften aufzunehmen. Für dieses Vorhaben wünscht ihr die Kanzlei viel Erfolg.

Frau Paulig bedankt sich bei allen Mandanten für die angenehme Zusammenarbeit der letzten Jahre und wünscht für die Zukunft alles Gute.

Das Aufgabengebiet von Frau Paulig wird ab den 16.10.2013 nahtlos weiter bearbeitet. Nähere Informationen erhalten Sie in unserem nächsten Kanzleiforum Dezember 2013.

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2013 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2010 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2009.

Bitte prüfen Sie, ob diesbezüglich alle Rückstände bereits tituliert sind. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wollen Sie uns bitte eine entsprechende Forderungsaufstellung

bis zum 14. Oktober 2013

zukommen lassen.

Um die Verjährung zu unterbrechen, werden wir sodann noch vor Jahresabschluss ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten.

Bei dieser Gelegenheit dürfen wir nochmals an die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten für Forderungen aus einem beendeten Mietverhältnis erinnern. Diese Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Herausgabe der Wohnung stattfand.

Bei Vorliegen eines solchen Verjährungsfalls bitten wir vor Übergabe der Unterlagen um Prüfung der aktuellen Wohnanschrift des Schuldners.

Seminarangebote

Fachtagungen

21. Fachtagung der Wohnungswirtschaft
09. – 11.10.2013 in Naumburg

Jahresabschlussstagung mit Prof. Fr. Sternel
04. – 05.11.2013

Fachkraftausbildungen

in Chemnitz Bürohaus „Saxum“

Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung – Grundkurs
06. – 08.11.2013,

Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung – Zertifikatskurs
27. – 29.11.2013,

Tagesseminare

in Chemnitz Bürohaus „Saxum“

Die Mietrechtsreform – Anforderungen an die Mitarbeiter in den Wohnungsunternehmen
02.10.2013

Die Verkehrssicherungspflichten - Anforderungen an das Handeln und Handlungsempfehlungen
16.10.2013

Die aktuellen Tendenzen der Rechtsprechung im WEG
06.11.2013

Das Forderungsmanagement in den Unternehmen der Immobilienwirtschaft - Besonderheiten bei der Insolvenz des Schuldners
14.11.2013

Mängel an der Mietsache – Abwehrstrategien des Vermieters bei Mietminderung
04.12.2013

Halbtagsseminare

in Chemnitz Bürohaus „Saxum“

Die Insolvenz des Mieters und Wohnungseigentümers
14.10.2013

Der Tod des Mieters und Wohnungseigentümers
28.10.2013

Probleme bei der Abgrenzung zw. Sonder- und Gemeinschaftseigentum im WEG
18.11.2013

Die Umstellung der Wärmeversorgung – Konsequenzen der Mietwohnraum-Wärmelieferer VO
25.11.2013

Die Erleichterung der Räumungsvollstreckung nach der Mietrechtsreform
02.12.2013

Anmeldungen und Anfragen richten Sie bitte direkt an:

igw-institut
Zschopauer Straße 216
09126 Chemnitz

Frau Dipl.-Verwaltungswirtin Ilona Kühnel

Tel. 0371 / 27 82 391
Fax: 0371 / 27 82 392
ilona.kuehnel@igw-institut.de

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE