

Inhaltsverzeichnis**Wohnungseigentumsrecht**

Aktuelles zur Wohnungseigentümerversammlung

Arbeitsrecht

Arbeitsrechtliche Besonderheiten im Ausbildungsverhältnis

Mietrecht

Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB – Was sollte der Vermieter beachten?

Versicherungsrecht

Die Haftung und Versicherung des WEG-Verwalters für den baulichen Zustand

Subventionsrecht/Fördermittel

Ankündigung von Subventionen

Kooperationspartner stellen sich vor

Gursch & Schmidt GmbH Assekuranzmakler

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Seminarangebote

Wohnungseigentumsrecht**Aktuelles zur Wohnungseigentümerversammlung**

Der bestellte Verwalter hat mindestens einmal jährlich zur Versammlung zu laden. Inwieweit er Zusatzvergütungen für weitere Versammlungen erhält, ist abhängig von einer wirksamen Vereinbarung im Verwaltervertrag und ob er die Notwendigkeit einer weiteren Versammlung zu vertreten hat.

In der Einladung sind sämtliche Beschlussgegenstände so zu bezeichnen, dass die Eigentümer sich ein Bild vom Inhalt des TOP machen und entscheiden können, ob sie selbst teilnehmen oder einen Dritten bevollmächtigen wollen, ggf. welche Weisungen sie ihm erteilen möchten oder ob die Versammlung für sie gar kein Interesse hat. Je komplexer oder unbekannter der Beschlussgegenstand ist, umso ausführlicher muss der Verwalter beschreiben

oder erläutern, was beraten werden soll. Ggf. sind Entwürfe oder Angebote im erforderlichen Umfang mit als Anlage zu versenden. Ist eine Beschlussfassung unverzichtbar, weil z. B. Schäden am Gemeinschaftseigentum drohen, wenn die Sanierung nicht unverzüglich beschlossen wird, hat der Verwalter auf entsprechende Erfordernisse und Haftungsfolgen hinzuweisen, BGH Az. V ZR 9/14. Vorformulierte Beschlusstexte sollten nicht versandt werden, da bei Änderungen in der Versammlung für Stimmrechtsvertreter nicht ersichtlich ist, ob der Beschluss in der Änderungsfassung noch von der Weisung des vertretenen Eigentümers gedeckt ist.

Beschlüsse widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn z. B.:

- bei Instandsetzungsarbeiten nicht mindestens 3 Vergleichsangebote eingeholt worden sind, AG Dortmund Az. 513 C 22/15;
- der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt wird, LG Düsseldorf Az. 25 S 56/10 (gemeinsame Versammlung mehrerer WEGs); Teilnahme durch Bevollmächtigten und Vertretenen gleichzeitig, LG Karlsruhe Az. 11 S 118/14;
- der Instandsetzungsbeschluss nicht zugleich die Kostenfrage regelt, LG Frankfurt a. M. Az. 2-09 S 99/14.

Beschlüsse sind anfechtbar durch Erhebung einer Anfechtungsklage beim Amtsgericht binnen eines Monats ab Beschlussfassung, sie müssen binnen zwei Monaten ab Beschlussfassung begründet werden, § 46 WEG. Gründe, die in dieser Frist nicht vorgetragen sind, können nicht mehr in der Klage berücksichtigt werden. Die Versendung des Protokolls ist grds. nicht mehr erforderlich, da die Beschlussammlung unverzüglich nach der Versammlung zu aktualisieren und jederzeit einsehbar ist, LG Dortmund Az. 1 S 178/13 (Ausnahme: Vereinbarung, Vertrauensschutz wegen bisheriger Handhabung).

Die Rüge des jeweiligen Verstoßes in der Versammlung durch den Anfechtenden ist nach herrschender Ansicht nicht Klagevoraussetzung, einige wenige Gerichte weichen neuer-

dings von dieser bisher einhelligen Rechtsansicht ab, vgl. AG Wismar Az. 2 C 643/15 WEG; LG Düsseldorf Az. 25 S 56/10.

Nichtige Beschlüsse müssen nicht angefochten werden, sie sind ohne Weiteres unwirksam. Unbestimmte Beschlüsse oder solche ohne Beschlusskompetenz gehören dazu. Fälle fehlender Beschlusskompetenz sind bspw.:

- Beschluss über Sondereigentum, BGH Az. V ZR 176/10;
- Einräumung von Sondernutzungsrechten; BGH Az. V ZB 58/99; V ZR 96/16
- Tätigkeitspflichten von Sondereigentümern (z. B. Hausreinigung), BGH Az. V ZR 193/09;
- Beschlüsse zu Lasten ausgeschiedener Eigentümer, BGH Az. V ZR 113/11;
- grundlegende zukünftige Änderung der Kostenverteilung für Baumaßnahmen, BGH Az. V ZR 162/10, oder für Rücklage, BGH Az. V ZR 202/09;
- Veräußerung / Belastung von Grundstücksteilen, BGH Az. V ZR 103/12;
- nochmalige Beschlussfassung über bereits beschlossene Hausgeldrückstände, BGH Az. V ZR 147/11;
- Vergemeinschaftung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, LG München Az. 36 S 17586/15 WEG;
- Begründung erstmaliger Zahlungspflichten zu Lasten eines SE, BGH Az. V ZR 225/11;
- Handlungspflichten von Mietern oder Abschluss von Versicherungsverträgen durch einzelne Sondereigentümer, LG Dresden Az. 2 T 407/12;
- Beschlüsse einer Untergemeinschaft über Angelegenheiten, die auch die Gesamt- oder andere UG betreffen (sofern überhaupt getrennte Stimmkreise vereinbart sind), LG Hamburg Az. 318 S 74/15; LG München Az. 1 S 7364/16 WEG;
- Beschlusskompetenz für einen Grundstückserwerb kann bestehen, wenn dies der Verwaltung dient (z. B. zur Nutzung als Parkplatz), BGH Az. V ZR 75/15;
- auch für eine Kreditaufnahme besteht grds. Kompetenz, BGH Az. V ZR 251/11 (Achtung: Belehrungspflichten des Verwalters).

Unbestimmt ist ein Beschluss, wenn ein Vorgang nicht konkret genug beschrieben ist, so dass ein Dritter nicht ohne Zuhilfenahme fremder Personen den Inhalt bestimmen kann. Sind Beschlüsse z. B. über Baumaßnahmen

oder über die Jahresabrechnung sehr umfangreich, kann auf eine konkrete Anlage ausdrücklich Bezug genommen werden, das Dokument muss aber durch Anheftung an das Protokoll oder Aufbewahrung in einem bestimmten Anlagenordner und die Inbezugnahme im Beschlusstext zweifelsfrei bestimmbar sein, BGH Az. V ZR 104/15; AG Dortmund Az. 514 C 40/15.

Ein Beschluss ist auch nicht existent, wenn sein Zustandekommen nicht festgestellt und verkündet worden ist; BGH Az. V ZB 10/01.

Die Beschlussfähigkeit ist für jeden Tagesordnungspunkt gesondert zu prüfen, da Personen den Saal während der Veranstaltung verlassen oder betreten können und weil der Verwalter für einzelne TOP wegen Interessenkollision an der Ausübung von Stimmrechtsvollmachten gehindert sein kann, AG Weimar Az. 5 C 839/11. Fehlende Beschlussfähigkeit führt jedoch nur zur Anfechtbarkeit, BGH Az. V ZR 116/15.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Arbeitsrechtliche Besonderheiten im Ausbildungsverhältnis

Begründung des Ausbildungsverhältnisses

Ein Berufsausbildungsverhältnis wird durch Abschluss eines Berufsausbildungsvertrages (§ 10 Abs. 1 BBiG) zwischen dem Ausbildenden und dem Auszubildenden begründet. Durch einen Berufsausbildungsvertrag verpflichtet sich der Ausbildende, den Auszubildenden in einem bestimmten Ausbildungsberuf auszubilden und der Auszubildende verpflichtet sich zum Lernen in diesem Ausbildungsberuf.

Minderjährige bedürfen zur Begründung eines Ausbildungsvertrages der Vertretung durch ihren gesetzlichen Vertreter. Ein Berufsausbildungsvertrag kann auch formlos abgeschlossen werden, sollte jedoch immer schriftlich abgeschlossen werden, um bei Streitigkeiten einen entsprechenden Nachweis über die getroffenen Regelungen zu haben.

Dauer des Ausbildungsverhältnisses

Die Ausbildungsdauer soll dabei nach § 5 Abs. 1 Nr. BBiG nicht mehr als drei und nicht kürzer als zwei Jahre dauern. Das Ausbildungsverhältnis verlängert sich bei Nichtbestehen der Abschlussprüfung auf Verlangen des Auszubildenden bis zur nächstmöglichen Wiederholungsprüfung, höchstens um ein Jahr. Entsprechendes gilt, wenn der Auszubildende an der ersten Prüfung krankheitsbedingt nicht teilnehmen kann. Die Verlängerung tritt auch dann ein, wenn mit Sicherheit zu erwarten ist, dass der Auszubildende auch die Wiederholungsprüfung nicht bestehen wird.

Nach § 20 Abs. 1 BBiG beginnt ein Berufsausbildungsverhältnis mit einer Probezeit, welche mindestens einen Monat und höchstens vier Monate dauern darf.

Die Pflichten des Ausbildenden bestehen in der Ausbildung gem. § 14 BBiG, dem Auszubildenden nach § 15 Satz 1 BBiG die Teilnahme am Berufsschulunterricht und an den Prüfungen freizustellen und die Ausbildung nach dem § 17 – 19 BBiG angemessen zu vergüten.

Die Pflichten des Auszubildenden bestimmen sich nach § 13 BBiG, wonach der Auszubildende insbesondere sich zu bemühen hat, die berufliche Handlungsfähigkeit zu erwerben, die zum Erreichen des Ausbildungsziels erforderlich ist.

Beendigungsmöglichkeiten des Ausbildungsverhältnisses

Das Ausbildungsverhältnis kann aus unterschiedlichen Gründen beendet werden. Als Beendigungsgründe kommen insbesondere in Betracht die Beendigung durch Zeitablauf, die Beendigung aufgrund bestandener Abschlussprüfung, die Kündigung oder ein Aufhebungsvertrag.

Im Rahmen der Beendigung des Ausbildungsverhältnisses durch eine Kündigung muss diese schriftlich erfolgen. Dabei kann in der Probezeit das Ausbildungsverhältnis von beiden Seiten jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden.

Nach Ablauf der Probezeit kann der Auszubildende unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen das Ausbildungsverhältnis kündigen, wenn er die Berufsausbildung auf-

geben oder sich für eine andere Berufstätigkeit ausbilden lassen will.

Nach Ablauf der Probezeit kann das Ausbildungsverhältnis nur „aus wichtigem Grund“ (§ 22 Abs. 2 Nr. 1 BBiG) – unter Einhaltung der Zweiwochenfrist gem. § 22 Abs. 4 BBiG – gekündigt werden.

Der Begriff des wichtigen Grundes liegt vor, „wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Berufsausbildungsverhältnisses zum Ablauf der Ausbildungszeit nicht zugemutet werden kann“.

Dabei ist in der Regel vorher eine Abmahnung notwendig, um eine arbeitgeberseitige Kündigung aus wichtigem Grund erfolgreich durchsetzen zu können. Dabei sind wichtige Gründe z. B. Vermögensdelikte gegen das Ausbildungsunternehmen wie Diebstahl, Betrug, etc., Nichterfüllung der Lernpflichten.



Insoweit dann der Auszubildende im Falle einer fristlosen Kündigung die dreiwöchige Klagefrist verstreichen lässt, wird die Kündigung wirksam.

Nach Beendigung des Ausbildungsverhältnisses besteht grundsätzlich kein Anspruch des Auszubildenden in ein Arbeitsverhältnis übernommen zu werden.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB – Was sollte der Vermieter beachten?

Häufig gibt der Mieter trotz Beendigung des Mietvertrages die Mietsache nicht oder in einem nicht ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zurück. In diesem Fall stellt sich für den Vermieter die Frage, ob und in welcher Höhe er von dem ehemaligen Mieter eine Entschädigung für die Zeit bis zur tatsächlichen Herausgabe verlangen kann. Der Gesetzgeber hat die Antwort in § 546 a Abs. 1 BGB gegeben.

Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB setzt voraus, dass zwischen dem Vermieter und Mieter ein wirksames Mietverhältnis bestanden hat und dieses wirksam beendet worden ist. Zudem muss der Mieter die Mietsache dem Vermieter vorenthalten.

Vorenthaltung der Mietsache

Eine Vorenthaltung i. S. d. § 546 a Abs. 1 BGB liegt nur vor, wenn der Mieter seine Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nicht erfüllt und der Vermieter und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Beide Voraussetzungen können in der Praxis problematisch sein.

Seine Rückgabepflicht erfüllt der Mieter nur, wenn er den Besitz an der Mietsache vollständig aufgibt und dem Vermieter unmittelbaren Besitz daran verschafft, d. h. der Vermieter wieder uneingeschränkt über die Mietsache verfügen kann. In der Praxis stellt der Vermieter häufig bei der Abnahme der Wohnung fest, dass der Mieter die Wohnung nicht vollständig geräumt hat. Befinden sich nur noch einzelne Gegenstände in der Wohnung und übergibt der Mieter dem Vermieter alle Schlüssel, hat der Mieter seine Rückgabepflicht – wenn auch schlecht – erfüllt, so dass kein Vorenthalten vorliegt. Hat der Mieter jedoch in größerem Umfang Sachen in der Wohnung zurückgelassen, muss immer im konkreten Einzelfall beurteilt werden, ob es sich nur um eine Teilräumung handelt, oder ob der Mieter seine Rückgabepflicht nur schlecht erfüllt hat.

Zudem muss der Mieter zur Erfüllung seiner Rückgabepflicht nicht nur die Wohnung be-

räumen, sondern grundsätzlich dem Vermieter auch alle ihm überlassenen und von ihm beschafften Schlüssel übergeben. Behält der Mieter noch einzelne Schlüssel – um z. B. um die noch verbliebenen Gegenstände aus der Wohnung zu entfernen – bekundet aber gegenüber dem Vermieter, den Besitz an der Wohnung aufzugeben, so hat er seine Rückgabepflicht erfüllt und es liegt kein Vorenthalten der Mietsache vor.

Selbst wenn der Mieter jedoch seine Rückgabepflicht nicht erfüllt, liegt ein Vorenthalten der Mietsache nur dann vor, wenn der Vermieter auch den Willen zur Rücknahme der Mietsache hat. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 12.07.2017 nochmals bestätigt, dass dieser Rückerlangungswille des Vermieters fehlt, wenn der Vermieter die Kündigung des Mieters für unwirksam hält und daher vom Fortbestand des Mietverhältnisses ausgeht, BGH, Urteil vom 12.07.2017, Az.: VIII ZR 214/16. Wenn der Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansieht, will er eine Räumung nicht verlangen und die Mietsache gerade nicht zurücknehmen. Es ist nicht erforderlich, dass der Vermieter die Rücknahme der Mietsache kategorisch ablehnt. Es ist unerheblich, ob der Mieter seinerseits seine Rückgabepflicht erfüllt hat. Macht der Vermieter später einen Anspruch gegen den Mieter auf Zahlung von Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB geltend, genügt dies nicht, um nun einen Rücknahmewillen des Vermieters anzunehmen.

Der Rücknahmewille des Vermieters fehlt auch dann, wenn der Vermieter die Rücknahme der Mietsache ablehnt, weil sich nach seiner Meinung die Mietsache nicht in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, der Vermieter die Rückgabe vereitelt, der Vermieter sein Vermieterpfandrecht ausübt und so den Mieter an der Beräumung der Mietsache hindert, der Vermieter dem Mieter die Mietsache wieder überlässt, um Schönheitsreparaturen auszuführen oder der Vermieter trotz eines vollstreckbaren Räumungstitels über einen längeren Zeitraum keine Vollstreckungsmaßnahmen unternimmt.

Höhe der Entschädigung

Besteht der Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB, kann der Vermieter von seinem ehemaligen Mieter die vereinbarte, zuletzt geschuldete Miete einschließlich der Betriebskosten verlangen, da die Ver-

einbarung der Parteien über die Zahlung von Betriebskosten faktisch fort gilt.

Der Vermieter ist jedoch auch berechtigt, die ortsübliche Miete, d. h. die bei Neuabschluss eines Mietvertrages ortsübliche Miete vom ehemaligen Mieter zu verlangen, wenn diese höher als die vertraglich geschuldete Miete ist. Nicht maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB, vgl. BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 17/16. Die Beweislast für die Anspruchshöhe trägt dabei der Vermieter.

Empfehlung

Beendet der Mieter den Mietvertrag und hat der Vermieter Zweifel an der Wirksamkeit der Kündigung, sollte er diese bei Zugang der Kündigung prüfen lassen, damit er nicht irrtümlicherweise eine Rückgabe der Wohnung ablehnt und so seinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung vereitelt. Wenn der Vermieter zum Abnahmetermin feststellt, dass die Wohnung nicht vollständig beräumt oder sich nicht in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, sollte er ebenfalls genau prüfen und sich ggf. Rechtsrat einholen, ob er dennoch zur Rücknahme der Wohnung verpflichtet ist und nur der Mieter seine Rückgabeverpflichtung schlecht erfüllt hat.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

Versicherungsrecht

Die Haftung und Versicherung des WEG-Verwalters für den baulichen Zustand

Der Wohnungseigentumsverwalter ist erheblichen Haftungsrisiken hinsichtlich seiner Pflichten für den baulichen Zustand der Wohnungseigentumsanlage aufgrund von hohen Schadenssummen ausgesetzt.

Die Haftung erstreckt sich insbesondere gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern, aber auch gegenüber Dritten wie z. B. Mietern, Grundstücksnachbarn oder Besuchern.

Besondere Bedeutung erlangen diese Haftungsprobleme, wenn der Verwalter selbst für die Verkehrssicherung aus dem Verwaltervertrag in der Pflicht steht.

In der Verwalterpraxis treten dabei folgende Fälle auf:

- Verjährung von Gewährleistungsansprüchen
- Auftreten oder Ausweitung von Feuchtigkeitsschäden
- Überwachung der Durchführung von baulichen Maßnahmen
- Unterlassen von Hinweisen zu Baumängeln und Schäden am Objekt und Grundstück

Möglichkeiten der Absicherung durch Versicherungen der Gemeinschaft und des Verwalters

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung:

Diese Versicherung ist durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 21 WEG abzuschließen.

Entsprechend der AVB dieser Versicherung ist der Verwalter eingeschlossen, soweit es sich um Haftungsfälle gegenüber Dritten handelt, die sich aus dem Zustand des Gemeinschaftseigentums ergeben.

Ausgenommen von diesem Versicherungsschutz sind Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum.

Sachversicherung:

Reguliert werden Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum in aller Regel durch Feuer, Leitungswasser und Elementargefahren.

Soweit der Verwalter für den Eintritt des Schadensereignisses haftbar ist, kann der Versicherer beim Verwalter Rückgriff nehmen. Dies ist begründet im § 86 VVG, da der Ersatzanspruch gegenüber dem Verwalter auf den Versicherer übergeht.

Betriebshaftpflicht des Verwalters:

Abgesichert ist das Verwaltungsunternehmen mit seinen Mitarbeitern gegen Haftpflichtan-

sprüche, die aus der Verwaltungstätigkeit erhoben werden.

Entscheidend für den Eintritt der Versicherung sind die konkreten Angaben des versicherten Risikos im Versicherungsschein.

Nicht versichert sind primäre Vermögensschäden und Schäden aus vorsätzlichen und widerrechtlichen Handlungen.

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung:

Diese Versicherung sichert den Verwalter gegen ausschließliche Vermögensschäden ab, die keine Folgen von Personen- oder Sachschäden sind.

Um Deckungslücken zu vermeiden, ist eine Kombination von Betriebshaftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sinnvoll.

Zu beachten sind auch die vertraglich vereinbarten Risikoausschlüsse, wie z. B. Pflichtwidrigkeits-, Erfüllungs- und Abwicklungsklauseln.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Einführung von Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter wird der Versicherungsabschluss zur Pflicht und Voraussetzung für die Zulassung zur Ausübung der Verwaltungstätigkeit entsprechend § 34 c Gewerbeordnung.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Subventionsrecht/Fördermittel

Ankündigung von Subventionen

Nach einer Mitteilung des Bundes (BT-Drs. 18/13456) vom 06.09.2017 und dem aktuellen Subventionsbericht des Bundesfinanzministeriums wird es künftig zu verstärkten Subventionen in Form von Finanzhilfen und Steuervergünstigungen geben. Dies soll bis 2018 realisiert werden, wobei die Gesamtsumme aus 2015 mit 20,9 Mrd. EUR auf 25,2 Mrd. EUR bis dahin ansteigen soll.

So ist hauptsächlich Grund der Erhöhung auch die energetische Gebäudesanierung, vor allem durch die KfW-Förderbank auf einen

Betrag in Höhe von 1.794 Mio. EUR im Jahr 2018. Ein Augenmerk hierbei wird auch auf die Anpassung der veränderten Bedarfe und den demografischen Wandel gelegt (BT-Drs. 18/13456, Seite 41). Für die bekannten Programme zur CO₂-Gebäudesanierung sowie die Energieeinsparverordnung in Verbindung mit zinsverbilligten Darlehen einschließlich Investitions- und Tilgungszuschüssen seit 2011/2014 soll es nunmehr verstärkte Instrumente und weitere Erleichterungen im Antrags- und Genehmigungsverfahren geben. Ziel des Bundes ist es, vermehrt und möglichst viele Eigentümergruppen eine energieeffizientere Wasser- und Abwasserversorgung, in Barrierefreiheit und vor allem in die Stärkung von nachhaltiger Stadtentwicklung einzubeziehen.

In diesem Jahr sollen die bekannten Maßnahmenpläne (z. B. Stadtumbau Ost-West, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz) erstmals teilweise zusammengeführt und um das Programm „Zukunft Stadtgrün“ ergänzt werden. Ziel des Förderausbaus wird zusätzlich die Sanierung, die Anlage und der Ausbau städtischer Grün- und Freiflächen in einem Gesamtrahmen zu konzentrieren. Hierbei liegt nun auch ein Fokus auf der Gewährung von Mitteln auch auf private Endempfänger, die diese Förderung für Mehraufwendungen im öffentlichen Interesse nutzen können.

Ein weiterer Bestandteil des Subventionsausbaus stellt der Soziale Wohnungsbau dar. Die hierfür eingeplante Erhöhung dient investiven Zwecken und darf von den Bundesländern in eigener Verantwortung vergeben werden.

Insgesamt gibt der Bund an, dass die Finanzhilfen im Wohnungswesen im Jahr 2017 bereits auf 15,3 % ansteigen sollen (im Vorjahr 13,2 %). Im Städtebau bewegt sich der Anteil derzeit bei 9,8 %.

Daher empfehlen wir Ihnen, künftig nicht nur bei der Projektplanung, sondern auch bei Verhandlung von Darlehensverträgen oder der Beantragung von Fördermitteln auf die Einbeziehung bzw. Berücksichtigung der grundsätzlich verstärkten Subventionen des Bundes und der Länder zu achten und auch einzufordern. Inwieweit etwaige Bescheide oder Vertragsunterlagen die o. g. Neuerungen bereits beinhalten, bleibt abzuwarten.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Kooperationspartner stellen sich vor



Gursch & Schmidt GmbH Assekuranzmakler

Als langjähriger Partner der Kanzlei Strunz - Alter und des igw Chemnitz freuen wir uns, Ihnen als Mandaten bei Fragen rund um den Versicherungsschutz Ihres Unternehmens nunmehr als Kooperationspartner der Kanzlei - Strunz Alter exklusiv zur Verfügung zu stehen.

Als Versicherungsmakler sind wir mit den Gegebenheiten eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft sowie den erforderlichen und auf dem Markt erhältlichen Versicherungen bestens vertraut.

Auf diesen Grundlagen basiert der Bericht über den Versicherungsschutz Ihres Unternehmens, den Sie von uns erstellen lassen können.

Aufbauend auf den individuellen Risikobereichen Ihres Unternehmens wird der erforderliche Versicherungsschutz benannt (SOLL). Im zweiten Schritt erfolgt der Abgleich mit den bereits bestehenden Versicherungen (IST).

SOLL	IST		
SOLL-te vorhanden sein	IST vorhanden	IST nicht vorhanden	

Durch diesen SOLL – IST Vergleich werden mögliche Lücken im Versicherungsschutz des Unternehmens offengelegt. Sie erhalten Hinweise wie und zu welchen Konditionen die nicht bestehenden Versicherungen zu erhalten sind.

Die bestehenden Versicherungsverträge prüfen wir hinsichtlich der Aktualität der Versicherungsbedingungen, der Versicherungssummen und der Preise.

Die Ergebnisse tragen wir Ihnen in dem Bericht zum Versicherungsschutz zusammen.

Unser Fachwissen steht Ihnen als Mandaten der Kanzlei Strunz - Alter im Rahmen Ihres bestehenden Beratungsvertrages zur Verfügung.



Söhnke Schmidt
Versicherungsfachmann, Geschäftsführer

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2017 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2017 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2014 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2013.

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

bis zum 30. Oktober 2017

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

Ganztagsseminare

11.10.2017 – Schimmel, Feuchtigkeit und Fogging: Ursachen, Beseitigung und mietrechtliche Konsequenzen

Frau Ute Jaroch, Herr Dr. Ernst Baumann, Herr Rechtsanwalt Dietmar Strunz

15.11.2017 – Strategie und Taktik der Führung einer Wohnungseigentümerversammlung

Frau Rechtsanwältin Noreen Walther

16.11.2017 – Das neue Bauvertragsrecht – Überblick und Erwartungen

Herr Rechtsanwalt Martin Alter

21.11.2017 – Abwicklung des Mietverhältnisses und Wohnungsübergabe

Herr Rechtsanwalt Dietmar Strunz

05.12.2017 – Tod des Mieters oder Wohnungseigentümers: Die rechtliche Situation und Handlungsoptionen des Vermieters oder Verwalters

Herr Rechtsanwalt Sebastian Tempel

Herr Rechtsanwalt Dietmar Strunz

06.12.2017 – Die Stolperfallen bei der Verhandlung und dem Abschluss von Geschäftsräumverträgen

Frau Rechtsanwältin Noreen Walther

Halbtagsseminare

16.10.2017 – Grundsätze der Tätigkeit für Vorstände und Aufsichtsräte aus dem Genossenschaftsrecht

Herr Rechtsanwalt Sebastian Tempel

23.10.2017 – Der Mieter, Wohnungseigentümer oder das Genossenschaftsmitglied in der Insolvenz

Herr Rechtsanwalt Sebastian Tempel

11.12.2017 – Die Besonderheiten der WEG-Verwaltung bei Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften

Herr Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Fachkraftfortbildungen

Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung

Modul 1: 17.10.2017 – 19.10.2017

Modul 2: 07.11.2017 – 09.11.2017

Fachkraft Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung

Modul 1: 13.11.2017 – 14.11.2017

Modul 2: 27.11.2017 – 28.11.2017

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite: www.igw-institut.de.

Firmenlauf 2017



Am 6. September 2017 hat ein Team unserer Kanzlei am Firmenlauf Chemnitz teilgenommen. Die 4,8 km-Strecke durch die Chemnitzer Innenstadt haben alle Teilnehmer gemeinsam mit 7600 anderen Firmenläufern in Angriff genommen und gut überstanden. Die Platzierungen sind nicht von Bedeutung, denn im Mittelpunkt standen diesmal Spaß, Gesundheit und Unterhaltung.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Abmahnung	Pixelot - Fotolia.com
Söhnke Schmidt	Gursch & Schmidt GmbH Assekuranzmakler
Firmenlauf	Rechtsanwälte Strunz, Alter

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE