

Inhaltsverzeichnis**Mietrecht**

Verjährung im Mietrecht

Die Gestaltung von Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen

Befreiung des Mieters von Hausordnung und Winterdienst wegen Alters und Gebrechlichkeit

Verbrauchsumlage von Wasserkosten unter Berücksichtigung des Leerstandsrisikos

Insolvenzrecht

Die Aufrechnung von Betriebskosten- und Auseinandersetzungsguthaben in der Insolvenz des Mieters

sonstiges

Zensus 2011: Die Gebäude- und Wohnungszählung beginnt

Standortkonzeption in Sachsen und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

In eigener Sache

Die Kanzlei stellt sich vor: Frau Anja Friedrich

Gesellschafterwechsel in unserer Kanzlei zum 01.03.2011

Übergabe der anlässlich des Kanzleijubiläums eingegangenen Spenden

Seminarangebote

Mietrecht**Verjährung im Mietrecht**

Mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26.11.2001 wurden auch die Verjährungsregelungen des BGB umfassend geändert. Die allgemeine Verjährungsfrist für zivilrechtliche Ansprüche beträgt nunmehr 3 Jahre, diese ist auch für die Ansprüche in laufenden Mietverhältnissen (z. B. Miete, Betriebskostennachzahlungen) anzuwenden. Eine Ausnahme davon bilden gegenseitige Ansprüche von Mieter

und Vermieter bei der Abwicklung beendeter Miet-, Pacht- und Leasingverträgen. § 548 BGB sieht unter dem Gesichtspunkt der Herstellung baldigen Rechtsfriedens nach Beendigung eines solchen Vertrages eine Verjährungsfrist von 6 Monaten vor.

Die Regelung des § 548 BGB erfasst sowohl Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und auf die Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung als auch die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache. Wird die Mietsache nicht im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben, beginnt die 6-Monate-Frist jedoch bereits mit der Übergabe. Dem Mieter wird sodann eine Frist für die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes gesetzt, während dieser Frist läuft die Verjährung also bereits. Stellt der Mieter nun den vertragsgemäßen Zustand nicht her, so wird dies der Vermieter durch eine Fachfirma veranlassen. Nach Ausführung der Arbeiten erfolgt die Rechnungslegung und auf deren Basis werden dann die Schadensersatzansprüche gegen den ehemaligen Mieter geltend gemacht, für die Erstattung der Kosten ist diesen dann aber auch wieder eine Zahlungsfrist einzuräumen. Zahlt der Mieter nicht, muss zur Hemmung der Verjährung Klage eingereicht werden. Für diesen gesamten Ablauf können 6 Monate recht knapp bemessen sein, so dass der Vermieter gehalten ist, derartige Ansprüche zeitnah zu verfolgen. Die Verjährungsfrist des § 548 BGB soll zwar auch gemäß § 202 BGB vertraglich verlängert werden können (bis auf 1 Jahr unbedenklich auch im Formularmietvertrag), dies ist jedoch nicht zu empfehlen. Je länger bei einer Klageerhebung die Übergabe der mangelhaften Wohnung nämlich zurückliegt, desto komplizierter wird es, die Mängel und deren Verursachung vor Gericht darzustellen und zu beweisen. Dies insbesondere dann, wenn die Wohnung längst wieder hergerichtet und von Nachmietern bewohnt wird.

Die Verjährungsfrist für den Vermieter beginnt mit der Rückgabe der Wohnung, also mit dem Zeitpunkt, zu dem dieser die Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes feststellen kann. Hat der

Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seine neue Anschrift gegenüber dem Vermieter verschwiegen und so eine rechtzeitige Klageerhebung vereitelt, kann er sich auf Verjährung wegen Missbräuchlichkeit nicht berufen.

Der Verjährung nach § 548 BGB unterliegen Vermieteransprüche auf:

- Erfüllung und Schadensersatz wegen Beseitigung einer Einrichtung,
- unterlassene Schönheitsreparaturen,
- Wiederherstellung und Rückbau.

Die Verjährungsfrist beginnt auch zu laufen, wenn der Mieter dem Vermieter vergeblich die Übergabe der Räume angeboten hat bzw. wenn der Besitz an dem Mietgegenstand erkennbar aufgegeben wurde und der Vermieter somit die Sache in Besitz nehmen konnte.

Für jede einzelne festgestellte Verschlechterung der Mietsache läuft eine gesonderte Verjährungsfrist. Deshalb ist es wichtig, möglichst alle Beanstandungen bei der Wohnungsabnahme festzustellen und zu protokollieren; dann braucht auch nur eine Verjährungsfrist beachtet werden.

Wird dem Mieter die Mietsache noch einmal, etwa zur Durchführung von Schönheitsreparaturen überlassen, so hat dies auf den Lauf der Verjährungsfrist keinen Einfluss.

Schlägt während der Verjährungsfrist ein Anspruch in einen anderen um, etwa ein Erfüllungs- in einen Schadensersatzanspruch, beginnt damit keine erneute 6-monatige Verjährungsfrist sondern die alte läuft ungehemmt weiter.

Aufrechnungen mit Gegenforderungen sind ebenfalls nur innerhalb der Verjährungsfrist möglich.

Hinsichtlich der Mieteransprüche erfasst § 548 BGB Aufwendungsersatzansprüche und Wegnahmeansprüche. Die kurze Verjährungsfrist bezieht sich nur auf die Wegnahme von Einrichtungen, also nicht auf jedes mögliche Eigentum, das der Mieter bei Vertragsende in der Wohnung zurückgelassen hat. Einrichtungen in diesem Sinne sind bewegliche Sachen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden werden, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Die Verbindung mit der Mietsache muss ohne Zerstörung wieder trennbar sein, ansonsten handelt es sich um bauliche Verän-

derungen. Einrichtungen sind somit auch Türen, Schlösser, Waschbecken, Badewannen, Küchenzeilen, Einbauschränke sowie lose verlegte Fußbodenbeläge, bei fester Verklebung würde es sich um bauliche Veränderungen handeln.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Wohnung vorgenommen, gilt für sein diesbezügliches Wegnahmerecht und eventuelle Erstattungsansprüche gegenüber dem Vermieter die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Die Gestaltung von Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen

Die Inflationsrate war im Jahre 2009 mit 0,4 % relativ gering, infolge der steigenden Wirtschaftsleistung zeigt sich jedoch für das Jahr 2010 eine steigende Tendenz. Damit nimmt auch die Bedeutung von verbraucherpreisindexierten Wertsicherungsklauseln in Gewerbemietverträgen erheblich zu. Von besonderer Bedeutung sind dabei auch entsprechende Klauselkombinationen. Voraussetzung jeder Wertsicherungsklausel bzw. von Klauselkombinationen ist deren rechtliche Zulässigkeit. Rechtsgrundlage bildet dazu das Preisklauselgesetz (PrKIG).

Arten der Preisklauseln

Grundsätzlich ist zwischen Klauseln zu unterscheiden, die eine automatische indexorientierte Anpassung vorsehen, so genannte Gleit- oder auch Preisklauseln, und jenen Klauseln, die eine Neufestsetzung aufgrund noch zu führender Verhandlungen der Vertragsparteien vorsehen (Leistungsvorbehalte) oder die eine Bestimmung der Höhe der Miete durch einen Dritten beinhalten.

Eine „echte“ Gleichklausel bewirkt eine automatische Anpassung des Mietzinses, während eine „unechte“ Gleitklausel die Erhöhung des Mietzinses von weiteren Handlungen abhängig macht.

Eine Anpassung kann auch verzögert erfolgen, d. h. es wird ein Zeitpunkt der Indexierung

nach Beginn des Mietverhältnisses konkret mietvertraglich vereinbart.

Zu den Preis- und Gleitklauseln gehört auch die klassische Staffelmietzinsvereinbarung.

Alle Klauseln und Klauselkombinationen unterliegen dem PrKlG.

Grundprämissen der Zulässigkeit sind:

- Festlaufzeit von mindestens 10 Jahren vom Vertragsabschluss bis zur Fälligkeit der letzten Zahlung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 d PrKlG)

oder

- Vertrag, in dem der Vermieter auf die Dauer von 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 e PrKlG).

Indexierte Staffelmiete

Die Zulässigkeit einer Klausel zu einer indexierten Staffelmiete, wo die Staffel und der Index nebeneinander stehen, ist umstritten, da diese nach § 2 PrKlG unwirksam ist, soweit diese keine Möglichkeit des Absenkens der Miete bei entsprechendem Index ermöglicht.

Eine Kombination dagegen ist zulässig, wenn in den ersten Jahren der Mietdauer eine Staffelmiete wirksam wird und sich in den folgenden Jahren eine Indexierung anschließt.

Index- und Marktmietklausel

Bei einer Marktmietklausel wird die vertragliche Absprache getroffen, die Miethöhe auf ihre Marktgerechtigkeit in bestimmten Abständen zu prüfen und dem anzupassen. Die dadurch geänderte Miete kann einer vertraglichen Indexierung unterworfen werden.

Auch kann eine indexierte Miete entsprechend der vertraglichen Vereinbarung einer Marktanpassung unterzogen werden.

Index- und Umsatzmiete

In der Praxis wurden für diese Form der Mietzinsvereinbarung folgende Kombinationen vereinbart:

- Vereinbarung von zwei Mieten: einerseits eine Festmiete, die der Indexierung unterworfen wird und andererseits eine zweite Miete, die sich an einem Prozentsatz der erzielten Umsätze im Mietobjekt ausrichtet;
- Es wird eine Umsatzmiete vereinbart, die einen bestimmten Anteil Festmiete beinhaltet und somit eine Mindestmiete darstellt, die indexiert werden kann.

Solche Klauseln sind wirksam, soweit diese § 3 Abs. 1 d oder e PrKlG entsprechen.

Empfehlungen für die Vertragsgestaltung

Bei der Gestaltung von Indexklauseln sollte im Zusammenhang mit der Bezugnahme auf das Basisjahr im Interesse der Vermeidung von Berechnungsschwierigkeiten anstelle von Punktklauseln auf Prozentklauseln zurückgegriffen werden.

Besonders empfehlenswert ist eine Anpassungsklausel nach festen Zeitintervallen und nach Maßgabe der prozentualen Indexveränderung, da diese eine echte und leicht nachvollziehbare Preisgleitklausel darstellen.

Im Zusammenhang mit der Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel sollte ebenfalls eine Unwirksamkeits- bzw. Umdeutungsklausel mietvertraglich vereinbart werden. Der BGH hat mit Urteil vom 04.09.2009 entschieden, dass solche Klauseln wirksam vereinbart werden können, da die Umdeutung einer Preisklausel mit einem außer Kraft gesetzten Index in eine Indexklausel auf der Basis des Verbraucherpreisindex als interessengerecht anzusehen ist.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Befreiung des Mieters von Hausordnung und Winterdienst wegen Alters und Gebrechlichkeit?

In Literatur und Rechtsprechung ist nach wie vor heftig umstritten, ob der wegen Alters bzw. Gebrechlichkeit oder dauerhafter Krankheit an der Pflichtausübung gehinderte Mieter von seiner Teilleistung frei wird. Vertreten werden folgende Auffassungen:

1. Ansicht: Leistungsbefreiung aber ggf. Schadenersatzpflicht

Nach e. A. liegt ein Fall der nachträglichen Unmöglichkeit vor, LG Darmstadt WuM 1988, 300; AG Bonn ZMR 1989, 498. Der Mieter wird daher gemäß § 275 Abs. 3 BGB leistungsfrei. Das setzt voraus, dass die Winterdienstpflicht als höchstpersönlich zu erbringende Leistungspflicht betrachtet wird. Denn die Bestimmung lautet:

„Der Schuldner kann die Leistung ferner verweigern, wenn er die Leistung persönlich zu erbringen hat und sie ihm unter Abwägung des seiner Leistung entgegenstehenden Hindernisses mit dem Leistungsinteresse des Gläubigers nicht zugemutet werden kann.“

Die Gläubigerrechte bestimmen sich dann nach den §§ 280, 283 bis 285, 311a und 326 BGB, d. h. der Vermieter darf Schadenersatz (Erstattung der Ersatzvornahmekosten) bei Verschulden des Mieters am Eintritt des Hinderungsgrundes verlangen.

Die Stellung einer Ersatzkraft schuldet der Mieter mangels Verschuldens nach dieser Ansicht nicht, vgl. AG Frankfurt/M. WuM 1985, 19; LG Hamburg ZMR 1989, 422; AG Hamburg-Altona ZMR 2009, 537: Jedoch könne der Vermieter eines Mehrfamilienhauses die Kosten zumindest im Nachfolgejahr nach entsprechender Ankündigung auf alle Mietparteien als Betriebskosten umlegen, so dass auch das Ergebnis „nicht unbillig“ sei. In diesem Fall oblag der Winterdienst nur der Erdgeschossmieterin, die auf Dauer altersbedingt die Pflicht nicht mehr erfüllen konnte.

Mit anderer Begründung aber letztlich demselben Ergebnis wird vertreten, die ergänzende Vertragsauslegung ergebe die Leistungsfreiheit bzw. es verbiete sich eine vertragliche Inhalts-

änderung, vgl. Stornel Mietrecht aktuell, 2009, Rn. VI 283 m.w.N..

2. Ansicht: Keine Leistungsfreiheit sondern Pflicht zur Stellung einer Ersatzkraft

Nach a. A. handelt es sich um eine vertretbare Handlung des Mieters, so dass dieser bei eigener Leistungsunfähigkeit die Stellung einer Ersatzkraft schuldet, vgl. LG Wuppertal WuM 1987, 381; LG Flensburg ZMR 1988, 140; AG Münster WuM 2005, 648; LG Kassel WuM 1991, 580; einschränkend AG Bochum DWW 1986, 273: jedenfalls wenn 17-jähriger Sohn mit im Haushalt lebt.

Sofern die Stellung einer Ersatzkraft unzumutbar wäre, entfielen dann auch diese Pflicht, vgl. Schmidt-Futterer, 9. Auflage § 535 Rz. 157 dd) m.w.N. Das wird aber regelmäßig nicht der Fall sein, soweit vor Ort zahlreiche Firmen und Personen Haushaltsdienstleistungen dieser Art anbieten.

3. Ausblick

Die Rechtsprechung unterscheidet also zwischen vorübergehender und dauerhafter Hinderung an der Pflichterfüllung.

Bislang sind keine Urteile hiesiger Gerichte zu dieser Thematik bekannt.

Daher bietet sich folgende Vorgehensweise an: Der Mieter ist zur höchstpersönlichen Ausführung nicht verpflichtet, schuldet aber die Stellung einer Ersatzkraft, d.h. die Ausführung durch Bekannte oder ein von ihm zu beauftragendes Dienstleistungsunternehmen auf seine Kosten. Vermieter können dem Mieter auch die Beauftragung der Leistungen durch den Vermieter und Kostenumlage über die Betriebskosten anbieten. Dies bedarf aber der Vereinbarung.

Keinesfalls darf einseitig die Vornahmepflicht auf eine Zahlungspflicht im Rahmen der Betriebskostenumlage umgestellt werden. Schon aus Haftungsgründen bietet sich aber generell die Vereinbarung einer Umstellung – insbesondere für zukünftige Vertragsabschlüsse an. Möglicherweise ist angesichts der Altersstruktur eine „Aktion“ sinnvoll, in der die Mieter einheitlich (mindestens alle in einem Hausein-

gang) der Umstellung von Selbstvornahme auf Kostenumlage zustimmen.

Bei Neuabschlüssen ist möglichst sogleich die Umlage von Kosten der Ausführung durch eine Fachfirma zu vereinbaren. Falls in dem jeweiligen Gebäude derzeit aber noch die Mieter die Reinigungsleistungen erbringen, sollte zumindest durch eine Öffnungsklausel für die Zukunft vorgesorgt werden. Wir verweisen insoweit auf die Muster im Servicebereich der Homepage.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Verbrauchsumlage von Wasserkosten unter Berücksichtigung des Leerstandsrisikos

Seit einigen Jahren steht die Umlage von Grundkosten der Wasserver- und -entsorgung im Fokus der amtsgerichtlichen Rechtsprechung. Dabei wurde immer wieder die Ansicht vertreten, dass diese Grundkosten zwingend nach einem verbrauchunabhängigen Maßstab und nicht nach Verbrauch zu verteilen sind.

Zuletzt hatte das OLG Dresden (WuM 2010,158) entschieden, dass eine Mietvertragsklausel in AGB unwirksam ist, die ohne eine Einschränkung eine Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch vorsieht.

Das Urteil des OLG Dresden lag dem BGH zur Überprüfung vor, welcher mit Urteil vom 06.10.2010 wie folgt entschied:

„§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB lässt es zu, dass die Kosten der Wasserversorgung im - vom Gesetz vorausgesetzten - Normalfall, in dem die Wohnungen der Abrechnungseinheit im Wesentlichen vermietet sind, einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden kön-

nen, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt.“

Prinzipiell ist also eine vollständige Umlage nach Verbrauch zulässig. Lediglich bei erheblichem Leerstand, der bei einer Verbrauchumlage zur unzumutbaren Mehrkosten bei den verbliebenen Mietern führt, ist der Leerstand an den Kosten zu beteiligen.

Die Fragen wann ein Leerstand erheblich ist und wann Mehrkosten unzumutbar sind, hat der BGH offen gelassen, was jetzt die Praxis vor erhebliche Probleme stellt.

In einer der ersten Entscheidungen nach dem BGH-Urteil hat des LG Zwickau einen Leerstand von 40 % für erheblich gehalten und die leerstandsbedingten Mehrkosten von unter 20 % der Gesamtwasserkosten als unzumutbar angesehen.

Leider hat sich auch das LG Zwickau jeder grundsätzlichen Betrachtung entzogen und lediglich im vorgelegten Einzelfall entschieden.

Der BGH hatte sich in einem Urteil vom 31.05.2006 (VIII ZR 159/05) bereits mit dem umgekehrten Fall beschäftigt, in dem der Vermieter eine Berücksichtigung des Leerstandes zu seinen Gunsten geltend gemacht hatte. Dort hatte der BGH bei einer Leerstandsquote von 8,6 % festgestellt, dass ein erheblicher Leerstand nicht anzunehmen sei.

In der Literatur wird die Ansicht vertreten, dass ein Anpassungsanspruch bei der Umlagevereinbarung wegen Leerstand dann bestehen kann, wenn der Leerstand „weit über 20 %“ (Kinne, in Kinne/ Schach/Bieber § 556a Rdn. 2) bzw. „nicht unter 20 %, eher 30 %“ (Sternel WuM 2003, 243) beträgt.

Eine genauere Eingrenzung der Erheblichkeitsschwelle ist der weiteren Rechtsprechung vorbehalten.

Der Rechtsprechung und Literatur ist aber zu entnehmen, dass die Erheblichkeitsschwelle bei 20 -30 % anzusiedeln ist.

Wann liegen aber darüber hinaus unzumutbare Mehrkosten für die verbliebenen Mieter vor?

Richtig ist sicherlich, dass der Bezugsmaßstab für die Mehrkosten die Gesamtwasserkosten sind. Ob letztlich tatsächlich eine Mehrbelastung von unter 20 % bereits als unzumutbar angesehen werden muss, ist aber zweifelhaft.

Hintergrund des Anpassungsbedarfs ist eine Abweichung vom gesetzlich angenommen Normalfall der Vollvermietung. Leerstand stellt nach den Erwägungen des BGH eine Abweichung vom Normalfall dar.

Die Rechtskonstruktion ist vergleichbar mit der Störung der Geschäftsgrundlage bei einer vertraglichen Abrede. Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Störung der Geschäftsgrundlage sind in § 313 BGB geregelt, der auch auf die Unzumutbarkeit der Bindung an die bisherige Regelung abstellt. Unzumutbarkeit liegt nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu § 313 BGB vor, wenn das Festhalten am Vertrag zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führen würde.

Die Anforderungen an die Störung der Geschäftsgrundlage für vertragliche Regelungen und die daraus resultierende Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung zu gleichen Bedingungen werden auf dieser Basis relativ hoch angesetzt.

Da hier eine Abweichung von einem gesetzlichen Grundsatz vorgenommen werden soll, sind die Grenzen eher noch höher anzusiedeln. Unter diesen Prämissen muss die aus dem Leerstand resultierende Mehrbelastung durch Fixkosten bei mindestens 30 % der Gesamtkosten liegen.

Letztlich ist zu fragen, auf welche Weise der erhebliche Leerstand in der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen ist.

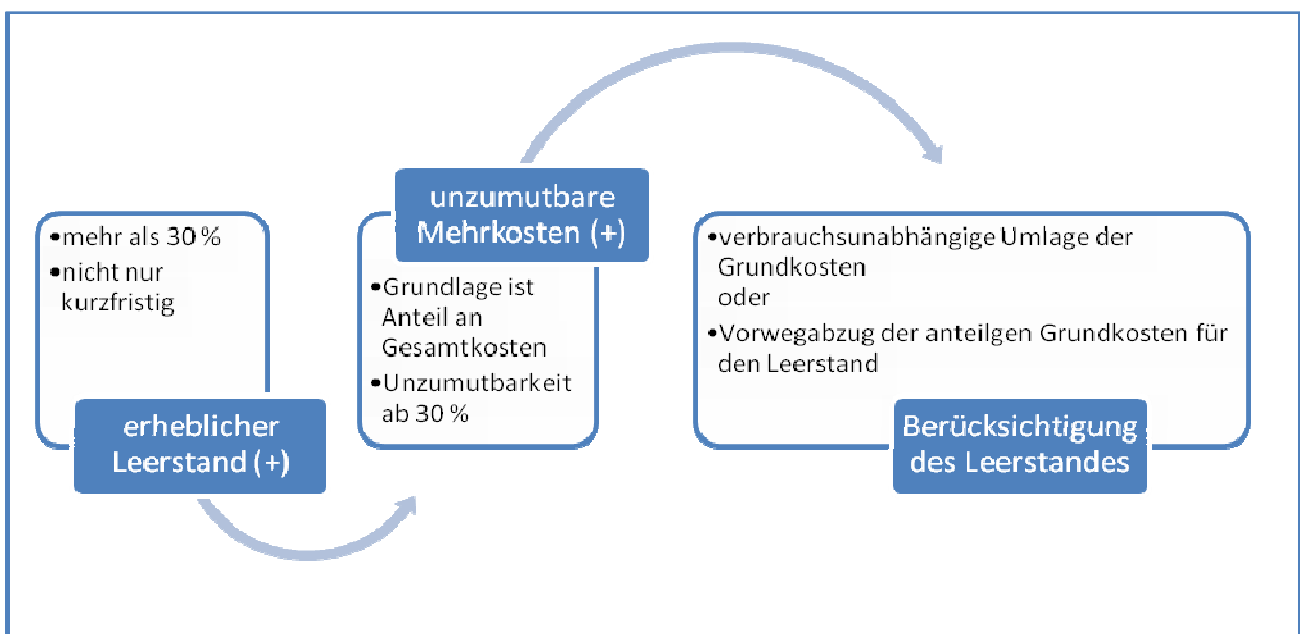
Natürlich könnte eine Umlage der Grundkosten nach dem verbrauchunabhängigen Maßstab der Wohnfläche erfolgen. Für eine ebenfalls denkbare Umlage nach Wohneinheiten bedarf es zunächst einer entsprechenden Vereinbarung mit den Mietern.

Problematisch ist bei der Verwendung eines anderen Umlagemaßstabs, dass sich je nach Leerstand der Umlagemaßstab in einer Abrechnungseinheit ändern könnte bzw. müsste.

Vorzugswürdig erscheint daher ein Vorwegabzug der anteiligen Grundkosten für den Leerstand, der nach den Grundsätzen des Gesamtkostenausweises in der Betriebskostenabrechnung erläutert werden müsste. Nach dem Vorwegabzug können dann die restlichen Wasserkosten wieder nach dem gewohnten Verbrauchsmaßstab verteilt werden. Bei dieser Methode würde sich der Aufbau der jährlichen Betriebskostenabrechnung nicht ändern und bei einem Vorwegabzug würde zugleich eine Erläuterung erfolgen.

Die Rechtsprechung zu dem Themenkomplex bleibt auch in Zukunft interessant, da mit weiteren unterinstanzlichen Urteilen zur Frage der Erheblichkeit des Leerstandes und zur Unzumutbarkeit von Mehrkosten zu rechnen ist. Zudem stellt sich die Frage, ob sich diese Rechtsprechung bei hohem Leerstand auch für den Vermieter nutzbar machen lässt.

Martin Alter
Rechtsanwalt



Aufrechnung von Betriebskosten- und Auseinandersetzungsguthaben in der Insolvenz des Mieters

Wird über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, stellt sich meist nicht vorrangig die Frage, welche Forderungen zur Insolvenztabelle angemeldet werden müssen. Schwierig ist eher die Beantwortung der Frage, welche Forderungen nicht angemeldet bzw. durch Aufrechnung mit Betriebskosten- oder Auseinandersetzungsguthaben zum Erlöschen gebracht werden können. Voraussetzung für die Aufrechnung ist, dass sich gleichartige, unverjährte und fällige Forderungen des Vermieters und der Insolvenzmasse aufrechenbar gegenüber stehen, also eine Aufrechnungslage gegeben ist.

Um den Besonderheiten des Insolvenzverfahrens Rechnung zu tragen, sieht die Insolvenzordnung für die Aufrechnung einige Sonderregeln vor, §§ 94 ff. InsO. Grundsätzlich gilt, dass Insolvenzforderungen nicht mit Forderungen der Masse verrechnet werden dürfen, § 96 Abs. 1 Nr. 1 InsO. Zulässig ist dagegen die Aufrechnung, wenn die Aufrechnungslage bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens bestanden hat. Sind Forderungen bedingt oder betagt und tritt deswegen die Aufrechnungslage erst nach Verfahrenseröffnung ein, bleibt die Aufrechnung weiter möglich, § 95 InsO.

1. Aufrechnung von Betriebskostenguthaben

Eine solche Konstellation findet sich insbesondere bei Betriebskostenguthaben. Das Landgericht Chemnitz (Urteil vom 30.04.2003, Az. 6 S 222/03, ZMR 2003, 574) hatte in einer Entscheidung aus dem Jahr 2003 noch vertreten, dass eine Aufrechnung eines Betriebskostenguthabens aus einer nach Verfahrenseröffnung erstellten Betriebskostenabrechnung nicht mit den zur Tabelle angemeldeten Mietforderungen verrechnet werden dürfe. Nach der neuen Rechtsprechung des BGH dürfte dies nun nicht mehr uneingeschränkt gelten. Mit Urteil vom 11.11.2004 entschied der BGH (Az.: IX ZR 237/03), dass es nicht maßgeblich auf den Zeitpunkt der Abrechnung ankomme. Maßgeblich sei vielmehr, ob der Abrechnungszeitraum

vor oder nach der Verfahrenseröffnung liege. So erklärte der BGH in dem Fall, auf dem die Entscheidung basierte, die Aufrechnung des Betriebskostenguthabens für das Jahr 2000 mit Mietforderungen für September bis November 2001 für zulässig, obwohl die Abrechnung erst nach Verfahrenseröffnung am 01.02.2002 erstellt worden ist.



Wird das Insolvenzverfahren mitten im Abrechnungszeitraum eröffnet, wären vermierterseits nach der Rechtsprechung zwei Abrechnungen zu erstellen: eine Abrechnung über den anteiligen Zeitraum, der vor Verfahrenseröffnung liegt, und eine Abrechnung für den anteiligen Zeitraum, der nach Verfahrenseröffnung liegt. In der Regel wird dies nicht möglich sein, da eine Zwischenablesung am Tage der Insolvenzeröffnung nicht erfolgt. Eine Aufteilung unter Zuhilfenahme der Regelungen zu den Gradtagzahlen ist sehr aufwändig. Zur Verrechnung von Guthaben hat es sich in der Praxis bewährt, in Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter das Guthaben zeitanteilig monatsweise aufzuteilen und dann zu verrechnen.

2. Verrechnung von Auseinandersetzungsguthaben

Ist die Mitgliedschaft des Insolvenzschuldners in der Genossenschaft gekündigt, stellt sich oft die Frage, ob die Genossenschaft das Auseinandersetzungsguthaben mit offenen, zur Insolvenztabelle angemeldeten Mietforderungen des ehemaligen Mitgliedes verrechnen kann. Auch hier ist grundsätzlich das Aufrechnungsverbot des § 96 InsO zu beachten. Nur wenn die Mitgliedschaft durch den Schuldner bereits vor Verfahrenseröffnung gekündigt wurde und damit die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nur noch von dem Eintritt der Kündigungswirkung und der Fälligkeit des Anspruchs abhängt, kann eine

Aufrechnung mit den Insolvenzforderungen erfolgen. Wird die Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter gekündigt, wird das Auseinandersetzungsguthaben regelmäßig der Masse zufließen (BGH Urteil vom 29.06.2004, Az.: IX ZR 147/03). Kündigt der Insolvenzverwalter kommt allenfalls eine Verrechnung mit Forderungen direkt gegen die Insolvenzmasse in Betracht

Viele Satzungen enthalten einen Passus, dass das Auseinandersetzungsguthaben der Sicherung der Ansprüche der Genossenschaft dient. Daraus wird im Allgemeinen ein Pfandrecht am Auseinandersetzungsguthaben der Genossenschaft hergeleitet. Solange dies von Rechtsbehandlungen der Beteiligten abhängig ist, dürfte damit nach der Rechtsprechung des BGH aber kein insolvenzsicheres Pfandrecht begründet werden (BGH, Urteil vom 08.01.2009, Az.: IX ZR 271/07). Damit verbleibt es trotz satzungsmäßigem Pfand- bzw. Verrechnungsrecht bei den o. g. Grundsätzen.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

sonstiges

Zensus 2011 Die Gebäude- und Wohnungszählung beginnt

Der Zensus 2011 ist eine registergestützte und um eine zusätzliche Stichprobe ergänzte „Volkszählung“ einschließlich einer Gebäude- und Wohnungszählung mit Stichtag 9. Mai 2011.

Die gesetzlichen Grundlagen bilden das Zensusvorbereitungsgesetz vom 13. Dezember 2007, die EU-Zensusrahmenverordnung Nr. 763/2008 vom 9. Juli 2008 und das Zensusgesetz 2011 vom 8. Juli 2009.

Nach § 18 Abs. 2 ZensG 2011 sind die zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Eigentümer, die Verwalter und sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte auskunftspflichtig.

Bei Verwaltern beschränkt sich die Auskunftspflicht auf die Angaben zum Gebäude und die Namen der Anschriften der Eigentümer, soweit diese keine weitergehenden Angaben machen können. Der Gesetzgeber trägt dem Umstand Rechnung, dass der Verwalter des Gemein-

schaftseigentums in der Regel keine Detailangaben zu den Wohnungen machen kann (§ 18 Abs. 2 Satz 4 ZensG 2011).

In der Praxis werden viele Eigentümer jedoch die Fragebögen an den Verwalter weiterleiten oder ihn in langen Telefonaten mit Fragestellungen überziehen.

Da die Datenerhebung zeitgleich mit der Erstellung der Jahresabrechnung zusammenfällt, wollen diese Anforderungen im Verwalterbüro sehr wohl organisiert sein.

Um den Arbeitsaufwand kalkulierbar zu gestalten, kann den Eigentümern angeboten werden, deren Auskunftspflicht gegen Entgelt zu erledigen. Bei der Mietverwaltung sind die notwendigen Daten entsprechend § 6 Abs. 2 ZensG 2011 ohnehin vorhanden.

Dort wo keine Verwaltung des Sondereigentums vereinbart ist, müssen die Mieter-/ Nutzerdaten und die Ausstattungsmerkmale gesondert erfasst werden.

Der Zeitaufwand der Bearbeitung per Hand muss kalkuliert werden und für den Monat Mai 2011 entsprechendes Personal vorgehalten werden. Die zu erwartenden Fragebögen sind binnen 14 Tagen zu beantworten.

Für die Übermittlung von Gebäude- und Wohnungsdaten in elektronischer Form ist der Abschluss einer Vereinbarung zur Datenübermittlung notwendig. Mit einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Statistischen Landesamt werden die Modalitäten der Datenübermittlung festgelegt.

Die Vereinbarung enthält konkrete Regelungen zur Lieferung der Gebäude- und Wohnungsdaten auf der Grundlage der abgestimmten Bestandsliste, Hinweise zu den Übermittlungswegen sowie die zeitlichen Vorgaben.

Gemäß § 18 Abs. 1 ZensG 2011 besteht eine Auskunftspflicht für die Erhebungen. Im Falle eines Verstoßes gegen die Auskunftspflicht sieht das Bundesstatistikgesetz (BStatG) eine entsprechende Sanktion vor. Nach § 23 BStatG gilt die vorsätzliche oder fahrlässige Auskunftsverweigerung als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Standortkonzeption in Sachsen und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

1. Ausgangslage und Ziel

Bereits im Kanzleiforum - Ausgabe September 2008 - hatten wir über die Verwaltungsreform in Sachsen und deren Auswirkungen berichtet. Nunmehr hat das Sächsische Kabinett am 25.01.2011 ein Standortkonzept beschlossen, welches bis zum Jahr 2020 reicht und die Verwaltungs- und Staatsmodernisierung zur Verschlinkung der Verwaltung aus der Koalitionsvereinbarung fortsetzt.

Ziel ist die Schaffung einer effektiven, straffen und zukunftsfesten Behördenstruktur. Der Freistaat Sachsen will schlanker, mobiler, bürger- und unternehmerfreundlicher werden, wobei die Effizienz in der Verwaltung und der Service gesteigert werden sollen. Bis 2020 sollen wesentliche Bereiche der Kommunikation zwischen Bürger/ Unternehmer und Verwaltung ohne Behördengang zu erledigen sein. Dazu wurde bereits die einheitliche Behördenrufnummer „D115“ und der Bürgerservice Amt24, der über die Homepage www.sachsen.de erreichbar ist, geschaffen.

Im Folgenden sollen die für die Immobilienbranchen relevanten Änderungen dargestellt werden.

2. Regelung einzelner Bereiche

a) Landesdirektionen

Der dreistufige Verwaltungsaufbau in Sachsen soll erhalten bleiben. Die drei Landesdirektionen in Chemnitz, Dresden und Leipzig sollen zu einer Landesdirektion Sachsen mit Sitz in Chemnitz und zwei Standorten in Dresden und Leipzig zusammengefasst werden.

b) Justiz

Bereits 2008 wurden die Gerichtszuständigkeiten teilweise geändert. Mit dem Standortkonzept sind nur Zuständigkeitsänderungen verbunden, die durch die Reduzierung von Gerichtsstandorten infolge der beabsichtigten Verschlinkung der Justiz verbunden, wobei dies häufig dadurch erfolgt, dass bestehende

Gericht zu Außenstellen anderer Gerichte umgewandelt werden.

Von den derzeit sechs Landgerichten im Freistaat soll das Landgericht Bautzen zur Außenkammer des Landgerichts Görlitz umgewandelt werden, so dass sich die Anzahl der Landgerichte auf fünf reduzieren würde. Dadurch würde auch die Staatsanwaltschaft Bautzen zur Außenstelle der Staatsanwaltschaft Görlitz. Geschlossen werden soll die Außenkammer des Landgerichts Zwickau in Plauen. Die derzeit 30 Amtsgerichte sollen sich auf insgesamt 25 Amtsgerichte reduzieren, indem das Amtsgericht Annaberg geschlossen und vier weitere Amtsgerichte zu Außenstellen anderer Amtsgerichte gemacht werden. Davon sind folgende Amtsgerichte betroffen:

bisheriges Amtsgericht:	zukünftige Außenstelle des
Amtsgericht Hainichen	Amtsgerichts Döbeln
Amtsgericht Löbau	Amtsgerichts Zittau
Amtsgericht Oschatz	Amtsgerichts Torgau
Amtsgericht Stollberg	Amtsgerichts Aue

Die Außenstelle des Amtsgerichts Grimma in Wurzen wird geschlossen.

Mit der Reduzierung der Amtsgerichte auf 25 senkt sich auch die Anzahl der Grundbuchämter. Zukünftig soll jedoch nicht jedes verbleibende Amtsgericht über ein eigenes Grundbuchamt verfügen, sondern sechs Grundbuchämter an bestehenbleibenden Amtsgerichten zu Außenstellen anderer Grundbuchämter werden, so dass sich deren Zahl auf insgesamt auf 19 minimieren würde.

Die Auswirkungen dieser Maßnahmen für die Immobilienwirtschaft dürften gering sein, da lediglich die Schließung des Amtsgerichts Annaberg zu einer Zuständigkeitsänderung führt. Zukünftig ist für Fälle, die derzeit in die Zuständigkeit des Amtsgerichts Annaberg fallen, das Amtsgericht Marienberg zuständig.

c) Polizei

Derzeit verfügt die sächsische Polizei über 13.911 Stellen, die bis zum Jahr 2020 auf 11.280 reduziert werden sollen. Begründet wird dies mit dem fortschreitenden Bevölkerungsrückgang. Die Zahl der Polizeidirektionen soll von derzeit sieben auf fünf reduziert werden durch die Zusammenführung der Poli-

zeidirektionen Oberes Elbtal-Osterzgebirge und Dresden sowie Westsachsen und Leipzig. Die örtlichen Zuständigkeiten sollen an die sächsischen Landkreise angepasst werden, so dass die gewachsenen Bindungen zu den Staatsanwaltschaften, Landkreisen und Ordnungsbehörden erhalten bleiben würden. Die geplanten Einsparungen im Bereich der Polizeidirektionen betreffen vorwiegend den Bereich Führung, Stab und Verwaltung, wo insgesamt 982 Stellen eingespart werden sollen.

Beim Landeskriminalamt sollen 100 Stellen und bei der Bereitschaftspolizei 110 Stellen eingespart werden, wobei bei letzterer der Hauptanteil im Bereich der Verwaltung und des Stabs gespart werden soll. Die bisherige Anzahl der Streifenbeamten von 2.688 soll beibehalten und die Zahl der Bürgerpolizisten von derzeit 424 soll auf 434 erhöht werden.

Von den bisherigen 72 Polizeirevieren sollen 41 Reviere erhalten bleiben, wobei die entfallenden als Polizeistandorte erhalten bleiben sollen.

Welche Auswirkungen die geplante Reform im Polizeibereich in der täglichen Praxis dann haben wird, bleibt abzuwarten. Ob dadurch die Sicherheit der Bürger vor Straftaten und deren Aufklärungsquote erhöht wird und eine Verbesserung der Sicherheit im Straßenverkehr erreicht wird, wird sich erst einige Zeit nach Umsetzung des Standortkonzeptes beurteilen lassen.

d) Finanzen

Zukünftig sollen in jedem Landkreis ein Finanzamt und in kreisfreien Städten zwei Finanzämter existieren. Damit reduziert sich die derzeitige Anzahl von 28 Finanzämtern auf 16. Die Finanzämter in Borna, Döbeln, Freiberg, Hohenstein-Ernstthal, Hoyerswerda, Löbau, Mittweida, Oschatz, Stollberg, Zschopau und eins der drei in Dresden werden geschlossen. Das Finanzamt Schwarzenberg soll Sonderaufgaben übernehmen.

Den ersten Schritt der Neustrukturierung im Bereich der Finanzen stellt die Zusammenlegung des Landesamtes für Finanzen und der Oberfinanzdirektion Chemnitz zum Landesamt für Steuern und Finanzen mit Standorten in Chemnitz, Dresden und Leipzig am 01.01.2011 dar. Der Hauptstandort des Landesamtes ist Dresden. Der Standort Chemnitz bleibt als

Außenstelle erhalten, der Standort Leipzig soll bis 2020 aufgelöst werden.

Die Sächsische Aufbaubank (SAB) soll mittelfristig ihren Sitz von Dresden nach Leipzig verlegen, womit der Finanzplatz Leipzig gestärkt werden soll. Der Sächsische Rechnungshof mit seinem Sitz in Leipzig und den Außenstellen in Chemnitz und Dresden soll zukünftig seinen Sitz in Döbeln haben.

e) Verkehr

Auch die Straßenbauverwaltung soll neu strukturiert werden. Mit der Gründung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zum 01.01.2012 werden, das Autobahnamt Dresden, die fünf Straßenbauämter in Bautzen, Chemnitz, Leipzig, Meißen-Dresden und Plauen sowie die drei Zweigstellen in Döbeln, Dresden und Bad Schlema zusammengefasst. Der Sitz des Landesamtes soll Dresden werden mit fünf Niederlassungen in Bautzen, Leipzig, Meißen, Plauen und Zschopau.

3. Fazit

Während die Änderungen im Bereich Justiz, Finanzen und Verkehr eher organisatorischen Charakter haben dürften und im Bereich Finanzen und Verkehr für einige mit einer örtlichen Änderung der zuständigen Behörde einhergehen wird, stellen sich die geplanten Einsparungen und Umstrukturierungen im Bereich der Polizei am gravierendsten dar.

Ob die beschlossene Standortkonzeption in ihrer Gesamtheit dann tatsächlich so umgesetzt oder noch verändert wird, wird sich in den nächsten Monaten zeigen. Der konkrete Zeitplan für die einzelnen Maßnahmen steht noch nicht fest.

Die geplanten Einsparungen sind sicher begrüßenswert, wenn damit auch tatsächlich eine Verbesserung der Effizienz der staatlichen Daseinsfürsorge eingeht und auch für den Bürger wie die Unternehmen ein verbesserter Service einhergeht.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Die Kanzlei stellt sich vor

Frau Anja Friedrich



Frau Anja Friedrich, geboren 1987, hat nach Beendigung ihrer schulischen Ausbildung am Carl-von-Bach-Gymnasium Stollberg im Jahre 2006 die Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten in unserer Kanzlei begonnen, welche sie 2009 erfolgreich abschloss.

Seit Juli 2009 ist Frau Friedrich als Mitarbeiterin im Sekretariats- und Bürobereich unserer Kanzlei angestellt.

Die Schwerpunkte ihrer Tätigkeit bestehen dabei im Anfertigen von Schreiben jeglicher Art nach Diktat und Vorlage und in dem Erstellen von Präsentationen und Veröffentlichungen, wie z. B. der Gestaltung und Bearbeitung des Kanzleiforums.

Des Weiteren ist sie vorwiegend für die Bearbeitung des Postausgangs und dem elektronischen Schriftverkehr mit den Mahngerichten zuständig.

Ebenso fallen die Bestellung des Bürobedarfs, die Aktualisierung der Stammdaten durch Einwohnermeldeamtanfragen und weitergehende Anschriftenrecherche sowie die Abrechnung von verauslagten Gerichtskosten und Fertigung von Vorschussrechnungen in ihren Zuständigkeitsbereich.

Darüber hinaus ist sie für die Archivierung der abgelegten Akten und die Organisation und Überwachung des Archivs verantwortlich.

Gesellschafterwechsel in unserer Kanzlei zum 01.03.2011

Den Beziehern unseres Kanzleiforums teilen wir auf diesem Wege mit, dass zum 01.03.2011 ein Gesellschafterwechsel stattgefunden hat. Herr Rechtsanwalt Manfred Alter ist aus der GbR mit Herrn Rechtsanwalt Dietmar Strunz ausgeschieden, neuer Gesellschafter ist Herr Rechtsanwalt Martin Alter.

Herr Rechtsanwalt Manfred Alter wird als freier Mitarbeiter weiter für die Kanzlei tätig sein.

Wir freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit all unseren Mandanten und Geschäftspartnern.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Übergabe der anlässlich des Kanzleijubiläums eingegangenen Spenden

Wir bedanken uns nochmals recht herzlich für die vielen Glückwünsche und Spenden, die uns unsere Mandanten und Kooperationspartner anlässlich des zwanzigjährigen Bestehens der Kanzlei übermittelt haben. Wir hatten gebeten, von Blumen und Sachgeschenken zugunsten von drei namentlich benannten Spendenempfängern Abstand zu nehmen. Die ersten beiden Schecks konnten zwischenzeitlich übergeben werden:



Quelle: Wochenspiegel Chemnitz, Ausgabe vom 05.01.2011

Dem **Sportensemble Chemnitz** konnte die Kanzlei Strunz-Alter Spenden von insgesamt 2.000,00 € im Namen der einzelnen Spender übergeben.



Dem Präsidium des **Verein zur Integration psychosozial behinderter Menschen Chemnitz e.V.** übergab Rechtsanwalt Alter am 11.01.2011 einen symbolischen Scheck über 3.105,00 € im Namen der zahlreichen Spender. Im März wird Rechtsanwalt Strunz dem **Deutschen Jugendherbergswerk Landesverband Sachsen eV** den dritten Spendenscheck über 1.500,00 € im Namen unserer Mandanten übergeben.

Nochmals ein herzliches Dankeschön!

Seminarangebote

Fachkraftausbildungen

*Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung
in Chemnitz*

Grundkurs: 02.11. - 04.11.2011

Zertifikatskurs: 30.11. – 01.12.2011

Fachtagungen

29.08. -31.08.2011 in Gotha
Fachtagung Wohnungseigentum

12.10. – 14.10.2011 in Radebeul
Fachtagung der Wohnungswirtschaft

Ganztagsseminare

06.04.2011 in Chemnitz
Die Zwangsverwaltung – Aufgaben und Pflichten des Haus- und WEG-Verwalters

13.04.2011 in Chemnitz
Die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

20.04.2011 in Chemnitz
Mängel an der Mietsache und Mietminderung

04.05.2011 in Chemnitz
Verwaltervertrag und Verwalterhonorare

11.05.2011 in Chemnitz
Die Gestaltung von Wartungsverträgen, Wärmelieferungsverträgen und Vertragsgestaltung im Wärmecontracting

18.05.2011 in Chemnitz
Die Schönheitsreparaturen – Besonderheiten bei der Beendigung des Mietverhältnisses und Mieterwechsel

08.06.2011 in Chemnitz
Der Tod des Mieters, Genossenschaftsmitglieds und Wohnungseigentümers - Handlungsspielräume des Vermieters oder Verwalters

Halbtagsseminare

28.03.2011 in Chemnitz
Leitungs- und Wegerechte – Entschädigungsansprüche und praktische Umsetzung

04.04.2011 in Chemnitz
Die aktuelle Rechtsentwicklung im Trink- und Abwasserbereich

18.04.2011 in Chemnitz
Die Anforderungen des Datenschutzes bei der Gestaltung von Dienstleistungsverträgen und die Umsetzung der EU-Dienstleistungsrichtlinie

09.05.2011 in Chemnitz
Die Berliner Räumung – Anforderungen an die Erfassung, Aufbewahrung und Verwertung der gesamten Gegenstände

23.05.2011 in Chemnitz
Der unter Betreuung stehende Mieter und Wohnungseigentümer – die Bedeutung von Vorsorgevollmachten

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE