

Inhaltsverzeichnis**WEG-Recht**

Handlungsbefugnisse und –pflichten des WEG-Verwalters bei Anfechtungsklagen
- Teil 3 -

Energierrecht

Betrieb von Blockheizkraftwerken im Mietwohnungsbau

Grundstücksrecht

Aktuelle Entwicklungen im Grundstücksrecht

Gesellschaftsrecht

Die zivilrechtliche Haftung von Mitgliedern des Aufsichtsrates

Zwangsvollstreckung

Wie ist mit Tieren im Rahmen der Zwangsräumung zu verfahren?

Sonstiges

Das Ende des Schornsteinfegermonopols

In eigener Sache

Mandantentreffen 2013

Achtung Verjährung droht!

WEG-Recht

Handlungsbefugnisse und –pflichten des WEG-Verwalters bei Anfechtungsklagen - Teil 3 -

Im vorletzten Teil der Fortsetzungsreihe (Teil 1 im Juni 2011, Teil 2 im März 2012) folgen nun Ausführungen zur Streitwertberechnung sowie zum Abschluss von Zusatzhonorarvereinbarungen mit Anwälten.

1. Streitwertfestsetzung bei Anfechtungsklagen

Die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten berechnen sich anhand des zugrunde liegenden Streitwertes nach gesetzlich im Gerichtskostengesetz (GKG) bzw. Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) festgeleg-

ten Gebührentatbeständen. Je bedeutender der wirtschaftliche Wert des Streitgegenstandes, desto höher sind auch die Kosten. Die Streitwertfestlegung bei Zahlungsklagen richtet sich offenkundig nach dem Wert der eingeklagten Forderung. Schwieriger ist es aber, die Interessen der Parteien bei Beschlussanfechtungen zu ermitteln.

§ 49 a GKG regelt dazu:

„(1) Der Streitwert ist auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.“

(2) Richtet sich eine Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, darf der Streitwert das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie des Interesses der auf ihrer Seite Beigetretenen nicht übersteigen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.“

Anders als sonst im Zivilprozess kommt es also nicht nur auf das Interesse des Klägers sondern auch auf das Interesse der Gegenpartei und sämtlicher Beigeladener an, weil die Entscheidung eben auch Auswirkungen auf diese hat, vgl. Binz / Dörndorfer / Petzold / Zimmermann, Gerichtskostengesetz, 2. Auflage 2009.

Beispiel:

Wohnungseigentümer A erhebt Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Gemeinschaft (10 Eigentümer) über die Durchführung einer baulichen Veränderung mit Kosten von insgesamt 5000 €.

Lösung:

Schritt 1: Gesamtinteresse der Parteien
5000 €;

Schritt 2: Begrenzung des Streitwertes jedoch auf fünffaches Eigeninteresse des Klägers (5000 : 10 = 500 x 5 = 2500 €. Weitere Begrenzungen nach § 49 a GKG entfallen hier. Streitwert: 2500 €.

Die Rechtsprechung ist hinsichtlich der Anwendung des § 49 a GKG in der Praxis noch nicht gefestigt. Einige Beispiele:

- 1000 € Streitwert mangels näherer Anhaltspunkte (mögliche Ansprüche) bei Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung des Verwalters, BGH 31.03.2011, Az. V ZB 236/10
- Anfechtung der Verwalterwahl: Streitwert entsprechend des finanziellen Anteils des Klägers an den Verwalterkosten während der gesamten Laufzeit des Verwaltervertrages, LG Nürnberg-Fürth, 13.04.2010, Az. 14 T 2469/10 WEG
- Anfechtung einer Jahresabrechnung:
 1. Prüfung ob sich die Anfechtung auf eine/einzelne Kostenposition(en) beschränkt, LG Lüneburg Az. 9 T 4/12; a.A.: immer nur auf Wert der streitigen Positionen abstellen: OLG Celle Az. 4 W 243/10; OLG Saarbrücken Az. 5 W 109/09
 2. bei Anfechtung bezogen auf Gesamtkosten: pauschal 20 % begrenzt auf fünffaches Klägerinteresse – LG Itzehoe Az. 11 S 16/11; a.A. max. 10 % des Gesamtvolumens, LG Stuttgart Az. 19 T 12/11; a.A. 50 % der abgerechneten Kosten, LG Berlin Az. 85 T 129/11;

a.A. für strenge Anwendung des § 49 a GKG: LG Braunschweig, Az. 6 T 39/11; a.A. Eigeninteresse des Klägers zzgl. eines Bruchteils von

25 % des – abzgl. des Einzelinteresses des Klägers – verbleibenden Gesamtinteresses – OLG Hamburg, Az. 9 W 34/10

- Einige Gerichte ignorieren in der Praxis aber auch den § 49 a GKG und setzen den Streitwert „nach Ermessen“ oder schlicht aufgrund der Angaben der Parteien zum Streitwert fest.

2. Abschluss von Honorarvereinbarungen

Gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 6 WEG darf der Verwalter in bestimmten Fällen mit Rechtsanwälten vereinbaren, „sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen“ (mithin max. 50 % des Interesse der Parteien und aller Beigeladener). Der Gesetzgeber hatte nämlich erkannt, dass es für die beklagten Eigentümer schwer sein wird, einen Rechtsanwalt zu finden, der auf der Basis der nunmehr geringeren Streitwerte zur Tätigkeit bereit ist. „Ist etwa der Beschluss der Wohnungseigentümer aus einer Gemeinschaft mit 100 Eigentümern über eine Sanierungsmaßnahme, die Kosten in Höhe von 100 000 Euro verursacht, von einem Miteigentümer angefochten, auf den durch die Sanierung Kosten in Höhe von 1000 Euro zukämen, beträgt der Streitwert nach der zu § 49 a – neu – GKG vorgeschlagenen Regelung 5000 Euro, nämlich das Fünffache seines Interesses von 1000 Euro. Dieser Streitwert würde auch für den Rechtsanwalt gelten, der die übrigen, die Sanierungsmaßnahme bejahenden Eigentümer vertritt, obwohl deren Interesse an der gerichtlichen Entscheidung 100 000 Euro entspricht“, Bundestagsdrucksache 16/887, S. 77. Der Verwalter soll nun – ohne vorherige Beschlussfassung – gesetzlich ermächtigt sein, mit dem Rechtsanwalt der Beklagten zu vereinbaren, dass dieser seine Gebühren auf der Basis eines Streitwertes von 50.000 Euro (50 % des Interesses aller) abrechnet.

Zulässig sind nach dem Wortlaut aber nur Streitwertvereinbarungen, keine Honorarvereinbarungen auf der Basis von Pauschalen oder Zeithonorarvereinbarungen. Man wird hier jedoch annehmen dürfen, dass diese Vereinbarungen wirksam sind, sofern sie eine Höchstgrenze entsprechend § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG enthalten.

Darüber hinausgehend bedarf es einer gesonderten Ermächtigung der Eigentümer.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Energierecht

Betrieb von Blockheizkraftwerken im Mietwohnungsbau

Der Einsatz von Anlagen nach dem Prinzip der Kraftwärmekopplung (KWK) findet auch im Mietwohnungsbestand immer größere Verbreitung. War diese Technik in der Vergangenheit wegen der Komplexität der Anlagen eher in Contractingprojekten anzutreffen, wagen sich zunehmend auch Wohnungsvermieter an den Betrieb von Blockheizkraftwerken.

Neben den technischen Besonderheiten, wie dem Schallschutz für die vorwiegend eingesetzten Gas- oder Dieselmotoren, sind vor allem die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen im Vorfeld zu beleuchten.

Die vielfältigen Fördermöglichkeiten im Bereich der Einspeisevergütung sind gegenüber den Kosten für EEG-Umlage, Durchleitungskosten etc. abzuwägen. Kombiniert mit der Problematik der Gewerbesteuerpflicht bei der Erzielung von Gewinnen aus der Energieeinspeisung könnte auch die Lieferung an die eigenen Mieter bei Bezug der Zulage nach dem KWK-Gesetz für den Eigenverbrauch sinnvoll sein.

In jedem Fall des Eigenbetriebs der KWK-Anlage durch den Vermieter ist essentiell, dass die Kosten für die Beheizung der Lie-

genschaft aus der KWK-Anlage als Heizkosten nach der Heizkostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden können. Hierzu ist es notwendig, die Kosten des Betriebs der KWK-Anlage in Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung auf der einen Seite und Kosten der Stromerzeugung auf der anderen Seite aufzuteilen. Diese Aufteilung erfolgt nach der einschlägigen Regel der Technik in der VDI Richtlinie 2077 Beiblatt 3.1 „Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten“.

Das Beiblatt zur VDI 2077 beschreibt zwei Methoden zur Ermittlung der auf die Wärmeerzeugung entfallenden Kosten. Zum Einen gibt es die messtechnische Methode, die eine umfangreichere Ausstattung mit Messtechnik voraussetzt.

Zum Anderen wird eine rechnerische Methode definiert, die zwar ebenfalls zusätzliche Messtechnik benötigt, aber grundlegend auf den Angaben des Anlagenherstellers zu Leistung und Wirkungsgrad aufbaut.

Grob beschrieben wird durch die Methoden ermittelt, welcher Anteil am Gesamtenergieverbrauch für die Wärmeerzeugung in der KWK-Einheit und gegebenenfalls im Zusatzheizkessel anfällt. Auf dieser Basis werden dann die Betriebskosten für die gesamte Anlage verteilt, wobei zu diesen Betriebskosten neben den Brennstoffkosten auch die Kosten für Wartung und Überwachung der Anlage, die Kosten der messtechnischen Ausstattung, der Betriebsstrom und andere als Heizkosten nach der § 7 Abs. 2 HeizkV beschriebenen Kostenpositionen zählen.

Da auf diese Weise die Gestehungskosten für die Wärmeerzeugung und die Stromerzeugung klar getrennt werden, sind auch eventuelle Erlöse aus der Stromerzeugung nicht mit den Kosten der Wärmeerzeugung zu verrechnen. Beispielsweise die KWK-Zulage nach dem KWK-Gesetz muss demzufolge nicht mit den Wärmeerzeugungskosten verrechnet werden. Sie wird pro erzeugter Kilowattstunde Strom an den Erzeuger gezahlt, gleich ob der Strom eingespeist oder für eigene Zwecke verbraucht wird.

Sollte allerdings ein Betriebsmodell gewählt werden, bei dem der erzeugte Strom als Nebenleistung des Vermieters an die Mieter abgegeben wird und insoweit eine Umlage der entstehenden Kosten der Stromerzeugung als Betriebskosten an die Mieter erfolgt, wäre die Zulage auf die Betriebskosten der Stromversorgung anzurechnen.

Wie der Einsatz von KWK-Anlagen im Mietwohnungsbau wirtschaftlich sinnvoll möglich ist, hängt letztlich im Einzelfall auch davon ab, welche technischen Voraussetzungen bereits vorhanden sind, ob und in welcher Höhe die KWK-Zulage anfällt und welche mietrechtlichen Spielräume gegeben sind.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Grundstücksrecht

Aktuelle Entwicklungen im Grundstücksrecht

1. Herstellung des öffentlichen Glaubens des Grundbuches

Mit § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) wurde der öffentliche Glaube des Grundbuches in Ansehung bestimmter Dienstbarkeiten für Energieversorgungsunternehmen zeitweise eingeschränkt. Diese konnten bis zum 31.12.2010 nicht gutgläubig wegerworben werden.

Entsprechend der Sachenrechtsdurchführungsverordnung (SachenR-DV) wurden mit den Regelungen des § 9 Abs. 1 bis 7 GBBerG auch wasserwirtschaftliche Anlagen wie auch Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, einschließlich deren Leistungsnetz, einbezogen. Mit dieser Erweiterung wurden nach § 9 Abs. 11 GBBerG auch die Telekommunikationsleistungen mit erfasst.

Eine solche Dienstbarkeit, die in der ehemaligen DDR vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB) gelöscht wurde, fällt nach einer Entscheidung des OLG Dresden vom 25.01.2010 nicht unter die Regelungen des § 8 Abs. 1 GBBerG, sondern diese besteht nach Artikel 233 § 3 Abs. 1 des Einigungsvertrages mit dem bisherigen Recht und Inhalt sowie dem Rang fort.

2. Anlagendienstbarkeit im Wohnungseigentum

Bei der Versteigerung einer Wohnungseigentumseinheit kann eine lastende Dienstbarkeit auf dem Grundstück durch den Zuschlag erlöschen. Somit erlischt die Dienstbarkeit insgesamt an allen Einheiten. Gleiches gilt für eine Dienstbarkeit, die aufgrund einer Anlagenbescheinigung nach § 9 GBBerG eingetragen wurde.

In diesem Fall kann die Behörde keine Bescheinigung zur Wiedereintragung ausstellen.

Eine Neubegründung der Grunddienstbarkeit hat nach § 873 BGB und den §§ 13, 19, 29 GBO zu erfolgen (OLG Dresden, ZHR 2010, S. 545).

3. Vorkaufsrecht bei Garagengrundstücken

Bei der Bebauung von Garagengrundstücken durch einzelne Nutzer auf der Grundlage von Nutzungsverträgen nach §§ 312 ff. ZGB der DDR wurde entsprechend § 57 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) den Garagennutzern ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Dieses hat in der Praxis viele Probleme aufgeworfen, da sich die Nutzung oftmals über mehrere Grundstücke erstreckte und die sogenannten Garagengemeinschaften aus einer Vielzahl von Personen bestehen.

Der BGH hat mit seiner Entscheidung vom 13.03.2009, Az. V ZR 157/08 klargestellt, dass bei einem gemeinschaftlichen Vorkaufsrecht nach § 57 Abs. 6 SchuldRAnpG

dieses auch nur gemeinschaftlich ausgeübt werden kann.

Wenn ein einzelner Mitberechtigter dieses Vorkaufsrecht nur für sich ausübt, ist dies unwirksam und gilt als Nichtausübung des Vorkaufsrechtes. Die Folge daraus ist, dass entsprechend § 472 BGB die übrigen vorkaufsberechtigten Nutzer das Vorkaufsrecht im Ganzen gemeinschaftlich ausüben können.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Gesellschaftsrecht

Die zivilrechtliche Haftung von Mitgliedern des Aufsichtsrates

Die Anzahl von Strafverfahren gegen Mitglieder von Aufsichtsräten mit zivilrechtlichen Folgeverfahren hat in den letzten Jahren nicht nur in Aktiengesellschaften zugenommen.

Im Wesentlichen sind dafür zwei Ursachen festzustellen, da im Falle der Insolvenz der Insolvenzverwalter als Schadenersatzkläger für die insolvente Gesellschaft auftritt und andererseits der Vorstand oder Geschäftsführer gegenüber dem Unternehmen zur Rechtsverfolgung entstandener Schadenersatzansprüche verpflichtet ist, um der eigenen persönlichen Haftung zu entgehen.

Im § 116 Satz 1 des Aktiengesetzes (AktG) ist die grundsätzliche Sorgfaltspflicht für die Mitglieder des Aufsichtsrates geregelt, die in den Satzungen bzw. Gesellschaftsverträgen weiter ausgestaltet wird.

In der Praxis treten dabei vielfach Probleme der Trennung zwischen der Leitung der Geschäfte und der Verpflichtung zur Überwachung der Geschäftsführung auf. D.h. nach § 111 Abs. 1 AktG besteht eine ausdrückliche Verpflichtung, die Geschäftsführung des Unternehmens zu überwachen, indem die Leistung der Geschäftsführung hinsichtlich deren Qualität zu kontrollieren und sicher zu stellen ist.

Der Rahmen des Handelns bezieht sich entsprechend § 116 Abs. 1 AktG auf das Fernhalten von Schäden für das Unternehmen, die Sicherung des Bestands des Unternehmens und die Entwicklung der Geschäftspolitik in den Grenzen des Unternehmensgegenstandes.

Die Verpflichtung für das Unternehmensinteresse wurde in Ziffer 5.5.1. des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wie folgt dargestellt:

"Jedes Mitglied des Aufsichtsrates ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Es darf bei seinen Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen, noch Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen."

In seiner Tätigkeit hat der Aufsichtsrat insbesondere auch die Rechtmäßigkeit der sorgfältigen Geschäftsführung zu prüfen, die sich wiederum auf das Gesellschafts-, das Steuer- und das Strafrecht bezieht.

Daraus folgt, dass der Aufsichtsrat eine Verpflichtung hat, Rechtsverstöße der Geschäftsführung zu verhindern. Nach h. M. wird vom Bestehen einer sogenannten Garantenpflicht im Sinne von § 13 Strafgesetzbuch ausgegangen.

Nach einer Entscheidung des BGH (NJW 1977 S. 2311) stellt auch die Untätigkeit gegenüber leichtfertigen Maßnahmen der Geschäftsführung eine Pflichtverletzung des Aufsichtsrates dar, die eine Haftung auf Schadenersatz zur Folge haben kann.

Als eine konkrete Handlungspflicht der Mitglieder des Aufsichtsrates stellt sich die gegenseitige Unterrichtung bzw. Information des Organs bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer nicht sorgfältigen Geschäftsführung dar.

Im Wesentlichen haben die Verfahren gegen die Mitglieder der Aufsichtsräte auf Schadenersatz die Verletzungen und Verstöße gegen die oben aufgezeigten Grundsätze zum Inhalt.

Eine Minimierung des Haftungsrisikos ist insbesondere durch eine Qualifizierung und Weiterbildung der Mitglieder der Aufsichtsräte im Rahmen des Unternehmensgegenstandes und der daraus entstehenden Aufforderungen für eine Überwachung der Geschäftsführung zu setzen.

Unerlässlich ist in diesem Zusammenhang auch eine konsequente Trennung der Aufgaben und Kompetenzen bei Organen des Unternehmens, einschließlich der entsprechenden Gestaltung der Satzung und Gesellschaftsverträge.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Zwangsvollstreckung

Wie ist mit Tieren im Rahmen der Zwangsäumung zu verfahren?

Es kommt immer wieder vor, dass im Rahmen der Vollstreckung eines Räumungstitels der Vermieter bei der Inbesitznahme der Wohnung feststellt, dass sich in dieser ein oder mehrere Tiere befinden, die der Schuldner zurückgelassen hat. Dann stellt sich die Frage, wie mit diesen Tieren weiter zu verfahren ist.

1. Rechtslage

Nach § 885 Abs. 2 – 4 ZPO schafft der Gerichtsvollzieher die beweglichen Gegenstände weg, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind und verbringt sie auf Kosten des Schuldners in Verwahrung. Unpfändbare Gegenstände hat der Gerichtsvollzieher – wenn der Schuldner sie nicht heraus verlangt - zu verkaufen und den Erlös zu hinterlegen. Unverwertbare Gegenstände hat er zu vernichten.

In Rechtsprechung und Literatur ist die Frage umstritten, ob auch bei Tieren die Regelungen des § 885 Abs. 2 – 4 ZPO Anwendung finden.

Teilweise wird vertreten, dass die zuständige Ordnungs- oder Polizeibehörde im Rahmen einer effektiven Zwangsvollstreckung als Maßnahme der Gefahrenabwehr für die Unterbringung und Versorgung der Tiere zu sorgen hat, vgl. OLG Karlsruhe, NJW 1997, 1789 f.

Nach anderer Ansicht hat der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckung allein nach § 885 Abs. 2 – 4 ZPO durchzuführen.

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Beschluss vom 04.04.2012, Az.: I ZB 19/11 mit dieser Frage beschäftigt und sich der letzteren Ansicht angeschlossen.

Tiere sind nach § 90 a Satz 3 BGB wie bewegliche Sachen zu behandeln. Gemäß § 811 c Abs. 1 ZPO sind Haustiere unpfändbar. Der Gerichtsvollzieher muss beim Wegschaffen und Verwahren der Tiere die Tierschutzvorschriften beachten. Die Verwahrung der Tiere kann in einem Tierheim oder einer anderen zur Verwahrung geeigneten Einrichtung erfolgen. Sollte es dem Gerichtsvollzieher aufgrund der Größe, Gefährlichkeit, der Anzahl der Tiere oder weil sie wild leben, nicht möglich sein, diese allein wegzuschaffen, muss er Hilfspersonen mit der Fortschaffung beauftragen. Sollte es notwendig sein, kann er auch im Rahmen der Amtshilfe gemäß Art. 35 Abs. 1 GG staatliche Stellen mit heranziehen.

Für die erforderlichen Kosten kann der Gerichtsvollzieher vom Gläubiger einen entsprechenden Kostenvorschuss verlangen.

Weder der Umstand, dass bei dieser Vorgehensweise sehr hohe Kosten – faktisch – für den Gläubiger entstehen können, noch die Tatsache, dass häufig Ordnungs- und Polizeibehörden einschreiten könnten, ändern aus Sicht des BGH etwas daran, dass der Gerichtsvollstrecker die Zwangsäumung streng nach den Regelungen des § 885 Abs. 2 – 4 ZPO vorzunehmen hat und gerade kein Anspruch des Gläubigers auf behördliches Einschreiten besteht.

Nach Auffassung des BGH macht von diesen Grundsätzen nur dann eine Ausnahme, wenn der Gerichtsvollzieher die Tiere nach Ablauf der Verwahrungsfrist nicht veräußern kann, denn eine Vernichtung, wie sie § 885 Abs. 4 ZPO vorsieht, scheidet aufgrund der Tierschutzbestimmungen aus. Damit müssen die Tiere weiterhin verwahrt werden, wodurch unüberschaubare Kosten entstehen können. Diese jedoch hat nicht – faktisch – der Gläubiger, sondern die Allgemeinheit zu tragen, sodass diese dem

Gläubiger nicht weiterberechnet werden können.

2. Fazit/ Handlungsempfehlung

Der Vermieter sollte bereits bei Abschluss des Mietvertrages darauf achten, ob und welche Tiere der Mieter in die Wohnung verbringt und nur die Tierhaltung gestattet, zu der der Mieter rechtlich berechtigt ist. Auch im laufenden Mietverhältnis sollte der Vermieter darauf achten, dass das zulässige Maß nicht vom Mieter überschritten wird und sollte ggf. frühzeitig bei Verstößen gegen Tierschutzbestimmungen die zuständigen Behörden einschalten. Anderenfalls muss der Vermieter mit erheblichen Kosten rechnen, wenn die Tiere im Rahmen der Zwangsräumung vom Gerichtsvollzieher mitgenommen und verwahrt werden. Ist dem Vermieter bekannt, dass sich in der zu räumenden Wohnung Tiere befinden, sollte die Entscheidung, ob die Zwangsräumung im Rahmen des sog. Berliner Modells auf die bloße Besitzverschaffung beschränkt werden soll, gut überlegt werden. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, die Tiere entsprechend in ein Tierheim zu verbringen, ohne dass er behördliche Hilfe in Form von Amtshilfe – wie der Gerichtsvollzieher – in Anspruch nehmen kann.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

Sonstiges

Das Ende des Schornsteinfegermonopols

Am 1. Januar 2013 wird das Monopol der Bezirksschornsteinfegermeister endgültig aufgehoben. Ab diesem Zeitpunkt können fast alle Arbeiten, die vom Bezirksschornsteinfeger durchgeführt werden mussten, auf dem freien Markt vergeben werden. Für die Eigentümer von Grundstücken bedeutet dies aber auch, dass sie selbst mehr Verantwortung haben.

Bevollmächtigter Schornsteinfeger

Staatliche Überwachungsaufgaben verbleiben bei dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Der bisherige Bezirksschornsteinfegermeister wird für die nächsten sieben Jahre zum bevollmächtigten Schornsteinfeger berufen. Danach wird diese Stelle jeweils immer für sieben Jahre neu ausgeschrieben.

Dafür kann sich jeder Schornsteinfeger bewerben, der die handwerklichen Voraussetzungen zur selbstständigen Ausübung des Schornsteinfegerhandwerkes besitzt.

Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers

Alle staatlichen Aufgaben verbleiben beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.

Diese Aufgaben sind:

- Führung des Kkehrbuches
- Feuerstättenschau
- Überprüfung der festen Brennstoffe nach der 1. Bundesimmissionschutzverordnung
- Einhaltung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung an Heizungsanlagen
- baurechtliche Prüfung von neuinstallierten Feuerungsanlagen nach dem Landesrecht

Die Durchführung dieser Aufgaben erfolgt im Rahmen der Feuerstättenschau.

Feuerstättenschau

Durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger wird die Feuerungsanlage begutachtet.

Das Ergebnis der Begutachtung wird in einem Feuerstättenbescheid festgehalten. Die dort festgelegten, durchzuführenden Maßnahmen sind innerhalb des festgeleg-

ten Zeitraumes durch den Gebäudeeigentümer von einem von ihm beauftragten für Schornsteinfegerarbeiten zugelassenen Betrieb auszuführen.

Die Beseitigung dieses Betriebes über die durchgeführten Arbeiten ist dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger fristgemäß zu übergeben.

Sanktionen

Sollte der Nachweis über die Durchführung der Arbeiten nicht oder nicht zeitgemäß beim bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eingehen, muss dieser die zuständige Behörde informieren.

Diese setzt mit einem kostenpflichtigen Zweitbescheid eine neue Frist für die Durchführung der Arbeiten.

Wenn auch dieser Zweitbescheid nicht realisiert wird, kann die Behörde die erforderlichen Arbeiten selbst in Auftrag geben und dem Eigentümer die Kosten in Rechnung stellen.

Der Eigentümer des Gebäudes kann zudem mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 € belangt werden.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt



In eigener Sache

Mandantentreffen 2013

Das 19. Mandantentreffen wird am 11. und 12. April 2013 wieder auf Schloss Schweinsburg stattfinden.

Zu den Schwerpunkten erfahren Sie mehr im Kanzleiforum Dezember 2012.

Die Einladungen werden bis Mitte Februar 2013 verschickt.

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2012 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2012 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2009 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2008.

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 15. Oktober 2012

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.

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE