

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Das Mietrechtsänderungsgesetz erfährt im Bundesrat weitere Veränderungen

Bericht vom 15. Deutschen Mietgerichtstag am 22./ 23.02.2013 in Dortmund

Arbeitsrecht

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bei Stellenausschreibung und Einstellung von Arbeitnehmern

Baurecht

Vertragsstrafe bei Bauverzug

Insolvenzrecht

Guthaben aus Betriebskosten nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens des Mieters

Zwangsvollstreckung

Neuerungen in der Zwangsvollstreckung 2013

In eigener Sache

Personalien:

Frau Rechtsanwältin Isabel Felgenhauer
Herr Rechtsanwalt Sebastian Tempel

Seminarangebote

Mietrecht

Das Mietsrechtsänderungsgesetz erfährt im Bundesrat weitere Veränderungen

Im Bundesrat wurde in der Sitzung am 01. Februar 2013 unter dem Tagesordnungspunkt 13 das vom Deutschen Bundestag am 13.12.2012 verabschiedete Mietrechtsänderungsgesetz mit weiteren Änderungen beschlossen. Für die Verweisung in den Vermittlungsausschluss war die erforderliche Stimmenmehrheit nicht vorhanden, sodass das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 am 01. Mai 2013 in Kraft treten kann.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- § 551 Abs. 2 BGB n.F.
Die Fälligkeit von Teilzahlungen von vereinbarter Mietkaution wurde an die unmittelbar folgenden Mietzahlungen nach Mietbeginn gebunden.
- § 555 b BGB n.F.
Es wurde die Definition energetischer Modernisierung dergestalt getrennt, dass es sich bei Nr. 1 um die nachhaltige Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache handelt und Nr. 2 die nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie oder den Klimaschutz berücksichtigt, sofern nicht bereits eine Modernisierung nach Ziffer 1 vorliegt.
- § 555 c Abs. 2 BGB n.F.
Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwandes nach § 555 d Abs. 3 Satz 1 hinweisen.



- § 555 c Abs. 4 n.F.
Die Formalien der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen sollen entbehrlich sein, soweit diese nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
- § 555 d Abs. 5 BGB n.F.
Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und Frist des Härteeinwandes hingewiesen, bedarf dieser nicht der bestimmten Form

und Frist und kann bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahmen vorgebracht werden.

- § 556 c Abs. 1 Ziffer 1 BGB n.F.
Bei der Umstellung auf gewerbliche Lieferung der Wärme oder Warmwasser (Contracting) hat der Mieter diese Kosten als Betriebskosten zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer von Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird.
- § 558 Abs. 3 BGB n.F.
Die Kappungsgrenze wird auf 15 % reduziert, wenn die Landesregierung für die Dauer von höchstens 5 Jahren Gemeinden oder Teile von Gemeinden bestimmt hat, wo die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.
- § 272 Abs. 4 ZPO n.F.
Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.
- § 283 a Abs. 1 ZPO n.F.
Die Anordnung von Sicherheitsleistung ist nur möglich, wenn eine Räumungsklage mit der Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden ist.
- § 885 a Abs. 5 ZPO n.F.
Unpfändbare Sachen und Sachen bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.

Hinsichtlich der Übergangsregelung wurde in Artikel 229 § 28 Abs. 1 EGBGB für Modernisierungsmaßnahmen normiert, dass es beim bisherigen Recht verbleibt, wenn die Ankündigung vor dem Inkrafttreten zugegangen ist oder der Vermieter mit der Durchführung der baulichen Maßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt begonnen hat.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Bericht vom 15. Deutschen Mietgerichtstag am 22./ 23.02.2013 in Dortmund

Der Deutsche Mietgerichtstag e. V. versteht sich selbst als „Forum des Erfahrungsaustausches für das Mietrecht und das entsprechende Prozessrecht“ und veranstaltet jährlich den Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund, der am 22./ 23.02.2013 bereits zum 15. Mal stattfand.

Neben Herrn Rechtsanwalt Strunz war auch Herr Rechtsanwalt Manfred Alter langjähriges Mitglied des Deutsche Mietgerichtstages e. V. und nahm in den letzten Jahren regelmäßig an der Tagung teil. Nachdem Herr Rechtsanwalt Alter zum Jahresende in den Ruhestand getreten ist, ist nunmehr neben Herrn Rechtsanwalt Strunz Frau Rechtsanwältin Wegert Mitglied und hat an der diesjährigen Veranstaltung teilgenommen.

Den 422 Personen umfassenden Teilnehmerkreis bildeten wie jedes Jahr ranghohe Vertreter aus Justiz, Verwaltung, Wissenschaft, Anwaltschaft, Verbänden und Sachverständigen. Vom u. a. für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenat des BGH waren Herr Wolfgang Ball, Herr Dr. Ralf Bünger, Frau Dr. Karin Milger und Herr Dr. Bernhard Schneider und vom u. a. für das Miet- und Pachtrecht zuständigen XII. Zivilsenat des BGH Herr Hans-Joachim Dose und Herr Dr. Peter Günther vertreten. Neben zahlreiche andere Richtern und Rechtsanwälten seien bekannten Mietrechtsautoren wie Herr Hubertus Blank, Herr Dr. Ulf P. Börstinghaus, Herr Prof. Dr. Peter Derleder, Herr Norbert Eisenschmidt, Herr Jost Emmerich, Herr Dr. Klaus Lützenkirchen und Herr Dr. Hans Langenberg genannt.

Daneben nahmen Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesministeriums der Justiz, einschlägiger Landesministerien, Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und von mehr als 20 Mieterschutzvereinigungen teil.

Die diesjährige Veranstaltung stand unter dem Motto „Entwicklung des Mietrechts in Gesetzgebung und Praxis“.

Im Mittelpunkt stand selbstverständlich aus aktuellem Anlass die Mietrechtsreform. Diese wurde in den verschiedenen Arbeitskreisen

intensiv diskutiert, insbesondere die Auswirkungen der Mietrechtsreform auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auf den Minderungsausschluss und Mieterhöhungen sowie auf Kündigungen, und Räumungsverfahren und -vollstreckungsverfahren. Die Neuregelungen wurden durchaus kritisch bewertet, die mit vielen neuen Fragen für Rechtsprechung und Literatur verbunden sein werden, so dass die nächsten Monate abgewartet werden muss, welche Neuregelungen sich bewähren und welche ggf. einer Korrektur durch den Gesetzgeber oder entsprechenden Auslegung bedürfen.

Neben der Mietrechtsreform behandelten die Vorträge auch Fragen aus dem Verhältnis Mietrecht zum allgemeinen Schuldrecht (Zahlungsverzug und Verschulden, Fortbestand des Erfüllungsanspruchs bei Mangelkenntnis), den Tod des Mieters sowie der Umsatzsteuer und Miete. Sehr aufschlussreich war auch der Vortrag des RiBGH Dr. Peter Günter zum Thema „Fehlende Identität von Eigentümer und Vermieterstellung bei der Veräußerung der Mietsache“ und des RiBGH Jan Gericke mit dem Titel „Strafrechtliche Sanktionen für Fehlverhalten der Mietparteien“.

Die Veranstaltung zeichnete sich durch die durchweg intensive Diskussion auf hohem juristischem Niveau zwischen den Referenten und Teilnehmern aus.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz bei Stellenausschreibung und Einstellung von Arbeitnehmern

Missachtet ein Arbeitgeber die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) bei Begründung, Beendigung und auch im Rahmen eines laufenden Arbeitsverhältnisses, kann er sich erheblichen Regressansprüchen ausgesetzt sehen. Seit Inkrafttreten des AGG am 18.08.2008 haben sich die Instanzgerichte und das Bundesarbeitsgericht (BAG) immer wieder mit derartigen Konstellationen zu beschäftigen.

Insbesondere bei Stellenausschreibungen ist Vorsicht für Arbeitgeber geboten. Jeder, der eine Stellenausschreibung entwirft oder autorisiert, sollte auf die verwendeten Formulierungen genau achten. Erst am 24.01.2013 entschied das BAG, dass das Suchen nach einem „Berufsanfänger“ bzw. „Young Professional“ ein Indiz für eine altersbedingte Diskriminierung darstellen könnte. Auch die Suche nach „eine(n) junge(n) engagierte(n)“ Mitarbeiter wertete das BAG als altersdiskriminierend.

Neben dem Alter sind auch die Rasse oder die ethnische Herkunft, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, Behinderungen und die sexuelle Identität als Diskriminierungsmerkmale im AGG festgelegt worden. Das AGG verbietet die Benachteiligung von Beschäftigten aufgrund eines der o. g. Merkmale. Es werden sowohl unmittelbare Benachteiligungen, wie auch mittelbare Benachteiligungen erfasst. D. h. ein Beschäftigter darf wegen eines der genannten Merkmale keine schlechtere Behandlung erfahren als eine vergleichbare Person in einer vergleichbaren Situation erfährt, erfahren hat oder erfahren würde. Aber auch dem Anschein nach neutrale Vorschriften oder Kriterien können auf bestimmte Gruppen benachteiligend wirken. So kann die Beschränkung des Bewerberkreises in einer innerbetrieblichen Ausschreibung auf Mitarbeiter des ersten Berufsjahres eine mittelbare Ungleichbehandlung aufgrund des Lebensalters darstellen.

Eine Ungleichbehandlung wegen eines der genannten Differenzierungsmerkmale kann jedoch gerechtfertigt sein, wenn besondere berufliche Anforderungen gegeben sind. Beispielsweise, wurde von der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Altersgrenze für Piloten/innen von 60 Jahren zulässig ist.

Wird ein/e objektiv besser geeignete/r Bewerber/in aufgrund eines Differenzierungsmerkmals nicht eingestellt, kann diese/r zwar nicht ihre/seine Einstellung verlangen, er oder sie kann aber verlangen so gestellt zu werden, als ob der Arbeitgeber ihn/sie eingestellt hätte.

Aber auch auf europäischer Ebene gibt es eine Vielzahl von Regelungen, die sich mit der Diskriminierung von Arbeitnehmern bzw. Bewerbern auseinandersetzen und vom Arbeitgeber beachtet werden müssen. So gewährt beispielsweise Art. 157 im Vertrag über die Arbeitsweise der europäischen Union, der im deutschen Recht unmittelbar gilt, ein Recht auf

gleichen Lohn für die gleiche oder gleichwertige Arbeit für Männer und Frauen.

Damit ein Arbeitgeber nicht gegen das AGG und andere Vorschriften verstößt, ist es daher zweckmäßig, sich bei einer Stellenausschreibung auf die Mindestanforderungen zu beschränken. Es sollten nur solche Anforderungsmerkmale aufgenommen werden, die wirklich erforderlich sind. Auch sollte darauf verzichtet werden, um die Übersendung eines Lichtbildes zu bitten. Der Arbeitgeber könnte hierdurch in Verdacht geraten, dass die Bewerberauswahl von unzulässigen Motiven beeinflusst wird.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Baurecht

Vertragsstrafe bei Bauverzug

Bauverzug ist nicht allein ein Problem von unübersichtlichen Großvorhaben, wie dem Hauptstadtflughafen, sondern ist auch ein häufiges Problem bei Sanierung und Neubau im Bereich der Wohnungswirtschaft. Die Gründe sind vielfältig und reichen von der Witterung bis zur fehlenden Maschinen- oder Arbeitskräftekapazität.



Aus Sicht der Bauherren stellt sich dabei die Frage, welche Handhabe besteht, um eingetretene Verzögerungen wieder aufzuholen. Neben technologischen und organisatorischen Änderungen im Bauablauf, können Vertragsstrafenregelungen oder die Androhung der Auftragsentziehung wirksame Mittel sein.

Eine Auftragsentziehung nach vorhergehender Beschleunigungsaufforderung und Fristsetzung

ist zwar ein gutes Druckmittel, setzt aber auch das Vorhandensein von Alternativen voraus, was bei der derzeitigen Auftragslage am Bau nicht immer der Fall ist.

Die Vertragsstrafenregelung hingegen steht als Druckmittel zur Verfügung, auch wenn durch die Überschreitung einer Fertigstellungsfrist kein unmittelbarer Schaden eintritt bzw. nachgewiesen werden kann.

Grundlage ist eine Vertragsstrafenvereinbarung im Bauvertrag. Diese ist, soweit sie in allgemeinen Geschäftsbedingungen formuliert ist, erheblichen Einschränkungen unterworfen. So darf eine solche Vertragsstrafenklausel nicht so gestaltet sein, dass eine verschuldensunabhängige Haftung entsteht.

Darüber hinaus muss die Vertragsstrafe der Höhe nach beschränkt sein. Der BGH geht dabei davon aus, dass die Vertragsstrafe so bemessen sein muss, dass durch sie nicht bei geringen Fristüberschreitungen der gesamte Gewinn des Unternehmers abgeschöpft wird und das Bauvorhaben so unauskömmlich wird. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung werden daher regelmäßig Klauseln als unwirksam verworfen, die eine Vertragsstrafe von mehr als 0,3 % der Schlussrechnungssumme pro Kalendertag vorsehen. Zudem muss die Vertragsstrafe auf maximal 5 % der Schlussrechnungssumme begrenzt werden. Wird eine Vertragsstrafe auch für die Überschreitung von Zwischenfristen vereinbart, muss darüber hinaus nach einem Urteil des BGH vom 6. Dezember 2012 - Aktenzeichen VII ZR 133/11 - auch eine Beschränkung auf maximal 5 % der bis zur Zwischenfrist entstandenen Werklohnansprüche enthalten sein.

Der Bauherr sollte sich daher bei der Gestaltung der Vertragsstrafenklausel darüber klar sein, ob eine Vertragsstrafe für Zwischenfristüberschreitungen für ihn von Bedeutung ist.

Eine transparente Vertragsstrafenklausel setzt zudem voraus, dass die Fristen bereits bei Vertragsabschluss klar definiert sind oder aber wirksam im Nachhinein in den Vertrag einbezogen werden. Häufig stellt sich bei der Prüfung der Verwirkung der Vertragsstrafe heraus, dass die Fristen erst nach Vertragsabschluss durch die Übergabe von Bauablaufplänen gesetzt werden sollten. Hier fehlt es dann oft an der wirksamen Einbeziehung in den Vertrag. Auch bei notwendigen Änderungen des Bauablaufplanes kann es zu Problemen mit der Ein-

beziehung in den Bauvertrag kommen. In der Regel sollte eine schriftliche Vereinbarung über die Fristen geschlossen werden, so dass ein eindeutiger Bezug zur Vertragsstrafenregelung im Bauvertrag hergestellt werden kann.

Als weiterer Stolperstein bei der Geltendmachung von Vertragsstrafe erweisen sich die in der Bauphase angezeigten Baubehinderungen und die sich daraus ergebenden Verschiebungen des Fertigstellungstermins. Sowohl ein Schadenersatzanspruch als auch die Vertragsstrafe setzen Verzug voraus.

Verzug tritt nach § 286 BGB ein, wenn nach Fälligkeit der Leistung gemahnt wird oder ein Fälligkeitstermin vertraglich vereinbart ist. Da sich bei vom Bauunternehmen nicht zu vertretenden Baubehinderungen (z. B. Verzug des Vorgewerks) die Ausführungsfrist verlängert und der Bauunternehmer dadurch einen Anspruch auf Verschiebung des Fertigstellungstermins hat, sind die vertraglich festgelegten Fertigstellungstermine nicht mehr verbindlich. Es sollte daher von der Baufirma die Benennung eines neuen Fertigstellungstermins gefordert werden, der dann vom Auftraggeber unter Verweis auf den Bauvertrag bestätigt wird. Auf diesem Weg können die neuen Fertigstellungstermine vertraglich vereinbart werden, so dass bei einer Verzögerung der Fertigstellung der Bauunternehmer automatisch in Verzug kommt.

Alternativ kann der Bauherr bei Ablauf der verlängerten Ausführungsfrist den Verzug durch Übermittlung einer Mahnung begründen.

Bei der Geltendmachung der Vertragsstrafe ist wichtig, dass diese auf einen eventuellen weitergehenden Verzugsschadenersatzanspruch anzurechnen ist. Die Vertragsstrafe dient dazu, auch bei nicht vorhandenem bzw. schwer nachweisbarem Verzugsschaden ein Druckmittel zu haben. Soweit tatsächlich und nachweisbar ein Schaden entstanden ist, soll die Vertragsstrafe dann aber nicht zusätzlich beansprucht werden können. Dies ergibt sich aus § 341 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 340 Abs. 2 BGB.

Fazit: Eine wirksame Vertragsstrafenregelung ist oft das einzige wirksame Druckmittel bei Bauverzögerungen. Sie setzt eine fortgeschrittenen Planung des Bauablaufs im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und eine rechtssichere Umsetzung im Bauvertrag voraus.

Bei Baubehinderungen ist Augenmerk auf die Vereinbarung neuer Fertigstellungstermine bzw. die Überwachung und Verzugsbegründung bei Überschreitung der angemessenen Fertigstellungstermine zu legen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Insolvenzrecht

Guthaben aus Betriebskosten nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens des Mieters

Während des eröffneten Insolvenzverfahrens des Mieters unterliegen Guthaben aus Betriebskostenabrechnung dem Insolvenzbeschluss, §§ 35 Abs. 1, 80 Abs. 1, 148 Abs. 1 InsO, und sind an den Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder des Insolvenzschuldners / Mieters und nicht an den Schuldner selbst auszukehren. Eine Aufrechnung mit rückständigen Mietverbindlichkeiten vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens scheidet aus, § 96 Abs. 1 Nr. 1 InsO, sofern der Abrechnungszeitraum nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegt (vgl. hierzu den Beitrag im hiesigen Kanzleiforum März 2011). Sobald der Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder das Mietverhältnis gem. § 109 InsO aus dem Insolvenzbeschluss freigegeben hat, sind nach Ablauf der 3-monatigen Kündigungsfrist auch neue Mietverbindlichkeiten des Insolvenzschuldners / Mieters nicht mehr aufrechenbar, § 96 Abs. 1 Nr. 4 InsO.

Was aber geschieht, wenn derartige Guthaben bei oder nach Verfahrensaufhebung entstehen und sich der Insolvenzschuldner / Mieter in der sog. Wohlverhaltensphase befindet? Ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens an gerechnet kann dem Insolvenzschuldner nach 6 Jahren die Restschuldbefreiung erteilt werden, sofern die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen. Zumeist ist das Insolvenzverfahren bei Verbrauchern vorher beendet und der Schuldner darf dann Vermögenswerte wieder weitgehend selbst vereinnahmen.

Als Gläubiger / Vermieter ist zu diesem Zeitpunkt gleichwohl Vorsicht geboten. Es wird dringend empfohlen, den Aufhebungsbeschluss des zuständigen Insolvenzgerichts einzusehen, ob in diesem -und dies wird der Insolvenzverwalter / Treuhänder regelmäßig beantragen- die Aufrechterhaltung des Insolvenzbeschlages

Neuerungen in der Zwangsvollstreckung 2013

Aufgrund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung zum 01.01.2013 gibt es folgende Änderungen zum bisherigen Recht:

1. Aufenthaltsermittlung des Schuldners

Bislang war die Aufenthaltsermittlung alleinige Obliegenheit des Gläubigers einer Forderung. Nunmehr kann er diese Aufgabe auf den Gerichtsvollzieher delegieren. Im Falle einer negativen Einwohnermeldeamtsanfrage, darf er – falls die zu vollstreckenden Ansprüche mindestens 500 € in der Hauptsache betragen - Auskünfte beim Ausländerzentralregister, bei Trägern der gesetzlichen Rentenversicherung sowie beim Kraftfahrzeugbundesamt einholen. Pro Anfrage darf der Gerichtsvollzieher eine Gebühr in Höhe von 10,00 € zzgl. Auslagen berechnen.

2. Vermögensauskunft, §§ 802 c, f, 807 ZPO

Die Abnahme der eidesstattlichen Versicherung, nunmehr Vermögensauskunft genannt, ist nicht mehr von einem vorherigen ergebnislosen Vollstreckungsversuch abhängig.

Der Gläubiger kann den Gerichtsvollzieher auch wie bisher zunächst mit der Durchführung der Pfändung beweglicher Sachen und Vermögenswerte beauftragen. Im Falle der Fruchtlosigkeit darf der Gerichtsvollzieher dann ohne Setzung einer nochmaligen Zahlungsfrist sofort die Vermögensauskunft abnehmen.

3. Erneute Vermögensauskunft, § 802 d ZPO

Die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung konnte bislang erst nach Ablauf von 3 Jahren nach dem letzten Abgabezeitpunkt beantragt werden. Diese Frist wurde nunmehr auf 2 Jahre verkürzt.

für etwaige Guthaben (z. B. aus Betriebskostenguthaben oder Auseinandersetzungsguthaben) angeordnet ist. In diesem Falle darf das Guthaben trotz Beendigung des Insolvenzverfahrens zwingend nicht an den Schuldner / Mieter ausgezahlt werden, sondern an den Treuhänder. Dieser führt dann eine sog. Nachtragsverteilung durch.

Sofern der Aufhebungsbeschluss diesbezüglich keine Anordnung trifft, kann das Guthaben an den Schuldner / Mieter ausbezahlt oder mit Neuverbindlichkeiten verrechnet werden. Aufgrund einer neuerlichen Entscheidung des BGH (Beschluss vom 26.01.2012 – IX ZB 111/10) kann der Treuhänder aber auch bei solcherlei nachträglich ermittelten Vermögenswerten nach Verfahrensaufhebung die Beschlagnahme beim Insolvenzgericht beantragen, so dass nach gerichtlichem Beschluss wiederum an den Treuhänder auszukehren wäre (Beschluss zur Nachtragsverteilung nach Verfahrensaufhebung).

Daher sollte sich der Vermieter in jedem Falle vor der Auszahlung bei dem Schuldner zweifelsfrei erkundigen, ob der Aufhebungsbeschluss den Insolvenzbeschluss für Betriebskostenguthaben anordnet oder der Treuhänder bereits die nach Verfahrensaufhebung zulässige erneute Beschlagnahme beantragt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, muss sich anschließend der Schuldner / Mieter mit dem Treuhänder auseinandersetzen und der Vermieter wäre mangels Insolvenzbeschluss schadlos gehalten.

Sofern bei bestehender Beschlagnahme Guthaben „versehentlich“ oder in Unkenntnis der Sachlage an den Schuldner überwiesen werden, stellt dies eine Leistung ohne Schuldbefreiung dar und kann vom Treuhänder nochmals angefordert werden, was eine doppelte Zahlung des Vermieters bedeuten würde.

Daher ist es unbedingt ratsam, sich beim Treuhänder vorab zu erkundigen, ob eine Beschlagnahme / Nachtragsverteilung hinsichtlich des neuen Guthabens beantragt ist und ob der Aufhebungsbeschluss entsprechende Anordnungen trifft. Falls dies (noch) nicht einschlägig ist, sollte unverzüglich die Auszahlung an den Schuldner erfolgen, andernfalls mit der Auszahlung an den Treuhänder auf den Beschluss des Gerichts gewartet werden.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Eine vorzeitige wiederholte Auskunft kann wie bisher verlangt werden, wenn eine Veränderung der Vermögensverhältnisse des Schuldners durch den Gläubiger glaubhaft gemacht wird. Liegt dieser Ausnahmefall nicht vor und verlangt der Gläubiger dennoch vorzeitig Auskunft, leitet der Gerichtsvollzieher die letzte Vermögensauskunft abschriftlich an den Gläubiger weiter und informiert den Schuldner hierüber.

4. Hinterlegung beim zentralen Vollstreckungsgericht, § 802 k ZPO

Im Gegensatz zur bisherigen sehr umständlichen und aufwändigen Regelung werden zukünftig alle Vermögensverzeichnisse (i.ü. auch die gegenüber Finanzämtern abgegebenen) in elektronischer Form an einem zentralen Vollstreckungsgericht pro Bundesland hinterlegt. Das Gericht löscht die hinterlegte Fassung nach 2 Jahren oder bei Eingang einer aktuelleren Fassung.



Die Abforderung einer Vermögensauskunft erfolgt jedoch jetzt beim zuständigen Gerichtsvollzieher, nicht mehr beim Vollstreckungsgericht. Ebenso wurden die Kosten für die Erteilung einer Abschrift der Vermögensauskunft, vormals Vermögensverzeichnis, von 15,00 € auf 25,00 € erhöht.

5. Schuldnerverzeichnis, §§ 882 b-f ZPO

Das Schuldnerverzeichnis wird seit dem 01.01.2013 beim zentralen Vollstreckungsgericht des Bundeslandes geführt. Darin sind auch die Mitteilungen des Insolvenzgerichts über mangels Masse abgewiesene Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren aufzunehmen. Der Inhalt kann im Internet eingesehen werden. Die Einsichtnahme ist jedoch kostenpflichtig, im Gegensatz zur bisherigen Anfrage

beim Schuldnerregister. Die nach altem Recht abgegebenen Vermögensverzeichnisse werden jedoch nicht an die zentralen Vollstreckungsgerichte weitergeleitet, so dass für eine Übergangsphase von drei Jahren sowohl beim zentralen Vollstreckungsgericht als auch bei den verschiedenen Gerichten, in deren Bezirk der Schuldner seinen Wohnsitz hatte, entsprechende Anfragen gestellt werden müssen.

Für eine weitere Neuerung seit dem 01.03.2013 sorgt die Verordnung über Formulare für die Zwangsvollstreckung.

Hiernach gibt es nunmehr einheitliche Formulare für den Antrag auf Erlass einer richterlichen Durchsuchungsanordnung sowie den Antrag auf Erlass eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses, welche verbindlich genutzt werden müssen. Durch die Einführung dieser Vorschrift sollen die Gerichte entlastet werden.

Kathrin Eckert
Rechtsfachwirtin

In eigener Sache

Personalien

**Frau Rechtsanwältin
Isabel Felgenhauer**



Frau Rechtsanwältin Isabel Felgenhauer studierte in der Zeit von 2004 bis 2010 an der Friedrich-Schiller-Universität in Jena Rechtswissenschaft. Daran schloss sich das Rechtsreferendariat im Landgerichtsbezirk Mühlhausen an.

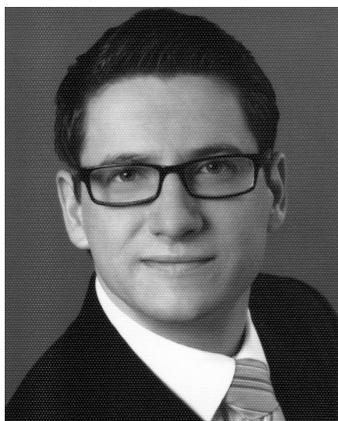
Schon während des Studiums hat Frau Rechtsanwältin Felgenhauer sich neben den Pflichtveranstaltungen mit miet- und arbeitsrechtlichen Fragestellungen auseinandergesetzt. Die dabei erworbenen Kenntnisse konnte sie im Referendariat vor allem in der Anwalts- und Wahlstation noch vertiefen und erweitern.

Seit Juli 2012 ist Frau Rechtsanwältin Felgenhauer zur Anwaltschaft zugelassen und war bis zu ihrem Wechsel in unsere Kanzlei in einer anderen Chemnitzer Kanzlei als Rechtsanwältin tätig.

Frau Rechtsanwältin Felgenhauer verstärkt unser Team als angestellte Rechtsanwältin seit November 2012.

Neben dem Mietrecht liegen Frau Rechtsanwältin Felgenhauers juristische Interessen insbesondere auf den Gebieten des Arbeitsrechts, des Urheber- und Wettbewerbsrechts, des Sozialrechts und des IT-Rechts.

Herr Rechtsanwalt Sebastian Tempel



Herr Rechtsanwalt Tempel studierte nach Absolvierung eines einjährigen Auslandsaufenthaltes in Großbritannien Rechtswissenschaften an der Technischen Universität in Dresden in der Zeit von 2002 - 2008.

Anschließend absolvierte er von 2008 - 2010 sein Rechtsreferendariat am Oberlandesgericht in Dresden. Stationen waren hierbei unter anderem die Mietrechtsabteilung des Amtsgerichts Dresden, die Abteilung Wirtschaftsstraf-taten der Staatsanwaltschaft Dresden, der Juris-

tische Dienst des Sächsischen Landtages sowie eine namhafte Insolvenzverwalterkanzlei.

Bereits während des Hauptstudiums und bis zum Ende seines Referendariats war Herr Rechtsanwalt Tempel nebenbei in zwei größeren international bzw. deutschlandweit tätigen Rechtsanwaltskanzleien angestellt.

Seit 2011 ist Herr Rechtsanwalt Tempel zur Anwaltschaft zugelassen und war bis Ende 2012 in einer wiederum deutschlandweit agierenden Rechtsanwaltskanzlei als Rechtsanwalt und Insolvenz Sachbearbeiter tätig.

Seit Februar 2013 verstärkt er das Anwalts-team der Kanzlei Strunz - Alter als angestellter Rechtsanwalt.

Herr Rechtsanwalt Tempel ist schwerpunkt-mäßig auf den Gebieten des Insolvenz- und Restrukturierungsrechts, des Gesellschafts- und Unternehmensrechts sowie dem Wohn-raummietrecht tätig. Dabei nimmt das Insol-venz- und Mietrecht einen Großteil der Ber-atungstätigkeit ein, insbesondere auch die Ver-tragsgestaltung und das Schadensrecht.

Seminarangebote

Fachkraftausbildungen

Fachkraft Betriebskosten und Betriebskosten-abrechnung
in Chemnitz, Bürohaus „Saxum“
24. – 26.04.2013,
jeweils 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Referenten:

24.04.2013	Dr. Joachim Näke, ELB-Immobilien GmbH
25.04.2013	Rechtsanwalt Dietmar Strunz
26.04.2013	Rechtsanwalt Martin Alter

Tagesseminare

Die Mietrechtsreform 2013
17.04.2013 in Leipzig

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE