

Inhaltsverzeichnis**Mietrecht**

Kosten der Legionellenuntersuchung nach der TrinkwV

Der Schimmelbefall aus Vermietersicht – Ursachen, Vermeidung und richtiges Verhalten

Steuerrecht

Erlass der Grundsteuer bei vermieteten Immobilien

WEG-Recht

Aktuelles Wohnungseigentumsrecht – ein Bericht aus Fischen

Insolvenzrecht

Neuerungen im Insolvenzrecht

In eigener Sache

Mietrechtsreform

Personalien

Mandantentreffen 2012

Mietrecht**Kosten der Legionellenuntersuchung nach der TrinkwV**

Die Änderungen der Trinkwasserverordnung begründen nicht nur erweiterte Pflichten des Wohnungseigentümers, sondern verursachen auch Kosten für die Schaffung der notwendigen Entnahmestellen, die Dokumentation und Anzeigen gegenüber dem Gesundheitsamt und für die Legionellenuntersuchung. Zur Refinanzierung heißt es im Gesetzentwurf lediglich: „Die betroffenen Unternehmer und sonstigen Inhaber von Wasserversorgungsanlagen, hierzu zählen auch zum Beispiel Wohnungsgesellschaften, Vermieter größerer Wohnkomplexe ... als Betreiber von Wasserversorgungsanlagen, können ihre potenziellen Mehrkosten für die Abgabe des Trinkwassers an die Verbraucherinnen und Verbraucher weitergeben.“

Eine eigenständige Regelung ist damit nicht verbunden.

Die Weitergabe der Kosten kann daher nur nach den Regelungen des Mietrechts erfolgen.

Kosten für die Installation der Probenahmestellen gemäß DVGW Arbeitsblatt 551 in Form neuer Probenahmearmaturen sind als Investitionskosten anzusehen. Eine Kostenumlage an die Mieter kann insoweit nur im Rahmen einer Modernisierungsumlage nach § 559 BGB erfolgen.

Anzeige- und Dokumentationspflichten nach der Trinkwasserverordnung sind reine Verwaltungsaufgaben. Die damit verbundenen Kosten, etwa wegen der Beauftragung Dritter (z. B. Wartungs- oder Messdienstunternehmen), sind nicht auf den Mieter umlegbar.

Im Rahmen der Betriebskostenumlage besteht allenfalls für die turnusmäßig zu wiederholenden Legionellenuntersuchungen eine Umlagemöglichkeit. Denkbar wäre die Umlage als Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV), als Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage (§ 2 Nr. 5 bzw. 6 BetrKV) oder als sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV).



Nach der hier vertretenen Auffassung sind die Kosten der Legionellenuntersuchung als Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage umzulegen. Zum Einen besteht die Untersuchungspflicht nach § 14 Abs. 3 TrinkwV für Großanlagen der Trinkwassererwärmung. Dies spricht für eine Anknüpfung an den Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Zum Anderen sind in den Kosten der Trinkwasserversorgung gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV gerade nicht ausdrück-

lich auch die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit enthalten. Durch Bezugnahme des § 2 Nr. 5 und 6 BetrKV auf die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage gemäß § 2 Nr. 4a) BetrKV sind die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit auch im Bereich des Betriebs einer Warmwasserversorgungsanlage auf den Mieter umlegbar.

Konsequenz dieser Zuordnung ist, dass gemäß § 8 Abs. 2 HeizkV i.V.m. § 2 HeizkV die Kosten der Legionellenuntersuchung zwingend im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gemäß der HeizkV abzurechnen sind.

Die Kosten der Legionellenuntersuchung sollten bei verbundenen Anlagen gemäß § 9 HeizkV dabei vorzugswürdig als nicht einheitlich entstandene Kosten der Warmwasserbereitung berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass sie den Warmwasserkosten erst nach der notwendigen Kostenaufteilung in Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung zugeschlagen werden.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Der Schimmelbefall aus Vermietersicht – Ursachen, Vermeidung und richtiges Verhalten

Gerade in den Wintermonaten gehen bei Vermietern immer wieder Anzeigen von aufgetretenem Schimmel von Mietern ein verbunden mit der Aufforderung zur Beseitigung des Schimmels, aber auch der Geltendmachung von Mietminderung und Schadenersatz. Es stellt sich die Frage, wie sich der Vermieter korrekt gegenüber dem Mieter verhält und welche Rechte und Pflichten die Vertragsparteien treffen.

Die Ursachen für Schimmelbefall können in der baulichen Beschaffenheit der Wohnung und/oder dem falschen Wohnverhalten des Mieters liegen. Die Ursachenermittlung ist nicht nur wichtig für die Frage, wie der Schimmel effektiv bekämpft und zukünftig verhindert werden kann, sondern auch für die Frage welche Ansprüche die Vertragsparteien gegeneinander haben.

1. Ursachen/ Vermeidung

Verursacht wird Schimmel durch Feuchtigkeit, häufig in Kombination mit ungünstigen Temperaturen. Streit entsteht daher häufig um die Frage, wodurch der Schimmel im konkreten Einzelfall hervorgerufen worden ist und wer dafür verantwortlich ist.

Schäden am Gebäude z. B. durch kaputte Rohre oder Regenrinnen und undichte Dächer können dazu führen, dass Feuchtigkeit in Form von Regen oder Schnee in die Wohnung gelangen kann. Neben Gebäudeschäden kann auch eine unzureichende Dämmung der Außenwände als Ursache für Schimmelbildung in Betracht kommen, indem sich gerade in Eckbereichen aufgrund einer unzureichenden Dämmung sog. Wärmebrücken bilden.

Häufig ist jedoch nicht die bauliche Beschaffenheit der Mietsache, sondern das Wohnverhalten des Mieters Ursache für Schimmelbildung. In Zeiten steigender Heizkosten neigen Mieter dazu, die Mietsache nur noch bei Bedarf und geringfügig zu heizen, so dass die empfohlenen Raumtemperaturen nur selten oder gar nicht mehr erreicht werden. Aber auch eine zu hohe Luftfeuchte in der Wohnung kann die Schimmelbildung verursachen oder begünstigen. Zu hohe Luftfeuchtigkeit verursacht durch das Aufstellen zahlreicher Zimmerpflanzen oder das Trocknen von Wäsche in der Wohnung führt dazu, dass sich die Feuchtigkeit an den Wänden absetzt. Sind dann die Wände infolge unzureichender Beheizung der Wohnung kalt, ist die Schimmelbildung vorprogrammiert. Aber auch falsches bzw. unzureichendes Lüftungsverhalten begünstigt die Bildung von Schimmel. Häufig sind zudem die Möbel so gestellt, dass eine ausreichende Luftzirkulation nicht stattfinden kann und es kommt zu sog. Stockflecken.

Der Vermieter hat nach dem Mietvertrag die Pflicht, dem Mieter die Mietsache nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Damit ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet dafür zu sorgen, dass in der Wohnung kein Schimmel auftritt. Der Mieter seinerseits hat die Pflicht zum sorgfältigen Umgang mit der Mietsache. Zudem hat er die Wohnung auf das Auftreten von Schimmel zu kontrollieren und die Pflicht, das Auftreten von Schimmel seinem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, § 536 c Abs. 1 BGB.

Der Vermieter sollte daher regelmäßig seine Gebäude auf Schäden besichtigen und aufgetretene Schäden zügig fachgerecht beseitigen. Auch ist auf eine ausreichende Außendämmung der Gebäude zu achten, um sog. Wärmebrücken zu vermeiden. Dabei sollten stets die einschlägigen DIN-Vorschriften eingehalten werden. Bei Beendigung von Mietverträgen sollte eine eingehende Begutachtung der Mietsache auch unter dem Aspekt des Schimmelbefalls erfolgen. Auch wenn der Vermieter das Wohnverhalten seiner Mieter nicht direkt beeinflussen kann, sollte er seine Mieter über richtiges Mietverhalten - bereits bei Mietvertragsabschluss - entsprechend informieren und hinweisen. Dies gilt insbesondere, wenn nach Modernisierungsmaßnahmen ein anderes Wohn- und Lüftungsverhalten erforderlich wird. Während des laufenden Mietverhältnisses sollte der Vermieter durch regelmäßige Besichtigung des Mietobjektes sich selbst ein Bild vom Zustand der Mietsache machen und auf äußere Anzeichen, wie mit Grünpflanzen zugestellte, dauerhaft beschlagene oder angekippte Fenster achten.

2. Verhalten des Vermieters bei Schimmelbefall – Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sollte es dennoch zur Schimmelbildung gekommen sein, sollte der Vermieter nach entsprechender Anzeige des Mieters sich umgehend selbst ein Bild vor Ort machen. Dabei sollte eine genaue Dokumentation erfolgen, welche baulichen Zustände und welche Wohnsituation er vorgefunden hat. Dazu empfiehlt es sich, auch eine fotografische Dokumentation vorzunehmen, wenn der Mieter einwilligt. Sodann sollte mit dem Mieter geklärt werden, welche Ursachen dieser für die Schimmelbildung ansieht, wann der Schimmel wo aufgetreten ist und ob, ggf. was der Mieter selbst schon unternommen hat.

Sodann hat eine fachgerechte Beseitigung des Schimmels zu erfolgen, da den Vermieter die Pflicht zur Behebung des Mangels trifft, § 535 BGB, auch wenn dieser aufgrund höherer Gewalt oder Verschulden des Mieters aufgetreten ist. Der Mieter hat die Beseitigung und das damit verbundene Betreten seiner Wohnung durch den Vermieter bzw. von ihm dazu beauftragte Personen nach § 554 BGB zu dulden.

Sodann stellt sich fast immer die Frage, wo-

ist und welche Ansprüche die Parteien gegeneinander haben. Daher sollte vor der Schimmelbeseitigung durch geeignete Maßnahmen die genaue Ursache ermittelt werden. Dies kann durch die Messung der Raum- und Luftfeuchte, die Untersuchung der Bausubstanz oder ggf. durch einen Sachverständigen erfolgen.

Der Mieter wird sich häufig auf Minderung der Miete nach § 536 BGB berufen, Schadenersatzansprüche nach § 536 a BGB geltend machen oder im Extremfall gar den Mietvertrag nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB außerordentlich kündigen. Der Mieter muss dabei das Vorliegen des Mangels beweisen, was bei sichtbarem Schimmelbefall unproblematisch ist. Der Vermieter muss beweisen, dass die Ursache des Mangels nicht aus seinem Pflichten- und Verantwortungsbereich stammt, sondern aus dem Herrschafts- und Obhutsbereich des Mieters, also auf ein falsches Wohnverhalten beruht. Sollte die Ursache daher in Baumängeln oder mangelhafter Dämmung liegen, liegt die Ursache in seinem Verantwortungsbereich. Hat der Vermieter jedoch diesen Beweis geführt, muss der Mieter nachweisen, dass er den Mangel nicht zu vertreten hat. Der Vermieter trägt die Beweislast für den Erfolg seiner Mängelbeseitigungsmaßnahmen.

Steht fest, dass der Mieter selbst durch sein Verhalten den Schimmelbefall verursacht und zu vertreten hat, scheiden nicht nur die o. g. Ansprüche gegen den Vermieter aus, sondern dem Vermieter steht ein Anspruch auf Unterlassung und Beseitigung des verursachenden Verhaltens gegen den Mieter, aber auch Schadenersatzansprüche, §§ 280, 281 BGB und u. U. ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

3. Fazit

Da die Ursachen von Schimmelbefall häufig im Zusammentreffen von Baumängeln/ unzureichender Dämmung und einem falschen Wohnverhalten des Mieters liegen, empfiehlt es sich für den Vermieter alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu nutzen, um eine Schimmelbildung im Vorfeld zu vermeiden und bei Auftreten von Schimmel zügig und korrekt zu handeln.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin

Erlass der Grundsteuer bei vermieteten Immobilien

Nach § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) besteht für Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, bei Leerstand von Immobilien einen Teilerlass der Grundsteuer zu beantragen. Voraussetzung ist neben erheblichen Mietausfällen, mindestens 50 % des Rohertrages, dass bei der zuständigen Stelle bis Ende März des auf die Leerstände folgenden Kalenderjahres ein entsprechender Erlassantrag gestellt wird.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit dem Urteil vom 27. Juni 2011 (Az.: OVG 9 B 16/10) klargestellt, dass entgegen der früher geltenden Rechtsprechung der Grundsteuererlass nach § 33 GrStG nicht voraussetzt, dass die Ertragsminderung auf atypische und vorübergehende Umstände beruhen muss.



Mit dieser Entscheidung fallen auch strukturell begründete und nicht vorübergehende Leerstände in den Anwendungsbereich der Vorschrift.

Entscheidend ist jedoch, dass der Vermieter die Minderung des Rohertrages nicht zu vertreten hat. Er muss sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemühen. Diese Vermietungsbemühungen sind einmal unter den gegebenen Umständen und des Charakters des Vermietungsobjektes sowie des Marktsegments und der Marktsituation zu sehen.

Als Vermietungsbemühungen werden Zeitungsinserate, Flyerwerbung, Nutzung von Internetportalen oder die Aufnahme in entsprechende Liegenschaftsverzeichnisse angesehen.

Das Gericht geht auch davon aus, dass die Vermietungsbemühungen sich nicht abstrakt darstellen lassen, um das Nichtvertretenmüssen von Leerstand auszuschließen.

Abschließend bringt das OVG Berlin-Brandenburg aber auch zum Ausdruck, dass unwirtschaftliche Bemühungen zur Vermietung vom Vermieter grundsätzlich nicht verlangt werden können.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

WEG-Recht

Aktuelles zum Wohnungseigentumsrecht – ein Bericht aus Fischen

Das alljährliche Fachgespräch des ESWiD in Fischen stand in diesem Jahr unter dem Motto: „60 Jahre WEG – Immer noch Neues zum Verwalter“.

So referierte Dr. Elzer, Richter am KG, zu den Pflichten des Verwalters bei Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums und wies – wie zahlreiche weitere Referenten – ausdrücklich auf den beschränkten Umfang der Notmaßnahmenkompetenz des Verwalters hin. Bildlich verdeutlichte er dies anhand des Beispielsfalles, in dem der Verwalter nach dem Brand des Dachstuhles zwar notdürftig ohne vorherige Beschlussfassung eine Abdeckung zum vorläufigen Schutz gegen Niederschläge aufbringen jedoch nicht etwa einen Auftrag zur Neueindeckung des Daches vergeben darf. Dies ist der Entscheidungskompetenz der Eigentümer vorbehalten, die u. U. die Gelegenheit sogleich zu einer Neugestaltung, Dämmung o. Ä. nutzen könnten. Nach seiner Ansicht sei es auch erforderlich, dass der Verwalter das Gemeinschaftseigentum zweimal jährlich, davon einmal pro Jahr mit einem Bau-sachverständigen inspiziere. Schließlich hält Dr. Elzer auch Klauseln in Verwalterverträgen, die dem Verwalter die Entscheidungskompetenz zum Abschluss von Werk- und Dienstleistungsverträgen ohne vorherige Beschlussfassung übertragen, für nichtig – selbst bei doppelt beschränktem Umfang.

Frau RiLG Kuhla aus Berlin vertrat die Auffassung, der Verwalter habe die Pflicht zur

Einberufung einer Eigentümerversammlung selbst wenn das Minderheitenquorum nicht erreicht sei aber ein dringender Versammlungsgrund bestehe - wie eine Verwalterpflichtverletzung. Sei eine Versammlung bereits einberufen und weigere sich der Verwalter, die Tagesordnung nachträglich zu erweitern, könne auch der Beirat eine Änderung der Tagesordnung vornehmen, § 24 Abs. 3 WEG (a maiore ad minus).

Mit Versorgungssperren bei vermietetem Sondereigentum befasste sich RiLG Dr. Suilmann aus München. Er wies zunächst auf die Entscheidung des BGH vom 10.06.2005 hin, wonach eine Sperre bei einem Hausgeldrückstand von 6 Raten beschlossen werden könne. Nach Ansicht des Referenten sei die Sperre auch bei vermietetem Sondereigentum rechtlich zulässig aber praktisch nicht durchsetzbar, weil der Mieter das Betreten der Wohnung zum Zwecke der Absperrung durch den Verwalter bzw. die Gemeinschaft nicht dulden müsse. Das Urteil des LG München vom 08.11.2010, Az. 1 S 10608/10, wonach die Gemeinschaft auch eine Stromsperre durchsetzen könne, selbst wenn nicht die Gemeinschaft den Strom beziehe und die Kosten verteile sondern ein Direktvertrag zwischen Lieferant und Versorger bestehe, hielt Dr. Suilmann für bedenklich, weil dann kein Fall der Leistungseinstellung sondern des Entzuges eines Gebrauchsrechtes vorliege, der nicht beschlossen sondern nur vereinbart werden könne, BGH, Beschluss vom 20.09.2000.

Prof. Dr. Lehmann-Richter wies auf die öffentlich-rechtliche Verantwortung des Verwalters für Gemeinschafts- und Sondereigentum hin. So würden zunehmend Verwalter als Zustands- oder gar Handlungsstörer polizeilich persönlich in Anspruch genommen, insbesondere nach baurechtswidrigen oder gar unterlassenen Instandsetzungsmaßnahmen.

Prof. Dr. Häublein erläuterte die Grenzen der Zulässigkeit von Stimmrechtsvollmachten. Insbesondere könnten diese dem Verwalter nicht hinsichtlich der Tagesordnungspunkte Entlastung, vorzeitige Abwahl oder Abmahnung des Verwalters erteilt werden, weil zwar die Regelungen des Verbotes von Insichgeschäften nach § 181 BGB verzichtbar seien – nicht aber die des § 25 Abs. 5 WEG.

Mit der Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter befasste sich Prof. Dr. Becker. Er empfahl den Verwaltern bei anfechtbaren Beschlüssen, vor der

Abstimmung auf die Fehlerhaftigkeit eines beabsichtigten Beschlusses hinzuweisen, den Mangel bei der Beschlussverkündung aber nicht zu beachten. Des Weiteren riet er dazu, auch über nichtige Beschlüsse abstimmen zu lassen, um die Willensbildung nicht zu versagen. Schließlich wies er auf das Urteil des LG München (NZM 2009, 868) hin, wonach der Verwalter einen einfachen Mehrheitsbeschluss nicht positiv als Zitterbeschluss verkünden müsse, wenn die erforderliche Allstimmigkeit nicht erreicht wird.

Im Rahmen des Vortrages von RiAG Dr. Bonifacio wurde – nicht zuletzt durch Zwischenfragen der anwesenden Verwalter – deutlich, dass die Gerichte offenbar zunehmend von der Möglichkeit nach § 49 Abs. 2 WEG Gebrauch machen, dem Verwalter die Kosten eines Rechtsstreits wegen seines Fehlverhaltens aufzuerlegen.

Dr. Jan-Hendrik Schmidt erläuterte den Beschluss des LG Aurich vom 26.07.2010, wonach der Verwalter im Vollstreckungsverfahren gegen die WEG verpflichtet ist, das Vermögensverzeichnis der Gemeinschaft zu erstellen und die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben an Eides Statt zu versichern. Die Konsequenz aus dem Beschluss des BGH vom 28.09.2006 (Az. V ZB 35/06) sei zudem, dass sich der Verwalter der Erklärung nach Ladung zum Abgabetermin durch den Gerichtsvollzieher auch nicht mehr durch Amtsniederlegung entziehen könne.

Auf die Neuregelung in § 19 VVG wies Prof. Dr. Armbrüster hin. Er empfahl den Verwalter bei Übernahme einer neuen Verwaltung, den Versicherer zur Vermeidung einer haftungsträchtigen Unterversicherung ausdrücklich zu befragen, wie der Wert zu ermitteln sei. Die Vereinbarung eines Selbstbehaltes im Versicherungsfall sei bei vermietetem Eigentum ungünstiger als die Zahlung einer höheren Prämie, weil letztere auf den Mieter umlegbar sei. Hinsichtlich des Erhalts einer Provision sei der Verwalter auskunfts- und auskehrpflichtig, bei Verschweigen könne er fristlos abberufen werden. Um Unterversicherungen durch spätere Werterhöhungen des Sondereigentums auszuschließen sollte der Verwalter die Sondereigentümer zu Mitwirkung, d. h. Auskunft, auffordern. Der Verwalter möge zudem §§ 144, 148 VVG beachten, wonach vor einer ordentlichen Versicherungskündigung u. U. die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger einzuholen sei.

Ob der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Beirat durch die Gemeinschaft ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, sei umstritten, so Frau RAin Scheuer. In Betracht komme dies jedenfalls nur – wie auch bei der D & O – Versicherung –, wenn ein angemessener Selbstbehalt zu Lasten des Beirates vorgesehen sei, um diesem einen Anreiz zu pflichtgemäßem Verhalten zu bieten.

Richter am BGH Prof. Dr. Schmidt-Ränsch aus dem 5. und für WEG-Fragen zuständigen Senat gab schließlich einen Überblick über die aktuellen höchstrichterlichen Entscheidungen, auf die hier auszugsweise in Kernsätzen hingewiesen werden soll:

- 08.07.2011: Heizkörper und Abschlussleitungen sowie Heizungs- und Thermostatventile sind sondereigentumsfähig.
- 10.06.2011: Der jeweils Einladende kann eine anberaumte Versammlung auch wieder absetzen.
- 13.05.2011: Eine Anfechtungsklage ist auch nach Vollzug eines Beschlusses zur Instandsetzung noch möglich, soweit dieser noch Auswirkungen auf Folgeprozesse habe. Von den Kosten des Vollzuges könne sich der Eigentümer aber nicht entsprechend § 16 Abs. 4 WEG befreien, es gelte § 16 Abs. 2 WEG.
- 08.04.2011: Eine Videoanlage darf in ein Klingeltableau eingebaut werden, wenn die Kamera nur durch die Klingel aktiviert und nach spätestens einer Minute deaktiviert wird und die Bildübertragung ohne dauerhafte Aufzeichnung nur in die Wohnung erfolgt.
- 01.04.2011: Vor der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung müssen mehrere Angebote eingeholt werden, nicht aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters – es sei denn es besteht Unzufriedenheit mit der Verwaltung.
- 04.03.2011: Auch unberechtigterweise aus Gemeinschaftsmitteln getätigte Ausgaben sind in die Jahresabrechnung einzustellen.
- 18.02.2011: Die Notgeschäftsführungsbefugnis berechtigt den Verwalter nur zu Maßnahmen der unmittelbaren Gefah-

renbeseitigung, nicht jedoch der dauerhaften Ursachenbekämpfung.

- 11.02.2011: Jeder Wohnungseigentümer kann Einsicht in die Verwaltungsunterlagen beim Verwalter nehmen und sich dort auf seine Kosten Kopien anfertigen lassen. Der Anspruch auf Auskunft zu Abrechnung und Wirtschaftsplan steht jedoch nur allen Eigentümern gemeinschaftlich zu, es sei denn die Auskunft betrifft nur die Angelegenheit des Einzelnen oder die Eigentümer wollen von ihrem Auskunftsanspruch gemeinsam keinen Gebrauch machen.
- 10.12.2010: Die Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Versammlung einen Hausgeldschuldner von der Teilnahme und Abstimmung ausschließen kann, sei unwirksam, weil dies einen Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte betreffe, der nicht entziehbar sei. Selbst bei einem Entziehungsverfahren behalte der Eigentümer seine Stimmrechte bis zu seiner rechtskräftigen Verurteilung. Auch bei erheblichem Verzug und damit schwerwiegendem Pflichtverstoß sei ein Teilhaberecht unentziehbar.

Nicht unerwähnt bleiben sollen auch die zahlreichen Aussteller, die über ihre neuen Vorhaben informierten. So verlautete bspw. die Ankündigung einzelner Abrechnungsunternehmen, auch die Prüfungen lt. der neuen TrinkwasserVO durchführen bzw. vermitteln zu wollen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Insolvenzrecht

Neuerungen im Insolvenzrecht beschlossen

In seiner Sitzung vom 27.10.2011 hat der Bundestag das "Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen" (ESUG) beschlossen. Das Gesetz soll am 01.04.2012 in Kraft treten. Damit soll vor allem die Fortführung von sanierungsfähigen Unternehmen erleichtert und der Erhalt von Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Gläubigerautonomie gestärkt. Zu den wichtigsten Regelungen des Gesetzes gehören die folgenden Punkte:

Stärkung der Gläubigerstellung

Für die Gläubiger wird die Möglichkeit geschaffen, bereits im Eröffnungsverfahren einen vorläufigen Gläubigerausschuss einzusetzen, der bei bestimmten Unternehmen ein wichtiges Mitspracherecht bei der Auswahl des Insolvenzverwalters und der Anordnung der Eigenverwaltung hat. Das Institut der Eigenverwaltung durch den Schuldner wird gestärkt, so dass das Insolvenzgericht gezwungen wird, sich ernsthafter als bisher mit den Möglichkeiten der Eigenverwaltung auseinanderzusetzen: Befürwortet der vorläufige Gläubigerausschuss die Eigenverwaltung einhellig, soll das Gericht daran gebunden sein.

Darüber hinaus sollen auch die Vorgaben des vorläufigen Gläubigerausschusses zur Person des Insolvenzverwalters für die Insolvenzrichter unter bestimmten Voraussetzungen bindend sein. Auch wird das Gericht bei Unternehmen ab einer bestimmten Größe, deren Betrieb noch nicht eingestellt ist, künftig die Pflicht haben einen vorläufigen Gläubigerausschuss einzuberufen, der bei der Wahl des Insolvenzverwalters mitbestimmen kann.

„Schutzschirmverfahren“ für den Schuldner

Nach der Neuregelung des ESUG hat der Schuldner bereits bei drohender Zahlungsunfähigkeit oder bei Überschuldung die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten in einer Art „Schutzschirmverfahren“ unter Aufsicht eines vorläufigen Sachwalters und frei von Vollstreckungsmaßnahmen in Eigenverwaltung einen Sanierungsplan auszuarbeiten, der anschließend als Insolvenzplan umgesetzt werden kann. Das Gericht ist auf Antrag verpflichtet, die vom Schuldner vorgeschlagene Person als vorläufigen Sachwalter einzusetzen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Schuldner zu untersagen oder einstweilen einzustellen. Außerdem darf das Gericht im Schutzschirmverfahren weder einen vorläufigen Insolvenzverwalter bestellen noch dem Schuldner die Verfügungsbefugnis über sein Vermögen entziehen. Damit sollen die Schuldner, die rechtzeitig die Krisensituation erkennen, die Möglichkeit erhalten mit Hilfe erfahrener Berater das Insolvenzverfahren vorzubereiten.

Neuregelungen im Insolvenzplanrecht

Das Instrument des Planverfahrens soll ausgebaut werden. Dazu werden Rechtsmittel gegen die Planbestätigung darauf beschränkt, dass das Wirksamwerden des Plans nicht mehr durch einzelne Gläubiger in missbräuchlicher Weise verhindert werden kann. Im Rahmen eines Planverfahrens soll künftig die Möglichkeit bestehen, Forderungen von Gläubigern in Gesellschaftsanteile umzuwandeln, sog. debt-equity-swap. Mit der Einbindung dieses gesellschaftsrechtlichen Instruments in die Insolvenzordnung werden Sanierungschancen verbessert und die Möglichkeit geschaffen, Widerstände von Altgesellchaftern zu überwinden.

Um nachträgliche Störungen der Finanzplanung durch Geltendmachung von Forderungen nach Abschluss des Planverfahrens zu vermeiden, kann der Schuldner künftig bei Vollstreckungsversuchen nach der Verfahrensaufhebung Vollstreckungsschutz durch das Insolvenzgericht erhalten, wenn die geltend gemachte Forderung die Durchführung des Insolvenzplans gefährdet. Außerdem verjähren Ansprüche, die nicht bis zum Abstimmungs termin angemeldet worden sind und mit deren Geltendmachung deshalb nicht zu rechnen war, künftig in einem Jahr.

Jacqueline Klemd
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Mietrechtsreform

Unter dem Datum vom 25. Oktober 2011 wurde der überarbeitete Referentenentwurf durch das Bundesministerium der Justiz vorgelegt. Bis zum 17. Januar 2012 sind alle wohnungswirtschaftlichen Verbände aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die Bundesvereinigung der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände (BSI) tagt dazu am 08. Dezember 2011, wo auch Rechtsanwalt Strunz einbezogen ist.

Nach Ablauf der obigen Frist soll zeitnah das Gesetzgebungsverfahren in Gang gesetzt werden.

Über den Lauf des Verfahrens werden wir aktuell informieren.

Personalien



Frau Rechtsanwältin Jacqueline Klemd befindet sich seit September diesen Jahres in der Weiterbildung zur Fachanwältin für Arbeitsrecht, welche sie im Januar 2012 abschließen wird.

Perspektivisch wird sie dann das Aufgabengebiet Arbeitsrecht von Herrn Rechtsanwalt Manfred Alter übernehmen.

Mandantentreffen 2012

Das 18. Mandantentreffen wird am 26. und 27. April 2012 auf Schloss Schweinsburg stattfinden.

Schwerpunktmäßig werden Fragen und Probleme der energetischen Sanierung und des Klimaschutzes, der Demografieentwicklung sowie der Mietrechtsreform im Mittelpunkt stehen.

Als ein Forum des Erfahrungsaustausches werden vier Workshops zu den Themen

- Praktische Umsetzung der sog. „Berliner Räumung“
- Die Abgrenzung zwischen Instandsetzung, Modernisierung und baulicher Veränderungen im Wohnungseigentum
- Wege zu einer formell korrekten Betriebskostenabrechnung
- Die rechtssichere Organisation der Verkehrssicherungspflichten

durchgeführt.

Die Einladungen werden bis Mitte Februar 2012 verschickt.

*Wir wünschen unseren
Mandanten eine besinnliche
Vorweihnachtszeit,
fröhliche Weihnachten und
einen guten Rutsch in ein neues
und erfolgreiches Jahr 2012.*



STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE