

Inhaltsverzeichnis

Arbeitsrecht

Die krankheitsbedingte Kündigung des Arbeitsverhältnisses

Mietrecht

Probleme und Handlungsbedarf des Vermieters bei sog. Messie-Wohnungen

Steuerrecht

Aktuelles Immobiliensteuerrecht (II): Neuregelungen zur Zinsschranke

WEG-Recht

Die Gestaltung der Jahresrechnung der WEG nach der Entscheidung des BGH vom 04.12.2009 (Az. V ZR 44/09)

Energierecht

Ungültige Preisanpassungsklauseln für Energielieferverträge und ihre Auswirkungen auf die Betriebskostenumlage

Sonstiges

Die Novelle des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) – Anforderungen zur Übergabe von Daten an Auskunfteien

In eigener Sache

8. Auflage der Broschüre „Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Die Kanzlei stellt sich vor: Frau Rechtsanwältin Jana Lippmann

Seminarangebote

Arbeitsrecht

Die krankheitsbedingte Kündigung des Arbeitsverhältnisses

In der betrieblichen Praxis treten immer wieder Fälle auf, dass Arbeitnehmer krankheitsbedingt langfristig oder wiederholt wegen Kurzerkrankungen ausfallen. Besonders für kleinere Unternehmen ist es schwierig, derartige Ausfallzeiten zu kompensieren.

Krankheitsbedingter Ausfall kann zu einer ordentlichen, personenbedingten Kündigung (der Arbeitnehmer ist nicht mehr in der Lage, künftig seine arbeitsvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen) führen.

Da die Kündigung des Arbeitsverhältnisses immer nur „letztes Mittel“ sein soll, hat die arbeitsrechtliche Rechtsprechung hohe Anforderungen an eine krankheitsbedingte Kündigung entwickelt.

Vor der Entscheidung zu einer Kündigung hat der Arbeitnehmer eine Drei-Stufen-Prüfung vorzunehmen.

1.

Zunächst ist festzustellen, ob die anhaltende Krankheit oder häufige Kurzerkrankungen in der Vergangenheit weitere Erkrankungen im bisherigen Umfang ernsthaft befürchten lassen. Fehlzeiten, etwa nach einmaligen Operationen oder aufgrund von Unfällen, begründen somit augenscheinlich keine negative Zukunftsprognose. Nicht ausgeheilte Dauererkrankungen, aber auch über Jahre auftretende, stets unterschiedliche Erkrankungen, die eine konstitutionelle Schwächung des Arbeitnehmers widerspiegeln, können eine negative Zukunftsprognose begründen.

Da der Arbeitgeber Details der Erkrankung und ggf. auch die Diagnose nicht kennt, wird er eine belastbare Zukunftsprognose kaum feststellen können. Es ist deshalb – etwa bei lang andauernder Erkrankung – zunächst richtig, den Arbeitnehmer nach seiner Einschätzung zur Zukunftsprognose zu befragen. Für den Fall, dass er selbst keine Auskunft geben kann, sollte er seinen behandelnden Arzt von der Schweigepflicht entbinden, so dass dieser zur Zukunftsprognose befragt werden kann.

Ergibt die Prüfung, dass objektive Tatsachen weitere Erkrankungen im bisherigen Umfang befürchten lassen, so ist

2.

festzustellen, ob die prognostizierten, erheblichen Fehlzeiten zu einer ebenfalls erheblichen Beeinträchtigung der betrieblichen Interessen führen. Dies wäre zu bejahen, wenn Betriebsablaufstörungen zu erwarten sind, die auch nicht durch Überbrückungsmaßnahmen, etwa durch befristete Einstellungen, ausgeglichen werden können. Auch die wirtschaftliche Belastung des Arbeitgebers kann eine erhebliche Beeinträchtigung der betrieblichen Interessen begründen. Diese soll z. B. vorliegen, wenn der Arbeitgeber in drei aufeinander folgenden Jahren jeweils für mehr als 6 Wochen Entgelt fortzahlen musste.

3.

Schließlich ist wie vor jeder Kündigung im Rahmen der Interessensabwegung zu prüfen, ob zu erwartende krankheitsbedingte Ausfälle zu einer nicht hinzunehmenden Belastung des Arbeitgebers führen oder diese wegen höherwertiger Interessen noch hinzunehmen sind. Hier sind z. B. die Ursache der Erkrankung, die Höhe der durchschnittlichen Fehlzeiten, die Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie eine etwaige Schwerbehinderung und die Zumutbarkeit weiterer Überbrückungsmaßnahmen zu bewerten.

Praxistipp

Bahnt sich eine krankheitsbedingte Kündigung an, sollte der Arbeitgeber wegen der vorgenannten Anforderungen zunächst die Ausfallzeiten, die daraus resultierenden Kosten und die durch den Ausfall bedingten Betriebsablaufstörungen dokumentieren.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Mietrecht

Probleme und Handlungsbedarf des Vermieters bei sogenannten Messie-Wohnungen

I. Ausgangssituation

In den Medien wird verstärkt über das sogenannte Messie-Syndrom berichtet, mit welchem die Fälle bezeichnet werden, in denen Menschen krankhaft objektiv wertlose Gegenstände in großen Mengen ansammeln und sich auch nicht oder nur sehr schwer wieder davon trennen können. Dieses Problem trifft insbesondere Grundstückseigentümer, die ihre Wohnungen an solche Personen vermieten. Die sich daraus ergebenden Probleme für den Vermieter sind vielgestaltig und sollen in diesem Beitrag beleuchtet werden.

Grundsätzlich kann der Mieter einer Wohnung diese nach seinem Belieben nutzen und daher auch objektiv wertlose Gegenstände in größerem Umfang ansammeln. Dieses Recht endet dort, wo der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache überschritten wird, es zu Störungen des Hausfriedens und/oder es zum Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften kommt. In diesen Fällen besteht Handlungsbedarf für den Vermieter, um Schaden von sich oder anderen abzuwenden.

II. Rechtlicher Hintergrund des Handlungsbedarfs

Solange der Mieter nur objektiv wertlose Gegenstände in unverhältnismäßigen Mengen in den ihm überlassenen Mieträumen ablagert, ohne dass es zu Beeinträchtigungen anderer Personen kommt und die Mietsache als solche nicht gefährdet wird, z. B. durch Ablagerung Unmengen von Altpapier in der gesamten Wohnung, könnte sich der Vermieter auf den Standpunkt stellen, dass dies allein Sache des Mieters sei. Damit wäre aber allein die zivilrechtliche Seite der Problematik betrachtet. Der

Vermieter kann in diesem Fall jedoch aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zum Handeln verpflichtet sein.

1. Handlungsbedarf aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Als Grundstückseigentümer ist der Vermieter verpflichtet, insbesondere bauordnungs- und abfallrechtliche Vorschriften einzuhalten. Die zuständige Behörde kann bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften zunächst den Mieter als sogenannten Handlungsstörer auf Beseitigung der abgelagerten Gegenstände und Unterlassung neuer Ablagerungen in Anspruch nehmen. Häufig ist der betroffene Mieter jedoch aufgrund seiner Erkrankung selbst nicht in der Lage, die Beseitigung vorzunehmen oder finanziell nicht dazu in der Lage. Die zuständige Behörde wird dann in aller Regel von dem Grundstückseigentümer als sogenannten Zustandsstörer die Beseitigung des Mülls verlangen, so dass letztlich der Vermieter für die mitunter nicht unerheblichen Beseitigungskosten aufkommen muss.

Zudem ist eben neben dem Mieter auch der Grundstückseigentümer zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet, so dass die Duldung der Müllablagungen eine Ordnungswidrigkeit darstellen kann, die mit empfindlichen Bußgeldern geahndet wird.

Die Ablagerung von größeren Mengen Müll in der Wohnung selbst kann zur Versperrung von zwingend notwendigen Rettungswegen in den einzelnen Räumen, z. B. des Kinder- und Schlafzimmers führen. Eine Gefährdung anderer Mieter und Besucher tritt ein, wenn der Mieter seinen Müll auch im Treppenhaus, in Fluren oder im Bereich von Ausgängen ablagert. Die §§ 33 ff. SächsBO enthalten diverse Vorschriften darüber, wie bei einem zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude Rettungswege, Treppen und Ausgänge beschaffen sein müssen. Werden diese abweichend von diesen Vorschriften, z. B. durch Ablagerung von Müll genutzt, so

stellt dies eine Ordnungswidrigkeit durch den Grundstückseigentümer dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 500.000,00 € geahndet werden kann. Ebenso kommt eine Ordnungswidrigkeit durch den Grundstückseigentümer nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 KrW-/AbfG in Betracht, wenn dieser die Ablagerung von Müll duldet. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

2. Handlungsbedarf aufgrund zivilrechtlicher Vorschriften

Häufig wird mit der Ablagerung größerer Mengen Müll in und/oder vor der Wohnung eines Mieters eine Beeinträchtigung anderer Hausbewohner einhergehen, so dass eine Störung des Hausfriedens vorliegt. Diese führt zu einer Mangelhaftigkeit der Mietsache der anderen Mieter, so dass diese gegen den Vermieter Ansprüche aus Mietminderung und ggf. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche begründen. Im schlimmsten Fall üben andere Mieter ihr Kündigungsrecht aus. Damit sieht sich der Vermieter u. U. erheblichen finanziellen Verlusten ausgesetzt.

III. Ansprüche gegen den verursachenden Mieter

Um diesen Ansprüchen Dritter zu entgegen, besteht für den Vermieter akuter Handlungsbedarf gegen den verursachenden Mieter.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die Wohnung nach entsprechender Ankündigung zu besichtigen und sich selbst ein Bild vom Zustand der Mietsache zu machen. Zudem darf er den betroffenen Mieter abmahnen und zur Beseitigung der Müllablagungen unter Fristsetzung auffordern.

Sollte der Mieter dem Beseitigungsverlangen des Vermieters nicht oder unvollständig nachkommen, oder erneut Müll ablagern, so kann der Vermieter seinen Besei-

tigungs- und Unterlassungsanspruch nach § 541 BGB gerichtlich geltend machen.

Dies wird jedoch in vielen Fällen nicht zum gewünschten Erfolg führen, so dass der Vermieter den Mietvertrag durch fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen vertragswidrigem Gebrauch, Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht und ggf. Störung des Hausfriedens beenden muss.

Sollte der Vermieter die Beseitigung von Müll selbst vorgenommen haben, z. B. weil er durch die zuständige Behörde dazu herangezogen worden ist, stehen dem Vermieter grundsätzlich Schadensersatzansprüche gegen den verursachenden Mieter zu, die jedoch häufig am mangelnden Verschulden des Mieters scheitern oder letztlich nicht beigetrieben werden können.

IV. Fazit

Um die Kosten für den Vermieter in diesen Fällen zu minimieren, sollten die Hausmeister, die den meisten Bezug zu den Mietobjekten haben, sensibilisiert werden, um diese Zustände frühzeitig zu erkennen bzw. auf entsprechende Anzeigen anderer Hausbewohner zeitnah durch Ausübung des Besichtigungsrechts zu reagieren. Wenn ein klärendes Gespräch und eine Fristsetzung für die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes der Wohnung nicht zum Ziel führen, sollte dem Mieter eine Abmahnung ausgesprochen und ggf. der Mietvertrag gekündigt werden, um eine dauerhafte Lösung des Problems herbeizuführen. Die entsprechenden Musterschreiben können in unserem Servicebereich auf der Homepage heruntergeladen werden. Parallel dazu sollte der Vermieter darauf achten, dass z. B. Brandschutzbestimmungen nicht verletzt werden und ggf. selbst die erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

Jana Lippmann
Rechtsanwältin

Steuerrecht

Aktuelles Immobiliensteuerrecht (II): Neuregelungen zur Zinsschranke

Mit der Unternehmenssteuerreform 2008 hat der Gesetzgeber die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen beschränkt, § 4h EStG. Danach konnten Zinsaufwendungen insofern steuermindernd berücksichtigt werden, wie in demselben Wirtschaftsjahr Zinserträge erwirtschaftet worden sind. Sind mehr Zinsaufwendungen als -erträge angefallen, beschränkte sich die Abzugsfähigkeit der Zinsen auf 30 % des steuerlichen Gewinns vor Zinsen und Abschreibungen (sog. steuerliche EBITDA = Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization). Es bestand eine Freigrenze in Höhe von 1 Mio. Euro, die zeitlich befristet auf 3 Mio. Euro erhöht werden konnte. Der Vortrag nicht abziehbarer Zinsen wurde auf die Freigrenze angerechnet, so dass bei Bestandhalten ein struktureller „Freigrenzenverbrauch“ eingetreten ist.

Die Einführung der Zinsschrankenregelung erfolgte vor allem, um für Großunternehmen (z. B. IKEA) einerseits Anreize zu einer Gewinnverlagerung ins Inland zu schaffen und andererseits eine Verlagerung von Zinsaufwand nach Deutschland zu verhindern. Die Steuerpraxis hat jedoch gezeigt, dass nicht nur Großunternehmen, sondern auch vielfach mittelständische Unternehmen der Immobilienwirtschaft betroffen sind. Die Freigrenze war bei fremdfinanzierten Modernisierungsvorhaben schnell erreicht, so dass sich vor allem renditeschwache Immobilienunternehmen einer Substanzbesteuerung gegenüber sahen, die die wirtschaftliche Situation des Unternehmens noch verschlechterte.

In Zeiten der Finanzkrise war dies eine höchst unerwünschte Wirkung der Zinsschranke. Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz 2010 gab es daher 3 Änderungen der Zinsschrankenregelung:

Anhebung der Freigrenze

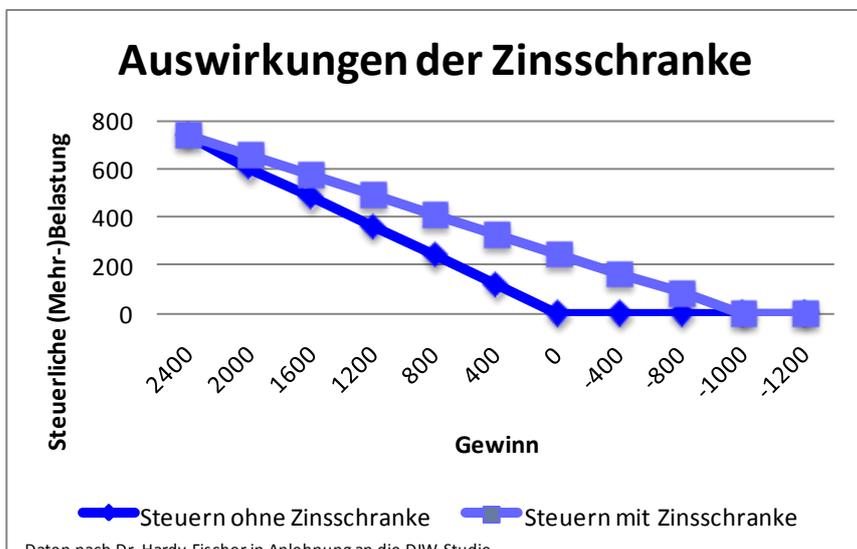
Zum einen erfolgte eine dauerhafte Anhebung der Freigrenze von 1 Mio. Euro auf 3 Mio. Euro. Zuvor war nur eine kurzfristige Anhebung für die Dauer von 2 Jahren möglich. Mit dieser Anhebung werden vor allem kleinere und mittlere Bestandhalter entlastet. So ist beispielsweise ein Unternehmen mit einer Eigenkapitalquote von 20 % bei einem Durchschnittszinssatz von 4,5 % mit Investitionsvolumina von bis zu 83 Mio. Euro von der Zinsschranke befreit. Die Neuregelung gilt auch für die Veranlagungszeiträume 2008 und 2009.

Erhöhung der Toleranzgrenze für den Eigenkapital-Quoten-Vergleich („Escape“)

Nach dem bisher geltenden Recht war beim Eigenkapitalvergleich im Rahmen der sogenannten „Escape-Klausel“ ein Unterschreiten der Eigenkapitalquote des Unternehmens im Vergleich zum Konzern um 1 % unschädlich. Diese Toleranzgrenze ist nunmehr von 1 % auf 2 % erhöht worden. Dies dürfte zu einer geringfügigen Entlastung führen, insbesondere in Bezug auf die Anwendung der Zinsschranke bei Änderungen der Eigenkapital/Fremdkapitalstrukturen in konzerngebundenen Unternehmen. Die Neuregelung findet erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2010 Anwendung.

Einführung des sogenannten EBITDA-Vortrags

Zum Zweiten ist mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz die Möglichkeit des sogenannten EBITDA-Vortrags eingeführt. Bislang war der **steuerliche Abzug der Nettozinsaufwendungen auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Wirtschaftsjahres begrenzt, wenn keine Ausnahmestände eingriffen**. Die steuerliche Abzugsfähigkeit der Nettozinsaufwendungen hing dadurch vom Ergebnis eines ganz bestimmten Wirtschaftsjahrs ab. Nun ist es möglich, Jahre, in denen die Ergebnissgrenze der Zinsschranke unterschritten wurde, mit Folgejahren, in denen die Zinsschranke eingreift bzw. die periodische Ergebnissgrenze überschritten wird, auszugleichen. Zukünftig kann ein **Vortrag** des in einem Wirtschaftsjahr nicht ausgeschöpften Zinsabzugspotenzials (d. h. der Differenz zwischen 30 % des steuerlichen EBITDA und den Nettozinsaufwendungen) **in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre** erfolgen. Der Vortrag ist auf 5 Jahre befristet. Die Verrechnung ist erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2010 möglich. Auf Antrag können die nicht verbrauchten EBITDA 2010 um die kalkulatorisch ermittelten und nicht verbrauchten EBITDA 2007 – 2009 erhöht werden. Allerdings entsteht kein EBITDA-Vortrag in Jahren, in denen die Zinsschranke wegen der Anwendung der Freigrenze, der Konzernklausel oder der Escape-Klausel nicht anwendbar ist.



Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Die Gestaltung der Jahresabrechnung der WEG nach der Entscheidung des BGH vom 04.12.2009 (Az. V ZR 44/09)

Das oben zitierte Urteil des BGH zur Darstellung der Instandhaltungsrückstellung hat die WEG-Verwalter erheblich verunsichert und gibt zugleich Anlass, die Gestaltung der Jahresabrechnung neu zu überdenken. Die einzelnen Softwareanbieter arbeiten zum überwiegenden Teil immer noch fieberhaft an praktischen Lösungen.

Das Urteil vom 04.12.2009 kann wie folgt zusammengefasst dargestellt werden:

1. Die Abrechnung muss, anders als ein Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweisen.
2. Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Eigentümer auf die Rücklage sollen sowohl in der Jahresgesamtabrechnung als auch in den Einzelabrechnungen weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten gebucht werden. Vielmehr sind die tatsächlichen Zahlungen als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch informativ die geschuldeten Zahlungen anzugeben.
3. Die tatsächlichen Zahlungseingänge sind wie Vorschüsse auf das Hausgeld Einnahmen der Gemeinschaft. Dabei ist es unerheblich, ob die Zahlungen auf dem allgemeinen Gemeinschaftskonto eingehen und von dort auf ein getrenntes Rücklagenkonto überwiesen werden, weil es sich hierbei nur um einen internen Buchungsvorgang handele. Die Zuordnung der Zahlungseingänge zu Rücklagen führe auch nicht zu einem Geldabfluss, so dass eine Einordnung als Ausgabe oder sonstige Kosten ausgeschlossen sei. Insbesondere könnten Soll-Zahlungen, d. h. geschuldete aber tat-

sächlich nicht geleistete Zahlungen nicht auf ein Rücklagenkonto weitergeleitet werden. Die Buchung als fiktive Ausgabe ohne hinreichende Darstellung in der Rücklage sei nicht mehr nachvollziehbar, weil dann die Rücklage größer als tatsächlich erscheine. Ausgehend vom Zweck der Abrechnung, den Wohnungseigentümern aufzuzeigen, welche Ausgaben und Einnahmen im Abrechnungszeitraum tatsächlich zu verzeichnen waren, dürften lediglich die tatsächlich erzielten Einnahmen und Ausgaben gebucht werden, weil allein dadurch den Wohnungseigentümern ermöglicht werde, die Vermögenslage der Gemeinschaft nachzuvollziehen und die Abrechnung zu prüfen. Eine gesonderte Abrechnung der Rücklage sei nicht erforderlich, jedoch eine Darstellung der Entwicklung der Rücklage, die sowohl die tatsächlich erbrachten Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage, als auch die geschuldeten aber nicht aufgebrauchten Beträge ausweise. Diese Anforderungen seien sowohl in der Gesamt- als auch in den Einzelabrechnungen auszuweisen.

4. Erweist sich eine Jahresabrechnung, die der Verwalter erstellt hat und die durch den Beirat geprüft wurde, jedoch als fehlerhaft, sind die Voraussetzungen für eine Entlastung des Beirates und des Verwalters nicht gegeben. Entsprechende Entlastungsbeschlüsse sind daher auf Anfechtung ebenfalls aufzuheben.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Zahlungen der Eigentümer im Rahmen der Hausgeldvorschüsse bereits zweckgebunden erfolgen. Im Rahmen des Wirtschaftsplans wird nämlich ausgewiesen, welcher Anteil der Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten entfällt, die laufend entstehen, und welcher Anteil für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ange-dacht ist. Mit dem Beschluss zum Wirtschaftsplan werden daher die Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage zweckgebunden. Ziel der Instandhaltungs-

rücklage ist es, Reparaturen am Gemeinschaftseigentum abzusichern, bei plötzlich auftretendem Reparaturbedarf über eine hinreichende Liquidität zu verfügen und damit insbesondere zahlungsschwache Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht ad hoc finanziell zu überfordern.

Daraus folgt, dass bei Minderzahlungen der Zahlungseingang anteilig – und zwar nach dem Verhältnis der Teilforderungsbeträge – zum einen auf Hausgeld im engeren Sinne und zum anderen auf die Rückstellung verbucht werden muss, sofern die Eigentümer nicht eine anderweitige Verrechnung beschließen.

Aufgrund der Zweckbindung ist es dem Verwalter untersagt, die Zuführungsbeträge zur Instandhaltungsrücklage beispielsweise zur Deckung der hohen Abschlagsbeträge zum Jahresanfang für die laufende Bewirtschaftung zu verwenden. An dieser Stelle sollte beispielsweise über eine gesonderte Bewirtschaftungsrücklage nachgedacht werden.

Überlegenswert ist zudem die Änderung des Lastschriftinzuges gesondert nach Hausgeld im engeren Sinne auf das Hausgeldkonto und Zahlungen auf das Rücklagenkonto. Dabei kann auch ein abweichender Turnus, z. B. quartalsweise im Voraus, beschlossen werden.

Auf diese Art und Weise wird auch eine gesonderte Darstellung der Rücklage erleichtert. Diese sollte möglicherweise auch eine Auflistung der einzelnen Zahlungsschuldner und des jeweiligen Rückstandsbetrages enthalten.

Sind aufgrund des im WEG strengen Zu- und Abflussprinzips Zahlungen auf Rückstände des Abrechnungsjahres im Folgejahr und noch vor Beschlussfassung über die Jahresabrechnung eingegangen, sollte dies „informativ“ den Eigentümern im Rahmen der Schuldnerliste mitgeteilt werden, ebenso wie der Hinweis auf noch bestehende oder getilgte Altschulden des

Vorjahres, über die nicht nochmals mit beschlossen wird.

In vielen Abrechnungsmustern erfolgt noch der Ausweis des Anteils des einzelnen Wohnungseigentümers an der Rücklage. Seit der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung des BGH 2005 und kodifiziert seit der WEG-Reform 2007 gibt es jedoch keine Anteile an der Rückstellung mehr. Die Instandhaltungsrückstellung ist unteilbares Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft, also des Verbandes. Dennoch bestehen die (Steuerberater der) Eigentümer auf diese Ausweisung. Sie kann daher allenfalls mit dem Zusatz erfolgen:

„Die Instandhaltungsrückstellung ist Verbandsvermögen. Ein Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers besteht daher daran nicht. Rein informativ wird der Betrag der von Ihnen geleisteten Zahlungen auf die Rücklage wie folgt mitgeteilt: ...“

Im Rahmen der nächsten monatlichen Mandantenberatungen werden wir mit den Beratungsvertragsmandanten, die Gemeinschaftseigentum verwalten, die weitere Verfahrensweise im jeweiligen Unternehmen besprechen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Energierecht

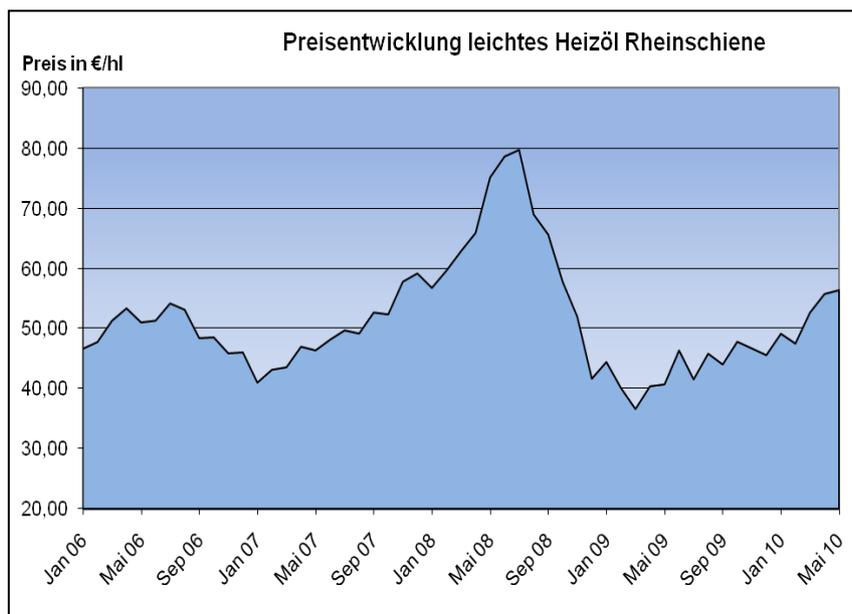
Ungültige Preisanpassungsklauseln für Energielieferverträge und ihre Auswirkungen auf die Betriebskostenumlage

Mit zwei Urteilen vom 24.03.2010 zur Wirksamkeit von Preisänderungsklauseln in Erdgaslieferverträgen hat der BGH das System der Preisanpassung in Sonderverträgen für alle leitungsgebundenen Energielieferungen in Frage gestellt.

Die Bindung der Arbeitspreise an den Preis für leichtes Heizöl ist nicht nur in langfristigen Erdgaslieferverträgen sondern auch

in Stromlieferverträgen und insbesondere in Fernwärmelieferverträgen üblich. Ob die Rechtsprechung des BGH zu den Preisgleitklauseln für Erdgassonderverträge auch auf Wärmelieferungsverträge nach der AVBFernwärmeV übertragen werden kann, wird derzeit unter Verweis auf die Spezialregelung des § 24 AVBFernwärmeV diskutiert.

Da der BGH die alleinige Ölpreisbindung als unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ansieht, gilt die Entscheidung auch nicht nur für Verbraucherverträge sondern kann auch auf Energielieferverträge mit Unternehmen übertragen werden. Auch Wohnungsunternehmen haben eine Vielzahl solcher Sonderverträge für Erdgas, Strom und Wärme geschlossen.



Preisentwicklung leichtes Heizöl seit 2000

Da die Preisanpassungen gerade in den Jahren 2007, 2008 und 2009 sehr erheblich ausgefallen sind, stellt sich die Frage, inwieweit überhöhte Entgelte zurückverlangt werden können und welche Auswirkungen Rückforderungsrechte auf die Betriebskostenabrechnung mit den Mietern haben.

Zunächst ist festzustellen, dass bei einer unwirksamen Preisanpassungsklausel sämtliche Preisanpassungen in der Vergangenheit unberechtigt erfolgt sind. Die

erhöhten Preise sind demnach ohne Rechtsgrund gezahlt worden. Für die Überzahlungen besteht ein Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung. Zwar wird in der Literatur auch die Ansicht vertreten, dass mit jeder Preisanpassungsmittelteilung und späterer Zahlung der erhöhten Preise eine Änderungsvereinbarung zu Stande gekommen sein soll. Dies ist aber höchst zweifelhaft, da der Zahlung wegen des bisherigen Vertrauens auf die Wirksamkeit der Preisanpassungsklausel kein Erklärungswille zur Änderung der Preise innewohnt.

Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung unterliegen der allgemeinen Verjährung von drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Ende des Jahres in dem der Anspruch entstanden und der Gläubiger Kenntnis von der Person des

Schuldners und den Voraussetzungen des Anspruchs erlangt hat. Darüber hinaus existiert eine Höchstfrist der Verjährung von 10 Jahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kenntnis von den Umständen den Voraussetzungen des Anspruchs in Bezug auf

Rückerstattungsansprüche wegen der Unwirksamkeit der Preisanpassungsklausel mit alleiniger Kopplung an den Heizölpreis erst mit Bekanntwerden der Urteile

vom 24.03.2010 eingetreten ist. Rückforderungsansprüche bestehen demnach für alle Rechnungen mit Preisen über den vertraglich vereinbarten Ausgangspreis aus den Jahren 2001 bis 2010. Für Rechnungen aus dem Jahr 2000 kommt es auf den genauen Zahlungstag an.

Zusammengefasst sollte bei bestehen langfristiger Energielieferungsverträge umgehend geprüft werden, ob unwirksame Preisgleitklauseln im Vertrag enthalten sind und inwieweit Rückforderungsansprüche bestehen.

Da steigende Energiepreise in der Regel über die Betriebskosten an die Mieter weitergereicht werden, stellt sich sodann die Frage, ob Mieter aus dem Gebot der Wirtschaftlichkeit heraus einen Anspruch darauf haben, dass der Vermieter für die vergangenen und zukünftigen Abrechnungszeiträume überhöhte Energielieferentgelte zurückfordert.

Aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot heraus ist der Vermieter verpflichtet, die Mieter nicht mit unnötigen Kosten zu belasten. Daraus folgt, dass er Rechnungen zu prüfen und überhöhte Zahlungen zu unterlassen hat. Für die Abrechnungszeiträume 2009 und folgende ist dies bereits bei den Jahresabrechnungen zu berücksichtigen. Für den Abrechnungszeitraum 2008 können Mieter noch in der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Betriebskostenabrechnung Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung erheben und eine Korrektur fordern.

Nach Ablauf der Einwendungsfrist sind Mieter mit Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen, was sich natürlich auch auf den Anspruch auf Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bezieht.

Fraglich ist, ob die Mieter in dem Fall, dass der Vermieter für die Vergangenheit Energielieferentgelte zurückerhält, diese an die Mieter weiterreichen muss. Rechtlich sind Einwendungen und Rückforderungsansprüche nach Ablauf der Einwendungsfrist zwar ausgeschlossen. Dennoch sollten eventuell zurückerhaltene Beträge an die Mieter weitergereicht werden. Problematisch ist dabei aber, wie die Aufteilung erfolgen kann. Prinzipiell müsste eine Aufteilung nach den Regeln der Heizkostenverordnung erfolgen und jeweils nur die Mieter beteiligt werden, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum die Wohnungen genutzt haben. Dies setzt die Wiederholung der Heizkostenabrechnung voraus. Aufgrund der Tatsache, dass ein erheblicher Aufwand mit entsprechenden Kostenfolgen notwendig wäre, um die Heizkostenabrechnungen für vergangene Jahre zu

wiederholen, sollte eine Verteilung nach der Wohnfläche in Erwägung gezogen werden können.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Sonstiges

Novelle des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) Anforderungen zur Übergabe von Daten an Auskunfteien

Am 01. April 2010 sind im Rahmen der Novellierung des BDSG neue Regelungen zum Scoring in Kraft getreten.

Für die immobilienwirtschaftlichen Unternehmen ist die Übermittlung von Daten der Mieter und Wohnungseigentümer mit Zahlungsausfällen an Auskunfteien betroffen.

Entsprechend § 28 a Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BDSG ist die Weitergabe von Daten durch die Unternehmen an Auskunfteien (z. B. Schufa) nur zulässig, wenn dies zur Wahrung berechtigter Interessen des Unternehmens oder auch Dritter erforderlich ist.

Die Zulässigkeit der Datenübermittlung wurde durch den Gesetzgeber an folgende Zulässigkeitskriterien gebunden:

- Vorliegen eines Schultitels entsprechend § 794 ZPO wie z. B. vollstreckbare Schiedssprüche, Europäische Zahlungsbefehle und notarielle Urkunden
- Feststellung der Forderung durch ein rechtskräftiges oder für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil
- im Insolvenzverfahren festgestellte und nicht bestrittene Forderung nach § 178 InsO
- Anerkenntnis der Forderung durch den Schuldner

- zweimalige schriftliche Mahnung nach Eintritt der Forderungsfälligkeit; Zwischen der ersten Mahnung und der Datenweitergabe muss ein Zeitraum von mindestens vier Wochen liegen. Die Forderung darf nicht bestritten sein und vor der Übermittlung ist der Schuldner davon zu informieren.
- wenn die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsrückständen gegeben sind und der Schuldner über die bevorstehende Übermittlung unterrichtet wurde.

Ohne die Unterrichtung des Schuldners in den dafür vorgesehenen Fällen kann eine Datenübermittlung an die Auskunftsteilnehmer Schadensersatzansprüche des Schuldners gegenüber dem Wohnungsunternehmen auslösen.

Werden bei Abschlüssen von Mietverträgen Scoringwerte genutzt, müssen diese mittels anerkannter mathematisch-statistischer Verfahren ermittelt worden sein.

Die ausschließliche Ermittlung und Nutzung über Anschriftendaten ist unzulässig. Werden solche Daten genutzt, ist der Betroffene davon aktenkundig zu unterrichten.

Detaillierte Informationen werden demnächst als Arbeitshilfe im Servicebereich unserer Kanzleihomepage eingestellt.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

In eigener Sache

8. Auflage der Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraum- mietverträgen“ erschienen

In nunmehr 8. Auflage geben wir die Broschüre

„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – Ein Leitfaden für Vermieter“

heraus.

Auch mit dieser Auflage soll die aktuelle Rechtslage im Mietrecht, soweit sie bei der Mietvertragsgestaltung bereits beachtet werden kann, im Überblick dargestellt werden. Die empfohlenen Gestaltungsmöglichkeiten sind dabei zwar im Vermieterinteresse gewählt worden. Da Gesetzgeber und Rechtsprechung im Wohnraummietrecht den Vertragspartner, also den Wohnraummietler, so stark wie in kaum einem anderen Rechtsgebiet vor unangemessener Benachteiligung schützen, sollte zur Meidung des Risikos einer gänzlich unwirksamen Klausel auf eine vorsichtige Gestaltung Wert gelegt werden, die die Interessen des Mieters immer im Blick behält.

Neuigkeiten aus Gesetzgebung und Rechtsprechung aber auch im Marketing der Vermietungsunternehmen konnten – neben zahlreichen anderen Punkten – insbesondere in folgenden Bereichen berücksichtigt werden:

Die konsequente Fortführung der Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der AußenGbR ermöglicht zukünftig auch den Abschluss von Mietverträgen durch eine BGB-Gesellschaft, durchaus auch auf Mieterseite – was sich z. B. bei studentischen Wohngemeinschaften anbieten kann.

Gläubigerlastige Verschärfungen der Rechtsprechung im Insolvenzrecht zwingen zu Änderungen bei Formulklauseln, wie z. B. dem Lastschriftzug der Miete.

Durch die Rechtsprechung des BGH, wonach die Wohnfläche auch mit Wirkung für die Betriebskostenabrechnung vereinbart werden kann, empfiehlt sich eine Änderung der Klausel zur Beschreibung der Mietsache.

Die aktuelle Marktlage veranlasst die Vermieter zunehmend, die Wohneinheiten nach den Wünschen des Mietinteressenten umzubauen oder diesem den Umbau zu gestatten. Hierbei sind zahlreiche Haftungsfallen zu vermeiden, auf die näher einzugehen ist.

Die Bildung und Änderung von Wirtschaftseinheiten im Rahmen der Betriebskostenumlage gerät verstärkt in den Fokus der Rechtsprechung, so dass bereits bei der Vertragsgestaltung auf eine detaillierte Darstellung und Vereinbarung von Vorbehalten geachtet werden sollte.

Aufgrund der Rechtsprechung der letzten Monate und Jahre zu den Schönheitsreparaturklauseln wird nunmehr eine gänzlich neue Klausel im Mustervertrag empfohlen, weitere Klauselvarianten werden aber in der Kommentierung weiterhin vorgestellt.

Die aktuelle Fassung stellen wir in folgenden Varianten zur Verfügung:

- Broschüre, 528 Seiten einschließlich Musterverträge zum Preis von 39,00 € zzgl. 7% MwSt.
- CD-ROM mit Mustermietvertrag und Kommentierung als Textdatei, zzgl. einer Textausgabe in gedruckter Form sowie unter Haftungsausschluss das Recht zur Verwendung des Formularmietvertrages im Unternehmen zum Preis von 240,00 € zzgl. 7% MwSt. Nach Bestellung wird auf Wunsch der Vertragstext auch per E-Mail ohne weitere Kosten zur Verfügung gestellt.

Für die Interessenten, die den Formularmietvertrag im Unternehmen zur Anwendung bringen, bieten wir jährlich zum Preis von 24,00 € zzgl. 7 % MwSt. eine geänderte Fassung auf CD-ROM an, bei der die aktuellen Entscheidungen der Mietrechtsprechung Berücksichtigung finden. Diese geänderte Fassung wird jährlich im Sommer herausgegeben.

Ihre Bestellung richten Sie bitte schriftlich oder auch formlos per E-Mail an

Strunz ♦ Alter
Rechtsanwälte
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Fax: 0371 – 5353888
E-Mail kanzlei@strunz-alter.de

Nach Eingang Ihrer Bestellung erfolgt kurzfristig die Auslieferung.

Mandanten mit Beratungsvertrag erhalten ein Exemplar in gedruckter Fassung kostenlos. Zudem ist die elektronische Version im Servicebereich der Kanzlei unter

www.strunz-alter.de

eingestellt.

Die Kanzlei stellt sich vor

Frau Rechtsanwältin Jana Lippmann

Frau Rechtsanwältin Lippmann studierte in der Zeit von 1997 - 2002 Rechtswissenschaften an der Universität Leipzig. Anschließend absolvierte sie ihr Referendariat in Leipzig und an der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer. Seit 2005 ist Frau Rechtsanwältin Lippmann zur Anwaltschaft zugelassen und verstärkt seit März 2007 das Anwalsteam der Kanzlei Strunz, Alter als angestellte Rechtsanwältin.

Frau Rechtsanwältin Lippmann ist schwerpunktmäßig auf den Gebieten des Wohnraummiet- und Pachtrechts, des Grundstücks-, und Zwangsvollstreckungsrechts tätig. Dabei nimmt das Grundstücksrecht einen Großteil der Beratungstätigkeit ein, insbesondere das Nachbarrecht und die Vertragsgestaltung zur Vermeidung von rechtlichen Auseinandersetzungen.

Auch heute noch spielen Rechtsprobleme in der täglichen Praxis eine Rolle, die aus der deutschen Wiedervereinigung und der damit verbundenen Wiederherstellung einer einheitlichen Rechtsordnung resultieren. Frau Rechtsanwältin Lippmann beschäftigt sich auf diesem Gebiet unter anderem mit der Entschädigung nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz, der Abwicklung von DDR-Verträgen über Garagengrundstücke sowie Fragen des Vermögens- und Vermögenszuordnungsrechts.

Daneben berät und vertritt Frau Rechtsanwältin Lippmann Mandanten in Ordnungswidrigkeits- und Strafrechtsangelegenheiten.

Frau Rechtsanwältin Lippmann ist Mitglied im Deutschen Anwaltsverein und im Forum Junger Anwaltschaft.

Seminarangebote

Fachtagungen

06. – 08. 10.2010 in Naumburg:
18. Fachtagung der Wohnungswirtschaft

07. und 08. 12.2010:
Jahresabschlussseminar mit Prof. Dr. Friedemann Sternel

Fachkraftausbildungen

18. bis 20.10.2010:
Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung - Grundkurs

22. bis 23.11.2010:
Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung – Zertifikatskurs

Tagesseminare

01.09.2010:
*Unwirksame Klauseln im Mietvertrag - Leitfa-
den für den Abschluss von Mietverträgen*

15.09.2010:
*Der Tod des Mieters und Genossenschaftsmit-
gliedes – praktische Verfahrensweise*

29.09.2010:
*Das Forderungsmanagement in den Unter-
nehmen der Immobilienwirtschaft – neue Ent-
wicklungen im Vollstreckungsrecht*

13.10.2010:
*Mietminderung – Mangel an der Mietsache
und Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters*

03.11.2010:
*Die rechtssichere Organisation der Verkehrs-
sicherungspflichten*

10.11.2010:
*Der Immobilienverwalter am Markt - Marke-
ting, Verwaltervertrag und Vergütung*

01.12.2010:
*Die Wohnungseigentümerversammlung von
der Vorbereitung bis zur Beschlussfassung*

Halbtagsseminare

06.09.2010:
*Die Besonderheiten einer Mehrhausanlage im
WEG – Auswirkungen auf die Tätigkeit des
Verwalters*

27.09.2010:
*Nachbarschaftsrecht – der Streit an der
Grundstücksgrenze*

04.10.2010:
*Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleis-
tungen – Umsetzung des Anwendungsschrei-
bens zu § 35 a EStG*

11.10.2010:
*Die Zwangsverwaltung im WEG – die Rolle
des Verwalters*

*Die Folgen der Insolvenz des Wohnungseigen-
tümers*

25.10.2010:
*Der Verwalter als Makler – rechtliche Konse-
quenzen und Anforderungen bei der Vermie-
tung*

01.11.2010:
*Die Novellierung des Bundesdatenschutz-
gesetzes – Auswirkungen auf die Vertragsge-
staltung mit Dienstleistern*

08.11.2010:
*Der unter Betreuung stehende Mieter oder
Wohnungseigentümer – Verhaltensstrategien
für den Verwalter*

STRUNZ ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz,
Telefon 0371 / 5 35 38 00, Fax 0371 / 5 35 38 88
kanzlei@strunz-alter.de, www.strunz-alter.de