

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Die Mietrechtsreform ist auf den Weg gebracht

Mietschulden und die Neuregelung der Kosten der Unterkunft im SGB II

Mieterhöhung aufgrund Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Insolvenzrecht

Hausgeldforderungen bei Masseunzulänglichkeit in der Insolvenz des Wohnungseigentümers

Schutz des Pfändungsgläubigers in der Insolvenz des Schuldners

Energierecht

Wärmelieferungskosten: BGH kippt ausschließliche Bindung an den Ölpreis

WEG-Recht

Handlungsbefugnisse und -pflichten des WEG-Verwalters bei Anfechtungsklagen - Teil 1 -

In eigener Sache

Die Kanzlei stellt sich vor: Frau Romy Erdmann

„Hau Ko'la“ Indianerland ganz nah

Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen, 10. Auflage 2011

Seminarangebote

Mietrecht

Die Mietrechtsreform ist auf den Weg gebracht

Am 11. Mai 2011 hat das Bundesjustizministerium einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt, der die Verhandlungsergebnisse mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden widerspiegelt. Der Hauptinhalt

dieser Mietrechtsänderung besteht darin, das Mietrecht an die Klimaschutzziele der Bundesregierung, wie die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und den Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien, anzupassen.

1. Energetische Modernisierung

Die Definition der energetischen Modernisierung und die Umstellung auf erneuerbare Energien wird in dem neuen § 555 b BGB geregelt.

Der Mieter soll die durchzuführenden Arbeiten dulden müssen (§ 555 b BGB). Dauert die bauliche Maßnahme zur energetischen Modernisierung weniger als drei Monate, soll die Minderung der Miete ausgeschlossen sein (§ 536 BGB).

Die Härtefallklausel wird dergestalt gelockert, dass die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr durch einzelne Mieter blockiert werden kann. Der Härtefall soll künftig erst bei der Modernisierungsumlage berücksichtigt werden, wobei der Härtefall in einer bestimmten Frist geltend gemacht sein muss (§ 555 d Abs. 3 BGB).

Die konkrete Formulierung der Härtefallklausel lässt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch zu viele Auslegungen zu.

Die formalen Anforderungen an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens werden gesenkt.

2. Einmietbetrüger und Mietnomaden

Der Gesetzesentwurf sieht auch eine Verbesserung der Möglichkeit der Räumung von Wohnungen bei Einmietbetrügern vor. Das Modell der „Berliner Räumung“ wird zu einer gesetzlich zugelassenen Räumungsmethode erhoben. Auch die neue Hinterlegungsanordnung (§ 302 a ZPO) ist dazu geeignet, die wirtschaftlichen Verluste der Vermieter bei solchen Tatbeständen zu minimieren.

3. Contracting

Zur Umstellung der Energieversorgung auf Contracting sollen klare Rahmenbedingungen geschaffen werden, die jedoch die derzeitigen durch die aktuelle Rechtsprechung zugelassenen Möglichkeiten wieder eingrenzen (§ 556 c BGB). Erforderlich sollen zum einen eine Effizienzsteigerung und zum anderen die Kostenneutralität für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung sein. Beim Neuabschluss von Mietverträgen soll Vertragsfreiheit bestehen.

Im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform wird eine Vielzahl von Rechtsvorschriften geändert wie z. B. die Zivilprozessordnung, Kostenverordnungen usw..

Zur Problematik des Contracting soll es eine neue Rechtsvorschrift mit dem Titel „Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum – MietWohn-WärmeLV“ geben.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Mietschulden und die Neuregelung der Kosten der Unterkunft im SGB II

Die Neuregelung des § 22 SGB II (Bedarf für Unterkunft und Heizung), der §§ 22 a, b und c SGB II (Satzungen zur Höhe der KdU) sowie mehrere obergerichtliche Entscheidungen eröffnen den Vermietern einige neue Möglichkeiten zum Umgang mit Mietschuldnern.

Der Charakter staatlicher Leistungen nach § 22 des SGB II hat sich seit Bestehen der Regelung immer mehr dahingehend verfestigt, dass hier das Subsidiaritätsprinzip gilt. Das heißt der Staat springt nur dann ein, wenn der Einzelne für die Kosten der Unterkunft nicht selbst aufkommen kann. Diesem Prinzip folgt § 22 Abs. 3, wonach z. B. Betriebskostenerstattungen die Aufwendungen für die Unterkunft im dem der Gutschrift folgenden Monat mindern. Dies soll nach einem Urteil des Sozialgerichts Chemnitz vom 05.11.2010 (Aktenzeichen: S 33 AS 5000/10) nicht gelten, wenn nicht tatsächlich Geld zurückgeflossen ist (in dem Fall hatte der Vermieter die Aufrechnung der Gutschrift mit eigenen Forderungen erklärt).

Zahlt das Jobcenter die KdU an den Vermieter direkt, so hat der BGH im Verfahren VIII ZR 64/09 festgestellt, dass es hier nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig wird. Die Behörde erbringt lediglich an den Bürger staatliche Transferleistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge, sie fungiert nicht als Hilfsperson für eine Aufgabe (Mietzahlungsverpflichtung) die im Verhältnis zum Gläubiger dem Schuldner obliegt. Auch bisher sah das Gesetz die Möglichkeit vor, dass das Jobcenter „wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfsbedürftigen nicht sichergestellt ist“ die Überweisung der KdU an den Vermieter direkt übernehmen konnte. Dies bedurfte zwingend der Zustimmung des Mieters und wurde über Abtretungserklärungen geregelt. § 22 Abs. 7 sieht nunmehr vor, dass auf Antrag der leistungsberechtigten Person zwingend direkt an den Vermieter zu überweisen ist. Aber auch für den Fall, dass der Mieter einer direkten Überweisung der KdU nicht zustimmt, sieht Abs. 7 die Möglichkeit vor, dass bei Vorliegen im Gesetz genannter Kriterien vom Vermieter die direkte Überweisung verlangt werden kann. Der leistungsberechtigten Person ist dann lediglich mitzuteilen, dass die Zahlung direkt an den Vermieter erfolgt.

Bestehen bei einem ALG II-Empfänger noch Altschulden, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden könnte, sollte man den Mieter zunächst noch einmal zur Zahlung auffordern und ihm für den Fall der Nichtzahlung die Kündigung androhen. Bei drohender Wohnungslosigkeit soll das Jobcenter die Schulden übernehmen (§ 22 Abs. 8 SGB II). Die Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung könnte also durchaus mit der Aufforderung verbunden werden, sich wegen Übernahme der Schulden an das Jobcenter zu wenden.

Das Jobcenter muss hinsichtlich der Schuldenübernahme auch von sich aus tätig werden, wenn es vom Amtsgericht gemäß § 22 Abs. 9 die Mitteilung bekommt, dass dort eine Klage auf Räumung von Wohnraum eingegangen ist. Das Gericht teilt den Tag des Eingangs der Klage (ggf. auch den Tag der Rechtshängigkeit) mit, die monatlich zu entrichtende Miete, die Höhe des Mietrückstandes und den Termin zur mündlichen Verhandlung. Das Jobcenter setzt sich dann mit dem Mieter in Verbindung und zwar unabhängig davon, ob dieser bereits Leistungen aus ALG II beantragt hat oder nicht. Übernimmt das Jobcenter nunmehr innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Schulden

(dazu genügt schon eine entsprechende Übernahmeverklärung), so wird die Kündigung gemäß § 569 Abs. 3 Ziffer 2 BGB unwirksam.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Mieterhöhung aufgrund Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Nachdem in den 90er Jahren vielfach Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Rolle spielten, finden derzeit wieder bei zahlreichen Wohnungsunternehmen Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete statt. In einigen Wohnungsunternehmen laufen derzeit Prüfungen, ob Mieterhöhungen möglich sind, insb. weil die Kreditinstitute entsprechende Prüfungsaufgaben erteilt haben. Zum Teil – so haben wir in Beratungen festgestellt – ist diese Prüfung erst Anlass, sich einmal vor Ort über den Zustand der einzelnen Bestände zu informieren und dies auch zu dokumentieren, insbesondere hinsichtlich des Ausbaustandes und erbrachter Mieterleistungen.

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen wegen Modernisierung oder Betriebskostenanpassung werden nicht berücksichtigt, auch nicht solche, die auf Modernisierungsvereinbarungen beruhen, vgl. BGH Urteil vom 09.04.2008, Az. VIII ZR 287/06. Anders als bei der Modernisierungsmieterhöhung, die durch einseitige Gestaltungserklärung erfolgt, wird nach § 558 BGB ein Änderungsvertrag geschlossen, auf den der Vermieter ggf. einen Anspruch hat. Der Vermieter hat dabei keinen Anspruch auf schriftliche Zustimmung durch den Mieter – vorbehaltlich abweichender Vereinbarung, der Mieter kann seine Zustimmung also auch telefonisch auf dem Anrufbeantworter erklären, vgl. Aktuelle Information Nr. 01/2009. Auch eine konkludente Zustimmung durch schlüssiges Verhalten, z. B. durch Zahlung der erhöhten Miete kommt in Betracht.

Dann muss aber ein aktives Verhalten des Mieters (z. B. Überweisung oder Bareinzahlung), nicht aber ein nur passives Dulden des Lastschriftinzuges vorliegen. Umstritten ist auch, ob bereits ein einmaliges oder erst ein mehrfaches Zahlen der erhöhten Miete auf einen Zustimmungswillen schließen lässt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, § 558 Abs. 2 BGB.

Die 5 erheblichen Vergleichbarkeitskriterien betreffen dabei die:

- **Art:** Struktur des Hauses (z. B.: Alt-/Neubau; Reihen- oder Einfamilienhaus etc.) und des Wohnraums (z. B. Maisonette etc.)
- **Größe:** Fläche und Zimmerzahl, wobei mangels abweichender Vereinbarung (vgl. BGH Urteil vom 08.07.2009, Az. VIII ZR 205/08 und vom 23.05.2007, Az. VIII ZR 138/06: Vereinbarungen sind bis zur 10%-Grenze zulässig) für die Flächenberechnung bei Mietverträgen bis 2003 die II. BV und seit 2004 die Wohnflächenverordnung maßgebend sein soll;
- **Ausstattung:** Einrichtungen, die der Vermieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat, d. h. in Eigenleistung durch Mieter erbrachte bleiben unberücksichtigt, vgl. BGH Urteil vom 07.07.2010, Az. VIII ZR 315/09 (Ausnahme: abweichende Vereinbarung); z. B. Keller, Fahrrad- und Trockenraum, Heizung, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Terrassen etc.
- **Beschaffenheit:** Wohnungszuschnitt, Bauweise, Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad, wobei behebbare Mängel unberücksichtigt bleiben; und
- **Lage:** der Wohnung im Haus (Erd-, Mittel oder Dachgeschoss, Innen- oder Außenwohnung) und Lage des Gebäudes (z. B. zentral, verkehrsberuhigt,

nahe Einkaufsmöglichkeiten etc.); vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Kommentar zum Mietrecht, 10. Auflage, § 558 Rz. 49 ff..

Dabei geht es um eine Vergleichbarkeit, nicht um absolute Gleichheit, denn diese wird zwangsläufig nicht erzielbar sein.

Unerheblich ist es, wenn die Ausgangsmiete seit Vertragsbeginn unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, vgl. BGH Urteil vom 20.06.2007, Az. VIII ZR 303/06.

Der Vermieter muss weiter die sog. Kapplungsgrenze beachten, wonach sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen darf (Ausnahmen s. § 558 Abs. 4 BGB).

Von dem Erhöhungsbetrag sind Fördermittel abzuziehen und anzugeben, § 558 Abs. 5 BGB; vgl. BGH Urteil vom 19.01.2001, Az. VIII ZR 87/10; AG Köpenick Urteil vom 05.10.2010, Az. 7 C 229/10; BGH Urteil vom 01.04.2009, Az. VIII ZR 179/08.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam, § 558 Abs. 6 BGB.

Gemäß § 558 a BGB ist dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 in Textform zu erklären und zu begründen, letzteres insbesondere durch Bezugnahme auf

1. einen **Mietspiegel**: Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, ist zwingend damit zu begründen. Die verlangte Miete muss innerhalb der Mietspiegelspanne liegen, kann aber auch die Höchstgrenze erreichen, vgl. BGH Urteil vom 21.10.2009, Az. VIII ZR 30/09. Ausreichend ist die Angabe des einzelnen Mietspiegelfeldes, der Mieter kann dann die richtige Einordnung selbst prüfen, vgl. BGH Urteil vom 11.03.2009, Az. VIII ZR 316/07. Sofern der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, muss der Vermieter Bezugsmöglichkeiten nicht benennen, vgl. BGH Urteil vom 31.08.2010, Az. VIII ZR 231/09 und auch den Mietspiegel nicht beifügen, selbst wenn für die Abforderung bei allgemein zugänglichen Stellen eine geringe Schutzgebühr erhoben wird, vgl. BGH Urteil vom 30.09.2009, Az. VIII ZR

276/08, 28.04.2009, Az. VIII ZB 7/08. Möchte der Vermieter geltend machen, dass ein qualifizierter Mietspiegel fehlerhaft ist, muss er den vollen Beweis dafür erbringen, vgl. LG Frankfurt WuM 2010, 570. Ein Mietspiegel kann urheberrechtlich geschützt sein, so dass der Vermieter mit der Anfertigung von Kopien rechtswidrig handelt, vgl. OLG Stuttgart Urteil vom 14.07.2010, Az. 4 U 24/10, s. a. Aktuelle Information Nr. 21/2011. Ist der Mietspiegel im Internet einsehbar, genügt es jedenfalls, wenn die Internetadresse benannt und ein Ausdruck der einzelnen Schritte der Online-Berechnung beigelegt wird, vgl. KG Beschluss vom 16.03.2009, ZMR 2009, 756. Bestehen keine kostengünstigen allgemein zugänglichen Bezugsquellen, kann der Vermieter den Mieter auch auf eine Einsichtnahme in seiner Geschäftsstelle verweisen, vgl. BGH Urteil vom 11.03.2009, Az. VIII ZR 74/08.

2. eine Auskunft aus einer **Mietdatenbank**,
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen**: Dieses ist dann im Original beizufügen. Wegen der hohen Kosten lohnt sich dies in der Regel nur für Einzelvermieter in ländlichen Gegenden, die anderenfalls keine Chance auf Mieterhöhungen hätten. Typengutachten können ausreichend sein, vgl. BGH Urteil vom 19.05.2010, Az. VIII ZR 122/09; Aktuelle Information Nr. 27/10.
4. oder die Benennung von (mindestens) drei **Vergleichswohnungen**. Dies ist der häufigste Fall. Wir empfehlen mindestens die Benennung von 4 Vergleichswohnungen, um Spielraum zu haben, falls im Rechtsstreit bei einer Wohnung die Vergleichbarkeit streitig wird. Die Vergleichswohnungen dürfen aus dem Bestand des Vermieters und sogar aus demselben Haus stammen. Weisen die Vergleichswohnungen unterschiedliche Mietpreise auf, kann nur bis zu dem niedrigsten Vergleichspreis erhöht und nicht etwa der Durchschnittswert gebildet werden.

Durch zutreffende Bezugnahme auf eines der vorgenannten Begründungsmittel wird das Erhöhungsverlangen formell begründet. Die materielle, also inhaltliche, Begründetheit des Erhöhungsanspruches wird anschließend im Falle des Bestreitens durch den beklagten Mieter nochmals gerichtlich, und zwar in der Regel durch Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens, geprüft. Dessen Kosten hat die im Gerichtsverfahren unterliegende Partei zu tragen.

Einen Zuschlag für nicht wirksam übertragene Schönheitsreparaturpflichten darf der Vermieter mangels Rechtsgrundlage nicht erheben, vgl. BGH Urteil vom 11.02.2009 Az. VIII ZR 118/07.

Jeder Vermieter sollte den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber Mietern beachten, besonders gilt dies bei Genossenschaften. Eine Genossenschaft verletzt diesen Grundsatz jedoch nicht, wenn sie die Mieterhöhung von nur einem einzigen Mieter verlangt, der anders als alle anderen Mieter, die hierzu berechtigt gewesen wären aber darauf verzichtet haben, die Miete während einer Baumaßnahme gemindert hatte. Die Genossenschaft „ist berechtigt, unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und zwischen den Mitgliedern nach sachlichen Kriterien in angemessener Weise zu differenzieren“, BGH Urteil vom 14.10.2009, Az. VIII ZR 159/08.

Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden, § 558 a Abs. 2 BGB. Im Laufe des Rechtsstreits kann der Vermieter u. U. noch Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dann läuft aber nochmals die Zustimmungsfrist. Der Vermieter trägt daher ein erhebliches Prozesskostenrisiko, insbesondere wenn die zweite Frist nach der anberaumten mündlichen Verhandlung – und damit dem entscheidungserheblichen Zeitpunkt endet.

Im Servicebereich unserer Website www.strunz-alter.de haben wir für unsere Mandanten mit Beratungsvertrag Muster für

die Geltendmachung des Besichtigungsrechtes sowie für Mieterhöhungsverlangen zur Verfügung gestellt.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Insolvenzrecht

Hausgeldforderungen bei Masseunzulänglichkeit in der Insolvenz des Wohnungseigentümers

Wird über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet, wird das Wohnungseigentum Teil der Insolvenzmasse, die von der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis des Insolvenzverwalters, gem. § 80 InsO umfasst wird. Nach herrschender Meinung ist der Insolvenzverwalter verpflichtet, die nach Insolvenzeröffnung fällig werdenden Hausgeldforderungen aus der Insolvenzmasse als Masseschulden zu begleichen. Häufig tritt jedoch der Fall auf, dass der Insolvenzverwalter buchstäblich genauso zahlungsunfähig ist wie der Insolvenzschuldner selbst. Diesen Zustand nennt die Insolvenzordnung Masseunzulänglichkeit, § 208 InsO.

1. Begriff: Masseunzulänglichkeit

Die Anzeige der Masseunzulänglichkeit gem. § 208 InsO erfolgt gegenüber dem Insolvenzgericht. Die Masseunzulänglichkeitsanzeige ist gem. § 208 Abs. 2 InsO öffentlich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung kann im Internet unter www.insolvenzbekanntmachungen.de abgerufen werden.

Bei Anzeige von Masseunzulänglichkeit ist bei den gegen die Masse geltend gemachten Forderungen zu unterscheiden zwischen sog. Altmasseverbindlichkeiten, also Forderungen, die vor der Anzeige begründet worden oder entstanden sind, und sog. Neumasseverbindlichkeiten, die nach der Anzeige begründet oder entstanden sind. Nach § 209 Abs. 1 InsO sind bei Masseunzulänglichkeit zunächst die Kosten, dann die Neumasseverbindlichkeiten und dann die Altmasseverbindlichkeiten zu befriedigen. Dies führt in aller Regel dazu, dass al-

lenfalls die Neumasseverbindlichkeiten vollständig befriedigt werden. Auf die Altmasseverbindlichkeiten entfällt – wenn überhaupt – eine Quotenzahlung. Auf Insolvenzforderungen entfällt keine Quote.

Der Insolvenzverwalter steht hinsichtlich einer Wohnung, die Teil der Insolvenzmasse ist, in der Regel vor der Entscheidung, ob er diese bei Masseunzulänglichkeit aus der Insolvenzmasse freigibt und/oder Masseunzulänglichkeit anzeigt.

2. Pflicht des Insolvenzverwalters zur Freigabe der Wohnung?

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte in einer spektakulären Entscheidung aus dem Jahre 2006 (ZfIR 2007, 870) entschieden, den Insolvenzverwalter treffe eine insolvenzspezifische Pflicht, die bei Nichtbeachtung zu einer Haftung des Insolvenzverwalters führe, das Wohnungseigentum aus der Masse freizugeben, sobald erkennbar sei, dass die Wohngeldverbindlichkeiten aus der Masse nicht beglichen werden könnten. Diese Entscheidung wurde zwar in der wohnungseigentumsrechtlichen Literatur begrüßt, ist aber vor dem Hintergrund des Sinns und Zwecks der Freigabemöglichkeit auch kritisiert worden. Die Freigabe soll nach allgemeiner Meinung dem Insolvenzverwalter die Möglichkeit geben, solche Gegenstände aus der Masse herauszugeben, die letztlich keinen Verwertungserlös erwarten lassen (so Lüke, ZWE 2010, 62, 66). Die Auffassung des OLG Düsseldorf greift daher zu kurz: nicht auf die Zahlung von Wohngeld sondern auf die Möglichkeit der Verwertung kommt es bei der Freigabe an. Die Freigabe wird überdies in das Ermessen des Insolvenzverwalters gestellt, um die Masse und nicht die Interessen einzelner Gläubiger zu schützen, was auch mit dem unumstößlichen Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung korrespondiert. Letztlich kann in diesem Zusammenhang rein faktisch dahinstehen, welcher Ansicht man sich anschließen möchte. Es dürfte tatsächlich keinen Unterschied machen, ob Hausgeldzahlungen aus der Insolvenzmasse oder aus dem pfandfreien Vermögen des Schuldners nicht erfüllt werden können. Vor diesem Hintergrund dürfte es auch regelmäßig an einem Schaden fehlen, der gegenüber dem Insolvenzverwalter geltend gemacht werden könnte.

3. Pflicht des Insolvenzverwalters zur rechtzeitigen Anzeige von Masseunzulänglichkeit?

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung vom 21.10.2010 (Az.: IX ZR 220/09) nunmehr klargestellt, dass es keine insolvenzspezifische Pflicht des Insolvenzverwalters gibt, so rechtzeitig wie möglich Masseunzulänglichkeit anzuzeigen. Eine solche Pflicht folge weder aus § 208 InsO noch aus der Tatsache, dass Neumasseverbindlichkeiten gegenüber Altmasseverbindlichkeiten bevorzugt zu befriedigen sind, § 209 Abs. 1 InsO. Nach dem BGH komme es auch nicht darauf an, ob der Insolvenzverwalter überhaupt Masseunzulänglichkeit anzeigt, da die Rangfolge des § 209 InsO schon allein deswegen zu beachten sei, wenn materiell gesehen Masseunzulänglichkeit eingetreten ist (Anschluss an die bisherige Rechtsprechung, vgl. BGH Beschluss vom 19.11.2009, NZI 2010, 188). Danach wäre der Insolvenzverwalter auch nicht verpflichtet, wiederholt Masseunzulänglichkeit anzuzeigen. Diese Rechtsprechung überzeugt nicht, da § 209 InsO für die Verteilungsrangfolge gerade ausdrücklich auf die Anzeige der Masseunzulänglichkeit abstellt. Nicht thematisiert hat der BGH dagegen die Frage, welche Hausgeldforderungen als Altmasseverbindlichkeiten und welche als Neumasseverbindlichkeiten anzusehen sind. Hierbei bleibt es nicht höchstrichterlich entschieden, ob es auf den Beschluss ankommt, der die Zahlungspflicht begründet, auf die Fälligkeit der (laufenden) Hausgeldforderung oder auf den Zeitpunkt, in dem der Insolvenzverwalter die Wohnung in Besitz genommen hat.

4. Fazit

Festzuhalten bleibt nach alledem, dass weder für eine unterlassene Freigabe der Wohnung noch für eine „verspätete“ Masseunzulänglichkeitsanzeige die Inanspruchnahme des Insolvenzverwalters auf Schadenersatz erfolgversprechend erscheint. Alles in Allem wird es in der Mehrzahl der Fälle dabei bleiben, dass die Verluste durch das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Wohnungseigentümers über eine Ausfalldeckungsumlage von den übrigen Wohnungseigentümern getragen werden müssen.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Schutz des Pfändungsgläubigers in der Insolvenz des Schuldners

Mit der ständig steigenden Anzahl von Insolvenzverfahren stellt sich auch immer häufiger die Frage, inwieweit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen wirksam sind bzw. bleiben. Neben dem generellen Vollstreckungsverbot wegen Insolvenzforderungen gemäß § 89 InsO ist insbesondere die sog. Rückschlagsperre, nach der im Verbraucherinsolvenzverfahren durch Vollstreckungsmaßnahmen innerhalb von 3 Monaten vor dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens erlangte Sicherungen unwirksam werden, bedeutsam. Frühzeitig erworbene Pfändungspfandrechte an Zahlungsansprüchen des Insolvenzschuldners bleiben hingegen wirksam.

Die Pfändung der laufenden Bezüge des Schuldners, wie beispielsweise Lohn- und Rentenansprüche, kommt im Insolvenzverfahren regelmäßig nicht in Betracht, da die pfändbaren Teile dieser Bezüge an den Treuhänder/Insolvenzverwalter abgetreten werden. Mit seinem Beschluss vom 24.03.2011 (Az.: IX ZB 217/08) entschied der Bundesgerichtshof nunmehr, dass ein Pfändungspfandrecht an laufenden Bezügen des Schuldners vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens nur insoweit und so lange unwirksam ist, wie es die Zwecke des Insolvenzverfahrens und der möglichen Restschuldbefreiung dies rechtfertigen. Im konkreten Fall hatte der Gläubiger bereits im Jahr 2003 Ansprüche des Schuldners auf Arbeitseinkommen sowie künftige Altersrente gepfändet. Im Jahr 2007 beantragte der Schuldner die Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Die Rentenversicherung als Drittschuldnerin beantragte die Aufhebung der Pfändung aus dem Jahr 2003: ohne Erfolg.

Der BGH entschied, dass es zum einen nicht Sache des Drittschuldners sei, die Restschuldbefreiung gegenüber der andauernden Zwangsvollstreckung des Gläubigers gem. § 767 ZPO einzuwenden. Zum Anderen führe die Regelung des § 114 InsO zur Unwirksamkeit von Abtretungen bzw. Pfändungen von laufenden Bezügen im Insolvenzverfahren nicht zu einer endgültigen Unwirksamkeit des Pfändungspfandrechts. Sinn und Zweck der Regelung sei es, dass während des Insolvenzverfahrens und der sich anschließenden Wohlverhaltensphase die pfändbaren Teile der laufenden Bezüge des Schuldners zur Verteilung an die Insolvenzgläubiger zur Verfügung stehen. Kommt es aber nicht zu einer solchen

Verteilung, weil das Insolvenzverfahren beispielsweise vorzeitig mangels Masse aufgehoben wird und eine Restschuldbefreiung nicht erteilt wird, bedarf es auch keiner zielgerichteten Unwirksamkeit des Pfändungspfandrechts. Dieses bleibt wirksam und sichert dem Gläubiger den Rangvorteil vor anderen Gläubigern, die nach Verfahrensaufhebung die Zwangsvollstreckung aus einem vollstreckbaren Tabellenauszug betreiben.

Die gläubigerfreundliche Entscheidung des BGH ist zu begrüßen. Sie berücksichtigt, dass das Pfändungspfandrecht an den laufenden Bezügen des Gläubigers wieder auflebt, wenn dem Insolvenzschuldner die Restschuldbefreiung versagt oder das Insolvenzverfahren ohne Erteilung der Restschuldbefreiung aufgehoben wird. Für die Praxis zeigt sich damit auch, dass es sich lohnt, frühzeitig zu pfänden. Um die Insolvenzfestigkeit des Pfändungspfandrechts zu erhalten, sollte die Pfändung daher möglichst vor Beginn der 3-Monats-Frist erfolgen. Dann wäre die Pfändung weder wegen der sog. Rückschlagsperre unwirksam, noch als sog. inkongruente Deckung anfechtbar.

Jacqueline Köppen
Rechtsanwältin

Energierecht

Wärmelieferungskosten: BGH kippt ausschließliche Bindung an den Ölpreis

Nachdem der Bundesgerichtshof über mehrere Jahre seine Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln bei Erdgaslieferungsverträgen verfeinert hatte, stellte sich in Auseinandersetzungen mit Wärmlieferanten immer wieder die Frage, ob diese Rechtsprechung auch auf Wärmelieferungsverträge übertragbar ist. Wärmelieferanten haben insoweit meist argumentiert, dass es für Wärmelieferungsverträge in § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV eine Spezialnorm zur Gestaltung von Preisänderungsklauseln gibt und danach andere Maßstäbe an die Wirksamkeit der Preisänderungsklauseln anzulegen sind. Für die Preisänderung in Erdgaslieferungsverträgen hatte der BGH bereits in einer Entscheidung vom 24.10.2010 (VIII ZR 178/08)

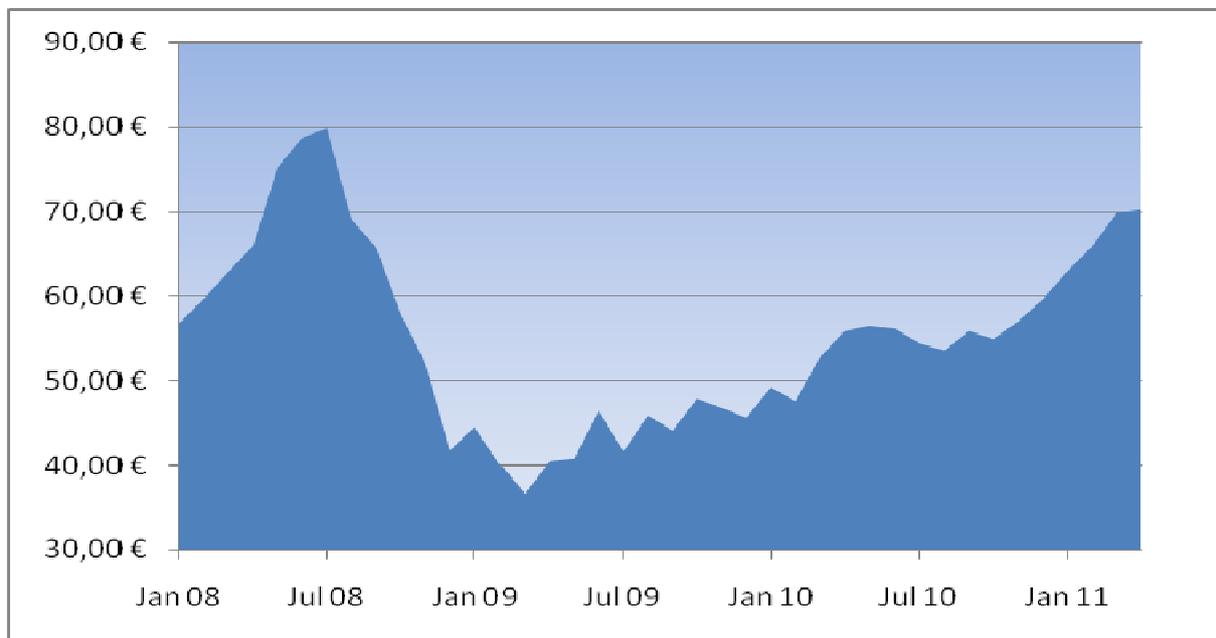
entschieden, dass eine ausschließliche Bindung des Erdgaspreises an den Preis für leichtes Heizöl dann unwirksam ist, wenn Preissenkungen bei anderen Gestehungskosten nicht berücksichtigt werden.

In seiner Entscheidung vom 06.04.2011 (VIII ZR 273/09) hat der BGH jetzt für Wärmelieferungsverträge zunächst entschieden, dass eine Prüfung der Klauseln nicht auf der Basis des AGB-Rechts erfolgt sondern auf der Grundlage der Spezialnorm in § 24 Abs. 3 AVBFernwärmeV a.F. (entspricht § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV n.F.). Er hat jedoch die Klausel im Gegensatz zur Argumentationslinie der Wärmelieferanten eng ausgelegt.

§ 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV lautet:
„Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen.“

Der BGH legt in seiner Entscheidung diese Norm so aus, dass zwingend sowohl die Marktentwicklung als auch die eigene Kostenentwicklung des Wärmelieferanten in den Preisänderungsklauseln Berücksichtigung finden müssen. Als Marktelement kann dabei der Index für leichtes Heizöl herangezogen werden. Als Kostenelement ist der Heizölindex aber nur bedingt brauchbar.

Preis für leichtes Heizöl 1:



Wenn nicht mit leichtem Heizöl, sondern mit anderen Brennstoffen gearbeitet wird, weichen die Kostenentwicklungen in der Regel vom Index für leichtes Heizöl ab, so dass durch eine ausschließlich Ölpreisbindung das Kostenelement nicht berücksichtigt wird und die Preisänderungsklausel nicht den Vorgaben von § 24 Abs. 4 Satz 1 AVBFernwärmeV entspricht. § 24 Abs. 4 S.1 AVBFernwärmeV stellt eine spezialgesetzliche Ausprägung des Gebots zur Erhaltung des Äquivalenzverhältnisses für Preisänderungsklauseln dar.

In einer weiteren Entscheidung vom selben Tag (VIII ZR 66/09) hat sich der BGH mit der Anwendung von § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV beschäftigt. Danach sind die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form in der Preisänderungsvereinbarung auszuweisen. Dies ist eine Ausformung des Transparenzgebotes, wie es auch in der Rechtsprechung des BGH zur Preisanpassung in Erdgassonderverträgen angewendet wurde.

In dem Sachverhalt waren die eigenen Kostenentwicklungen des Wärmelieferanten in einem speziellen Faktor berücksichtigt, dessen Ermittlung aber aus dem Vertrag nicht erkennbar war. Der BGH hat daher auch in diesem Fall die Unwirksamkeit der Preisänderungsklausel wegen Verstoß gegen die spezialgesetzliche Norm des § 24 AVBFernwärmeV festgestellt.

Da sich in den letzten Monaten die Preise für leichtes Heizöl wieder erheblich erhöht haben, ist auch mit einem Anstieg der Wärmelieferungspreise zu rechnen. Auf der Grundlage der neuesten BGH-Rechtsprechung ist die Wirk-

samkeit zahlreicher Preisänderungsklauseln in Frage gestellt, so dass Preisanpassungen nicht ohne vorherige Prüfung hingenommen werden sollten.

Dies gilt im Übrigen auch für Preiserhöhungen auf der Grundlage des Wegfalls des Ökosteuerprivilegs für Fernwärmelieferanten. Die diesbezüglichen Anpassungsklauseln können ebenfalls wegen ihrer einseitigen Gestaltung zu Gunsten der Wärmelieferanten unwirksam sein.

Die Akzeptanz unberechtigter Preiserhöhungen kann dem Vermieter bei der späteren Umlage der Heizkosten in der Betriebskostenabrechnung als Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot entgegeng gehalten werden, weswegen eine Beschäftigung mit der Problematik geboten ist.

Martin Alter
Rechtsanwalt

WEG-Recht

Handlungsbefugnisse und -pflichten des WEG-Verwalters bei Anfechtungsklagen

- Teil 1 -

Seit der Reform des WEG im Jahre 2007 nehmen Unsicherheiten bei den Verwaltern des Gemeinschaftseigentums in Wohneigentumsanlagen angesichts der unklaren und unter Juristen überaus umstrittenen Rechtslage zu. Wie ist zu handeln, wenn eine Anfechtungsklage in der Eingangspost liegt? Wer ist zu informieren? Darf ohne Beschlussfassung sogleich ein Rechtsanwalt beauftragt werden? Aus welchen Mitteln darf dessen Vorschuss bezahlt werden? Ist der angefochtene Beschluss inzwischen dennoch umzusetzen? Der – vorläufige - Stand der Rechtsprechung und Diskussion in der Rechtsliteratur kann wie folgt dargestellt werden:

1. Gesetzliche Regelungen zur Vertretungsmacht des Verwalters bei Anfechtungsklagen

Beschlüsse können binnen eines Monats nach Beschlussfassung bei dem örtlich zuständigen

Amtsgericht durch Erhebung einer Anfechtungsklage angefochten werden, um den Eintritt der Bestandskraft zu verhindern, §§ 23 Abs. 4, 46 Abs. 1 WEG.

Die Klage ist „gegen die übrigen Wohnungseigentümer“ zu richten, § 46 Abs.1 WEG.

Gemäß § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft verpflichtet,

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen (Nr. 1) und
- die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist (Nr. 7).

Gemäß § 27 Abs. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer für und gegen sie

- Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind (Nr. 1)
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 4 zu führen (Nr. 2) und
- mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 4 eine Streitwertvereinbarung zu treffen (Nr. 4).

Gemäß § 43 Nr. 4 WEG ist das Gericht zuständig für Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer: die Beschlussanfechtungsklagen.

Ausweislich § 45 WEG ist die Klage an den Verwalter zuzustellen, wenn keine Interessenkollision vorliegt. Für den Fall, dass die Zustellungsververtretung durch den Verwalter wegen Interessenkonflikt nicht in Betracht kommt, haben die Eigentümer einen Ersatzzustellvertreter zu bestellen, „auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist“.

2. Befugnisse des WEG-Verwalters nach dem Stand der Rechtsprechung und Literatur

2.1. Entgegennahme der Zustellung

Die gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Klage darf durch das Gericht an den bestellten Verwalter zugestellt werden, der zur Entgegennahme legitimiert ist, sofern nicht ein Fall der Interessenkollision vorliegt. Letzteres wäre z. B. gegeben, wenn der Beschluss über die Verwalterbestellung angefochten wird, weil eine Pflichtverletzung des Verwalters zugrunde liegt, oder wenn der Entlastungsbeschluss angefochten wird, vgl. AG Konstanz ZWE 2009, 327; a. A. AG Heidelberg ZWE 2009, 266. Das LG Dresden (ZMR 2010, 629) führte aus, der Ausschluss des Verwalters als Zustellungsvertreter setze „die Gefahr einer im Einzelfall konkret festzustellenden Interessenkollision voraus. Würde man bei jeder nur denkbaren Interessenkollision die Empfangs- und Zustellungsvertretung des Verwalters ausschließen, beträfe dies eine Vielzahl von Beschlussanfechtungsverfahren, in welchen - fristwährend - zunächst sämtliche Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, darunter auch die Bestellung des Verwalters, angefochten werden.“

Eine Interessenkollision kann auch (wenngleich dazu noch keine Rechtsprechung veröffentlicht ist) vorliegen, wenn der Kläger bereits in der Klage beantragt, dem Verwalter die Prozesskosten gemäß § 49 S. 2 WEG wegen grober Pflichtverletzung aufzuerlegen. Nach diesseitiger Erfahrung beachten dies die Gerichte jedoch regelmäßig nicht und stellen dennoch an den Verwalter zu.

Da gemäß § 45 WEG ein Ersatzzustellvertreter unabhängig von einem konkreten Fall zu bestellen ist, hat der Verwalter für eine entsprechende Beschlussfassung auch Sorge zu tragen, indem er diesen Beschlusspunkt auf die Tagesordnung setzt. Es gibt etliche Gemeinschaften, in denen das immer noch nicht der Fall ist. Darin liegt eine erhebliche Verwalterpflichtverletzung, die ggf. auch Schadenersatzansprüche auslösen kann.

2.2. Information der beklagten Wohnungseigentümer

Ist dem Verwalter die Klage zugestellt, hat er die betroffenen Wohnungseigentümer zu informieren. Streitig ist, ob das auch gilt, wenn

er als Zustellvertreter wegen Interessenkollision ausgeschlossen ist. Teilweise wird hier angenommen, der Verwalter müsse die Klage an das Gericht zurücksenden, weil die Zustellung unwirksam sei und nicht gegen die Eigentümer wirken könne, vgl. Sauren WEG, § 27 Rz. 53. Nach a. A. ist die Zustellung zwar unwirksam, die Unterrichtungspflicht bestehe aber dennoch, Bärmann/Wenzel, WEG § 45 Rz. 21.

Die Eigentümer sind natürlich auch zu informieren, wenn sich die Klage – fälschlicherweise – gegen den teilrechtsfähigen Verband richtet, denn die Rechtsprechung hilft dem Kläger hier neuerdings zu einer wirksamen Klage, indem diese als gegen die Wohnungseigentümer erhoben gedeutet wird, vgl. BGH Urteil vom 17.09.2010, Az. V ZR 5/10. Die Information muss unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern erfolgen. Eine Prüfungs- und Überlegungsfrist ist dem Verwalter allenfalls hinsichtlich der aktuellen Adressdaten durch Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren, nicht aber für eine inhaltliche Prüfung, denn diese obliegt – zumindest auch - den Wohnungseigentümern.

In welcher Form die Unterrichtung erfolgen muss, ist gesetzlich nicht geregelt. In der Regel wird dies durch Übersendung der Klageschrift, der Verfügung des Gerichts sowie – zur Fristberechnung – durch Mitteilung des Datums der Zustellung erfolgen. Die rechtlichen Belehrungen über Konsequenzen einer Fristversäumung sind in der Regel bereits den gerichtlichen Verfügungen zu entnehmen, so dass sich der Verwalter Erläuterungen ersparen kann. Bei kleinen Gemeinschaften, in denen sämtliche Eigentümer in der Nähe des Verwaltungssitzes wohnen, kann sich auch eine telefonische Unterrichtung mit dem Hinweis auf eine mögliche Einsichtnahme beim Verwalter anbieten.

Sinnvoll ist es, bereits im Vorfeld eines aktuellen Falles die Form der Unterrichtung mit den Wohnungseigentümern zu vereinbaren, die z. B. auch per Fax oder Mail erfolgen könnte. Der Verwalter hat, wenn er die Wohnungseigentümer auch im Verfahren vertreten sollte, zudem fortlaufend über den Stand des Verfahrens zu informieren. Welche Anforderungen an die Art und Weise der laufenden Information zu stellen sind, ist einzelfallabhängig (Größe der Gemeinschaft, Bedeutung und Schwierigkeit des Rechtsstreits, Erheblichkeit des weiterzuleitenden Schriftstückes etc.).

2.3. Durchführung des angefochtenen Beschlusses

Beschlüsse sind durch den Verwalter des Gemeinschaftseigentums unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, umzusetzen.

Ausblick:

Im nächsten Kanzleiforum werden die Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch den Verwalter und das Recht des Verwalters zur Beauftragung eines Rechtsanwaltes für die beklagten Wohnungseigentümer thematisiert. In Teil 3 der Fortsetzungsreihe folgen Ausführungen zur Streitwertberechnung, der Bereitstellung, Abrechnung und Umlage der Prozesskosten sowie zum Abschluss von Zusatzhonorarvereinbarungen mit Anwälten.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Die Kanzlei stellt sich vor

Frau Romy Erdmann



Frau Romy Erdmann, geboren 1989, gehört die freundliche Stimme, die unsere Mandanten seit Juli 2009 am Telefon und im Eingangsbereich der Kanzlei begrüßt.

Nach der Beendigung ihrer schulischen Ausbildung an der Friedrich-Eduard-Bilz-Mittelschule in Penig, begann sie im Jahre 2006 die

Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten in einer zivil- und verwaltungsrechtlich ausgerichteten Kanzlei in Chemnitz, die sie 2009 erfolgreich abschloss.

Sie ist vorwiegend für die Organisation der Beratungstermine, des reibungslosen Aktenumlaufes, der Fristen- und Terminüberwachung sowie der Zuordnung der Eingangspost zuständig. Als Sekretärin fertigt und versendet sie natürlich auch Schriftsätze.

Außerdem hat Frau Erdmann die technische Aktualisierung unserer homepage www.strunz-alter.de übernommen.

Weiterhin ist sie für die Ausbildung der angehenden Rechtsanwaltsfachangestellten im ersten Lehrjahr mitverantwortlich.

„Hau Ko’la“ Indianerland ganz nah



„Hau Ko’la“ entstammt der Sprache der Lakota-Indianer und bedeutet „Seid begrüßt meine Freunde“. Mit diesen Worten wurde ich am 24. Mai 2011 in der Jugendherberge Radebeul durch die Herbergsleiterin „kleine Blume“ Michaela Hadlich bei der symbolischen Übergabe des Spendenschecks begrüßt.

Anlässlich unseres 20-jährigen Kanzleijubiläums wurden für das Projekt des Deutschen Jugendherbergswerkes, Landesverband Sachsen e.V. Spenden in Höhe von insgesamt 1.500,00 € eingeworben.

Diese Spendengelder wurden genutzt, um zwei Tipis anzuschaffen, die eine wesentliche Grundlage für die gemeinsame Programmgestaltung der Jugendherberge mit dem benachbarten Karl May Museum unter dem Titel „Auf Indianerspur unterwegs“ bilden.

Im Rahmen dieses Programmes können Schülergruppen die Lebensweise der Ureinwohner Amerikas live nachvollziehen und selbst testen, wie die Irokesen und Sioux gelebt haben.

Bereits seit der Übergabe am 24.05.2011 haben bisher 13 Schülergruppen bzw. Schulklassen im Rahmen des Aufenthaltes in der Jugendherberge dieses Programm absolviert, auch Anmeldungen von Familien liegen bereits vor.

Als Dankeschön für diese Spende wurde der Kanzlei die „Ehrenfeder“ verliehen.

Der besondere Dank gilt all den Unternehmen und Mandanten, die für dieses Projekt gespendet haben und Sie können sicher sein, dass dieses Geld sinnvoll verwendet wurde.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Neu:
**Die Gestaltung von
Wohnraummietverträgen“**
- 10. Auflage 2011



In nunmehr 10. Auflage geben wir die Broschüre

**„Die Gestaltung von
Wohnraummietverträgen –
Ein Leitfaden für Vermieter“**

heraus. Diese erscheint voraussichtlich im September 2011.

Seminarangebote

Fachtagungen

29.08. -31.08.2011 in Gotha
Fachtagung Wohnungseigentum

12.10. – 14.10.2011 in Radebeul
Fachtagung der Wohnungswirtschaft

07. und 08.11.2011 in Chemnitz
Jahresabschlussseminar Mietrecht mit Herrn Prof. Dr. Sternel

Fachkraftausbildungen

*Fachkraft Wohnungseigentumsverwaltung
in Chemnitz*

Grundkurs: 02.11. - 04.11.2011

Zertifikatskurs: 30.11. – 01.12.2011

Ganztagsseminare

24.08.2011
*Aktuelle Entwicklungen im Vollstreckungsrecht
– Anhebung der Pfändungsgrenzen und
P-Konten*

07.09.2011
*Das Grundbuch- und Grundstücksrecht für
Vermieter und Verwalter*

Halbtagsseminare

14.09.2011
*Schönheitsreparaturen bei Beendigung des
Mietverhältnisses*

26.09.2011
*Der unter Betreuung stehende Mieter und
Wohnungseigentümer – die Bedeutung von
Vorsorgevollmachten*

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE