

**Inhaltsverzeichnis****Mietrecht**

Die Reform des Mietrechts wurde auf den Weg gebracht

Mietvertrag oder Pachtvertrag?

**WEG-Recht**

Heizkostenabrechnung im WEG – Urteil des BGH vom 17.02.2012, Az. V ZR 251/10

**Insolvenzrecht**

Anfechtung von Zahlungen durch den Insolvenzverwalter – Teil 2: Anfechtung von Mietzahlungen

**Telekommunikationsrecht**

Das neue Telekommunikationsgesetz (TKG)

**In eigener Sache**

Mandantentreffen 2012 der Kanzlei Strunz-Alter

**Mietrecht****Die Reform des Mietrechts wurde auf den Weg gebracht**

Am 23. Mai 2012 hat das Bundeskabinett den Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes beschlossen.

Der Entwurf geht davon aus, dass die Klimaschutzziele der Bundesregierung ohne die Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht zu erreichen sind. Das wirtschaftliche Risiko des Vermieters, die bei den erforderlichen baulichen Maßnahmen in Vorleistung gehen müssen, soll durch ein ausgewogenes Mietrecht abgemildert werden.

**Contracting**

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände sind sich darüber einig, dass hier noch erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht, da die durch

die Rechtsprechung bislang geschaffenen Erleichterungen der Umstellung der Wärmeversorgung mit dem Gesetzesentwurf wieder beseitigt werden. Gegenüber dem Stand der aktuellen Rechtsprechung wurden weitere bürokratische Hürden wie z. B. der bisherigen Heizkosten aufgebaut.

**Ausschluss der Mietminderung**

Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen soll das Recht der Minderung des Mietzinses für den Zeitraum von drei Monaten ausgeschlossen werden. Hier besteht weiterer Klarstellungsbedarf, da in der Praxis solche baulichen Maßnahmen in aller Regel komplexen Charakter haben, d. h. auch andere Modernisierungen sowie Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung beinhalten. Ein Trennen und Auseinanderhalten ist sowohl für den Mieter als auch den Vermieter bei solchen komplexen Maßnahmen nahezu unmöglich.

**Härtefallklausel**

Die finanzielle Überforderung eines einzelnen Mieters kann die energetische Modernisierung nicht mehr blockieren. Die Geltendmachung weiterer Forderungen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Eines Härtefalls bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen hat erstmals innerhalb einer bestimmten Frist zu erfolgen. Damit wird für die Vermieter eine größere Rechts- und Planungssicherheit erreicht. Nachbesserungsbedarf besteht hier insbesondere bei der Klarstellung bestimmter Rechtsbegriffe.

**Weiteres Verfahren**

Die BSI wird am 5. Juli 2012 den Standpunkt und die Nachbesserungsforderungen der immobilienwirtschaftlichen Verbände erarbeiten und zeitnah dem Bundesjustizministerium übergeben und zwischenzeitlich über die Ausschüsse und Fraktionen des Bundestags für ihre Interessen sensibilisieren.

Nach der Sommerpause des Kabinetts soll voraussichtlich im Zeitraum September/Oktober 2012 das Gesetz verabschiedet werden.

Mit dem Inkrafttreten wird derzeit im I. Quartal 2013 gerechnet.

Dietmar Strunz  
Rechtsanwalt

---

## Mietvertrag oder Pachtvertrag?

In der Praxis werden erfahrungsgemäß häufig die Begriffe verwechselt. Wird eine Garage, Gaststätte oder ein Ladenlokal nun gemietet oder gepachtet? Gibt es rechtliche Unterschiede im Miet- und Pachtrecht? Was folgt aus einer Fehlbezeichnung?

### 1. Begrifflichkeiten

„Miete und Pacht sind danach abzugrenzen, ob nach dem objektiven Inhalt aller Vertragsbestimmungen nur der Gebrauch der überlassenen Sache oder ob Gebrauch und Fruchtgenuss zu gewähren ist. Bei Überlassung von Räumen kommt es darauf an, ob diese mit einer zur Fruchtziehung geeigneten Ausstattung überlassen werden sollen. Pacht ist danach regelmäßig anzunehmen, wenn die Räume nicht leer übergeben, sondern vermietetseits mit dem für die Ausübung des vereinbarten Vertragszwecks notwendigen Inventar ausgestattet sind...“, so das OLG Düsseldorf im Urteil vom 27.05.2010, Az. 10 U 147/09 m.w.N.

Während der Vermieter also nur den Gebrauch gestatten muss, hat der Verpächter auch die sog. Fruchtziehung zu gewähren. Fruchtziehung ist dabei nicht wortwörtlich zu verstehen und erfasst daher nicht nur den Obst- und Gemüseanbau. Vielmehr soll der Pächter aufgrund der Ausstattung des Mietobjektes in die Lage versetzt werden, Erträge zu erwirtschaften, die auch in rein finanziellem Gewinn bestehen können.

Die Abgrenzung ist in dem praktisch häufigsten Fall, der Überlassung von Geschäftsräumen, schwierig und erfolgt einzelfallbezogen. Dabei reicht das in Literatur und Rechtsprechung vertretene Spektrum von

a) der generellen Einordnung in das Mietrecht, weil Räume keine Früchte abwerfen (vgl. Harke in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012, § 581 Rn. 11; über

b) die Einordnung in das Pachtrecht, wenn das Pachtobjekt mit einem für einen alsbaldigen Geschäftsbetrieb erforderlichen Inventar ausgestattet ist und lediglich noch Ergänzungsbeschaffungen erforderlich sind, vgl. Ehlert in Beckscher Online-Kommentar BGB, Stand 01.11.2011, § 535 Rn. 18, bis hin zu

c) der Einordnung als Pachtvertrag, wenn der Verpächter nur eine günstige Bezugsquelle für Inventar nachgewiesen oder einen günstigen Anschaffungskredit hierfür bereit gestellt hat, vgl. BGH Urteil vom 27.03.1991, Az. XII ZR 136/90.

Zweckneutrales Inventar, das letztlich jedem Mieter nützlich ist (gewöhnliche Toilette, Versorgungsleitungen, Heizung) dient dabei nicht der Abgrenzung. Es muss sich grds. um Inventar handeln, aus dem gerade für den Geschäftsbetrieb Erträge erwirtschaftet werden können, wie der Tresen im Gastraum, vgl. Borutzki-Pasing in Hannemann-Wiegner Münchner Handbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010, Rn. 5.

Einen Sonderfall der Pacht stellt die sog. Landpacht gemäß §§ 585 ff. BGB im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung dar.

Beispielsfälle: Vermietung von / zum Zwecke der Nutzung als ...

Bürraum (leer)	Miete
Gastraum mit Mobiliar	Pacht
Garage (leer)	Miete
Kleingarten	Pacht

### 2. Rechtsfolgen aus der Einordnung

Die meisten Vorschriften aus dem Bereich der Gewerberaummieta gelten auch im Pachtrecht, § 581 Abs. 2 BGB. Folgende Ausnahmen sind insbesondere zu beachten:

- Sofern ein Grundstück mit Inventar verpachtet wird, obliegt die Erhaltungspflicht für das Inventar kraft Gesetzes dem Pächter, § 582 BGB.

- Zwar beträgt die ordentliche gesetzliche Kündigungsfrist für beide Vertragstypen ein (fast) halbes Jahr. Der Gewerberaummietvertrag ist jedoch zum Ende eines Quartals, der Pachtvertrag nur zum Pachtjahresende kündbar, § 584 BGB.
- Der Pächter darf nicht wegen der vermietenseits verweigerten Erlaubnis zur Unterverpachtung kündigen, §§ 584 a, 540 Abs. 1 BGB. Es besteht auch kein außerordentliches Kündigungsrecht bei Tod des Pächters, §§ 584 a, 580 BGB.

### 3. Rechtsfolgen einer Fehlbezeichnung

„Falsa demonstratio non nocet“ sagt der Lateiner und meint: Eine Fehlbezeichnung schadet nicht, der Inhalt ermöglicht die treffende Deutung. Die Juristen legen also die von juristischen Laien verwendeten Bezeichnungen nicht auf die Goldwaage, sondern ermitteln anhand der getroffenen Abreden und dem erkennbaren Parteiwillen die richtige Einordnung. Eine Bezeichnung kann jedoch ein Indiz darstellen und so dennoch entscheidend sein, vgl. Ehlert in Beckscher Online-Kommentar BGB, Stand 01.11.2011, § 535 Rn. 18; OLG Düsseldorf Urteil vom 09.11.2010, Az. 7 O 21/09.

Zudem wirft eine Fehlbezeichnung doch häufig ein „schlechtes Licht“ auf einen anspruchsvollen professionellen Vermieter oder Verwalter.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

## WEG-Recht

### Heizkostenabrechnung im WEG – Urteil des BGH vom 17.02.2012, Az. V ZR 251/10

Der BGH hat unlängst wieder zur Erstellung der Jahresabrechnungen im WEG Stellung genommen. Dabei ist bekanntlich das sog. Abflussprinzip zugrunde zu legen. Somit sind der Abrechnung sämtliche im Wirtschaftsjahr geleisteten Zahlungen (und erhaltenen Zahlungseingänge) ohne Rücksicht auf ihre Verursachung zugrunde zu legen.

Allerdings gilt auch im Wohnungseigentumsrecht vorrangig die Heizkostenverordnung für Kosten der Wassererwärmung und Beheizung. Dieses regelt zwingend, dass (mit wenigen Ausnahmen) diese Kosten zu mind. 50 % nach dem tatsächlichen Verbrauch im Abrechnungszeitraum abgerechnet werden müssen.

Der BGH hat nunmehr Stellung genommen, wie diese Diskrepanz zu lösen ist:

Demnach sind in die Jahresgesamtabrechnung „alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern.“ (amtl. Leitsatz).

Bislang wurde favorisiert, die tatsächlichen Verbrauchskosten in die Gesamtjahresabrechnung einzustellen und Rechnungsabgrenzungsposten in der Kontenentwicklung oder als Ausgleichsposten bei der Einnahmen-/Ausgabenrechnung zu bilden, vgl. BayObLG, OLG Hamm, OLG Karlsruhe, Merle, Jennißen.

Der BGH hat sich dagegen der bislang von Häublein, Niedenführ und Drasdo vertretenen Mindermeinung angeschlossen. Noch nicht verbrauchte Anschaffungen sollen in der Folge nach § 16 Abs. 2 WEG verteilt werden.

Zur Begründung führt der BGH aus:

„Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung, wenn alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben eingestellt werden. Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung. [...] Ein sachlicher Grund, hiervon bei der Darstellung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Gesamtabrechnung abzuweichen, besteht nicht, insbesondere lässt sich ein solcher nicht aus den Bestimmungen der Heizkostenverordnung herleiten. Diese erfordert lediglich eine Verteilung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs. Den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist daher bereits dann Genüge getan, wenn zwar nicht in der Gesamtabrechnung, aber in den Einzelab-

rechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird, dort also die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs verteilt werden. Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen ist. [...]"

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Hersteller der Abrechnungs-Software auf dieses Urteil schneller einstellen als dies im Nachgang zum Urteil des BGH vom 04.12.2009 hinsichtlich der Rücklagenabrechnung der Fall war.

In jedem Fall hat der BGH den Verwalter vor eine neue Herausforderung gestellt und ihm auch sogleich die Verantwortung übertragen, indem der BGH ausführt: „An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt (vgl. etwa Casser/Schultheiss, ZMR Sonderheft, Januar 2011, 1, 7 ff.), bleibt dem Verwalter überlassen. Entscheidend ist allein, dass die Darstellung verständlich und nachvollziehbar ist.“

Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten übrigens, so ebenfalls ein Leitsatz des BGH, für die WEG auch ohne Vereinbarung oder Beschlussfassung hierüber unmittelbar.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

## Insolvenzrecht

### **Anfechtung von Zahlungen durch den Insolvenzverwalter – Teil 2: Anfechtung von Mietzahlungen**

Nachdem wir uns im Kanzleiforum 03/12 mit der Anfechtung von Zahlungen zur Vermeidung einer Energiesperre beschäftigt haben, steht im zweiten Teil die Anfechtung von Mietzahlungen im Mittelpunkt. Wird über das Vermögen des Schuldners ein Insolvenzverfahren eröffnet, stellt sich die Frage, ob und inwieweit Mietzahlungen oder Ratenzahlungen auf rückständige Mietzahlungen der Insolvenzanfechtung gem. §§ 129 ff InsO unterliegen. Da in Verbraucherinsolvenzverfahren die Anfechtung gem. § 313 Abs. 2 S. 1 InsO nicht

durch den Treuhänder sondern durch die Gläubiger erfolgen muss, unterbleibt die Anfechtung in aller Regel. Im Rahmen einer Regelin-solvenz ist die Insolvenzanfechtung ein wichtiges Instrument der Massemehrung und erfolgt regelmäßig zeitnah nach Verfahrenseröffnung durch den Insolvenzverwalter. Daher stellt sich die Problematik in aller Regel bei Gewerberaummietverhältnissen.

### **Rechtshandlung zur Gläubigerbenachteiligung**

Tatbestandsmerkmal einer jeden Insolvenzanfechtung ist zunächst eine Rechtshandlung, die zu einer objektiven Gläubigerbenachteiligung, d. h. zu einer objektiven Verkürzung der späteren Insolvenzmasse, führt. Eine Zahlung des Schuldners erfüllt dieses Tatbestandsmerkmal. Bei der regulären Mietzahlung des Schuldners handelt es sich in der Regel um ein Bargeschäft des täglichen Lebens gem. § 142 InsO, das nur bei einer vorsätzlichen Gläubigerbenachteiligung gem. § 133 InsO anfechtbar ist, da hierfür die Leistungen Zug um Zug oder in einem engen zeitlichen Zusammenhang ausgetauscht werden.

### **Besondere Insolvenzanfechtungstatbestände**

Hinsichtlich der besonderen Insolvenzanfechtungstatbestände unterscheidet die InsO zwischen der kongruenten Deckungsanfechtung, § 130 InsO, der inkongruenten Deckungsanfechtung, § 131 InsO, der Vorsatzanfechtung, § 133 InsO, sowie 3 weiteren Anfechtungsgründen. (siehe Abbildung nächste Seite)

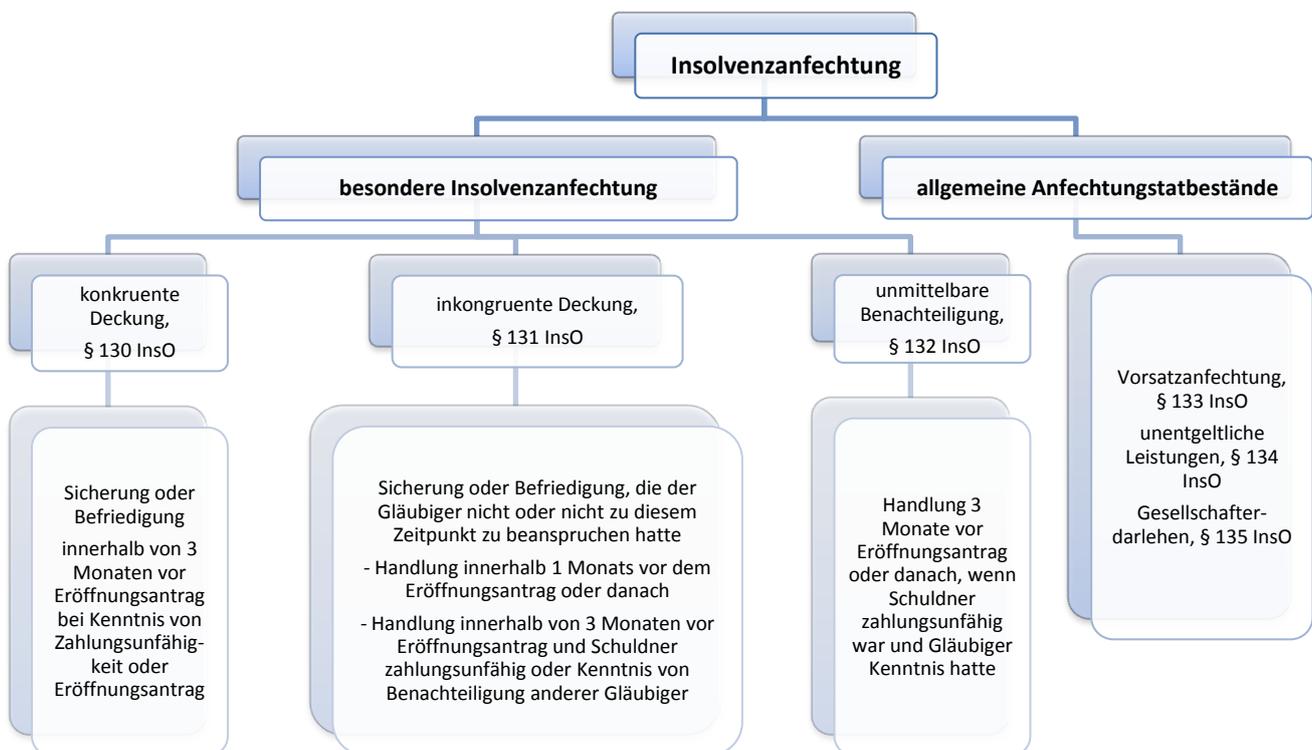
### **Vorsatzanfechtung, § 133 InsO**

Zahlt der Schuldner den Gesamtbetrag oder Raten mehr als 3 Monate vor dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder als sog. Bargeschäft (wie beispielsweise die ordnungsgemäße Zahlung der laufenden Miete), kommt nur eine sog. Vorsatzanfechtung gem. § 133 InsO in Betracht. Hierfür muss der Schuldner den Vorsatz haben, seine Gläubiger mit der Zahlung zu benachteiligen, während der Zahlungsempfänger den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners kennt. Ein Benachteiligungsvorsatz wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) dann angenommen, wenn der Schuldner zum Zeitpunkt der Zahlung zahlungsunfähig war

(BGH Urteil vom 24.05.2007, Az. IX ZR 97/06). Abzustellen ist auf eine Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 17 Abs. 2 InsO. Eine vorübergehende Zahlungsstockung begründet dabei noch keine Zahlungsunfähigkeit. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Schuldner sich innerhalb von 3 Wochen im Wege des Kredits die notwendigen Mittel beschaffen kann, um kurzfristige Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Liegt eine Liquiditätslücke von mehr als 10 % der fälligen Verbindlichkeiten vor, besteht nach der Rechtsprechung des BGH eine widerlegliche Vermutung für die Zahlungsunfähigkeit vor, sofern nicht ausnahmsweise mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass die Lücke demnächst (etwa in 3 bis 4 Wochen) vollständig beseitigt wird und den Gläubigern ein Zuwarten unter den besondere Umständen des Einzelfalls zuzumuten ist (vgl. BGH ZInsO 2005, 807, 809). Diese Rechtsprechung des BGH begegnet in der Praxis regelmäßig Anwendungsschwierigkeiten. Im Rahmen der Insolvenzanfechtung wird in der Mehrzahl der Fälle auf eine Zahlungseinstellung des Schuldners abgestellt werden, da diese die Zahlungsunfähigkeit nach außen hin erkennbar macht.

Als weiter Voraussetzung muss hinzukommen, dass der Zahlungsempfänger den Benachteiligungsvorsatz kennt oder die Kenntnis gem. § 133 Abs. 2 InsO vermutet wird.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist dies in der Regel anzunehmen, wenn die Verbindlichkeiten des Schuldners bei dem Gläubiger und späteren Anfechtungsgegner über einen längeren Zeitraum hinweg ständig in beträchtlichem Umfang nicht ausgeglichen werden und jenem Umständen nach bekannt ist, dass es noch weitere Gläubiger mit ungedeckten Ansprüchen gibt (BGH Urteil vom 24.05.2007, Az. IX ZR 97/06). Auch die mehrfache Rückgabe von Lastschriften oder die Nichtausführung von Daueraufträgen wegen nicht ausreichender Deckung stellt ein erhebliches Beweisanzeichen für drohende Zahlungsunfähigkeit dar (OLG Hamburg, Urteil vom 03.02.2012, Az. 8 U 39/11). Demnach besteht das Risiko der Insolvenzanfechtung vor allem in den „klassischen“ Fällen, in denen der Schuldner seine Mietzahlungen sporadisch in unterschiedlichen Teilbeträgen erbringt und kontinuierlich Mietrückstände bestehen.



Nicht selten weiß der Vermieter vom Schuldner selbst, dass auch andere Gläubiger Forderungen gegen den Schuldner haben. So entschied beispielsweise der BGH mit Urteil vom 20.11.2008 (Az. IX ZR 188/07), dass Mietzahlungen an einen Vermieter anfechtbar sind, wenn der Vermieter über einen Zeitraum von 23 Monaten hinweg nur nicht ausreichende Teilzahlungen auf die Miete erhält.

### **Kongruente Deckung, § 130 InsO**

Die Mietzahlung auf eine Kündigungsandrohung oder eine fristlose Kündigung hin stellt auch eine kongruente Deckung gem. § 130 InsO dar, da der mit dem Schuldner abgeschlossene Mietvertrag die Rechtsgrundlage für die regelmäßigen Mietzahlungen darstellt. Erfolgt die Mietzahlung innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten vor dem Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, kommt auch eine Kongruenzanfechtung gem. § 130 InsO in Betracht. Voraussetzung dafür ist, dass der Gläubiger Kenntnis davon hat, dass der Schuldner zum Zeitpunkt der Zahlung zahlungsunfähig ist. Drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung sind nicht ausreichend.

Die Anfechtung des Insolvenzverwalters kann nach der Rechtsprechung nicht nur dann Erfolg haben, „wenn der [Gläubiger] direkt und unmissverständlich über die wirtschaftliche Krise [des Schuldners] aufgeklärt worden ist. Es genügt bereits, dass er von Umständen weiß, aus denen sich die wirtschaftliche Krise eines Geschäftspartners zwingend aufdrängen muss. Als Mindestmaß ist dabei zu fordern, dass sich ein redlich Denkender, der vom Gedanken an den eigenen Vorteil nicht beeinflusst ist, angesichts der ihm bekannten Tatsachen der Einsicht nicht verschließen konnte, der Schuldner sei zahlungsunfähig“, so das LG Dresden (Beschluss vom 09.06.2008, Az.: 10 T 391/08). Indizien für Zahlungsunfähigkeit sind im allgemeinen die Einstellung des Geschäftsbetriebes, außergerichtliche Sanierungsbemühungen des Schuldners, die Häufung von Klagen und Zwangsvollstreckungen oder auch die verstärkte Inanspruchnahme von Bürgen des Schuldners, die Nichtzahlung von Lohn- und Lohnnebenkosten, von Lohn-, Umsatz- oder Gewerbesteuer, Sozialversicherungsbeiträgen oder Versicherungsprämien (vgl. Dauerheim in Frankfurter Kommentar zur Insolvenzordnung, § 130, Rn. 41). Kann der Insolvenzverwalter

derartige Umstände darlegen und beweisen, gelingt die Insolvenzanfechtung in der Regel.

Schwierig ist es auch, wenn mit dem Schuldner zur Abwendung einer fristlosen Kündigung eine Ratenzahlung vereinbart wird. Dadurch, dass der Schuldner nur Teilzahlungen zur Vermeidung einer Kündigung anbieten kann, liegt die Vermutung nahe, dass der Schuldner nicht in der Lage ist, seine fälligen Verbindlichkeiten zu bedienen. Erschwerend kommt hinzu, dass wenn der Schuldner bereits derart essentielle Verbindlichkeiten wie Zahlung der Miete nicht leisten kann, wahrscheinlich noch andere, weit höhere Verbindlichkeiten bestehen.

### **Inkongruenzanfechtung, § 131 InsO**

Neben den beiden bereits genannten Anfechtungsgründen wird eine Anfechtung von Zahlungen auf eine Kündigungsandrohung hin nicht unter den erleichterten Bedingungen gem. § 131 InsO wegen einer inkongruenten Deckung möglich sein. Nach der Rechtsprechung liegt eine inkongruente Deckung beispielsweise vor, wenn der Schuldner aufgrund einer drohenden oder bereits begonnenen Zwangsvollstreckung Zahlungen leistet (vgl. BGH, NJW 2007, 848). In unserem Beitrag im Kanzleiforum März 2012 hatten wir bereits geschildert, dass einige Instanzgerichte sich bereits mit der Frage zu befassen hatte, ob diese BGH-Rechtsprechung auf die Fälle einer drohenden Energiesperre übertragbar ist. Die wohl herrschende Meinung lehnte das mit der Begründung ab, dass die Ausübung vertraglicher Rechte nicht mit der Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vergleichbar sei. Dies dürfte auch für die Androhung einer Mietvertragskündigung gem. § 543 BGB gelten, so dass eine Inkongruenzanfechtung gem. § 131 InsO nicht in Betracht kommt.

### **Fazit**

Bei Wohnraummietverhältnissen unterbleibt die Insolvenzanfechtung, wenn über das Vermögen des Schuldners ein Verbraucherinsolvenzverfahren (AZ. des Insolvenzgerichts mit „IK“) eröffnet wird. Die Gefahr der Insolvenzanfechtung besteht meist nur bei Regelinsolvenzverfahren (AZ. des Insolvenzgerichts mit „IN“). Grundsätzlich darf der Vermieter mit einer Kündigungsandrohung Druck auf den Schuldner ausüben. Einmalzahlungen kön-

nen unter den erschwerten Voraussetzungen der §§ 130, 133 InsO angefochten werden, Ratenzahlungen dagegen in aller Regel. Die vertragliche Bestellung von Sicherheiten dürfte nur anfechtungssicher möglich sein, wenn der Schuldner noch nicht in Zahlungsschwierigkeiten ist, zu einem Zeitpunkt also, zu dem sich die Frage nach Sicherheiten noch gar nicht stellt. Es ist schwierig, mit den komplizierten Regelungen zur Insolvenzanfechtung in der Praxis richtig umzugehen. Wir beraten Sie gern.

Jacqueline Klemd  
Rechtsanwältin

## Telekommunikationsrecht

### Das neue Telekommunikationsgesetz (TKG)

Am 10.05.2012 ist das neue Telekommunikationsgesetz (TKG) in Kraft getreten. Die neuen Regelungen beziehen sich insbesondere auf die Vorgaben zum Kunden- und Datenschutz, zur Netzneutralität und zum Anschluss der Haushalte an das breitbandige Internet.

Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind insbesondere folgende Regelungen relevant:

#### Warteschleifen

Der Einsatz von Warteschleifen bleibt gemäß § 66 g) Abs. 1 uneingeschränkt zulässig bei entgeltfreien Rufnummern. Eine Warteschleife ist nur noch erlaubt, wenn ein Festpreis pro Verbindung gilt. Der Anrufende ist zu Beginn über die voraussichtliche Dauer, die entstehende Gebühr bzw. die Gebührenfreiheit zu informieren.

Die Umsetzungsfrist dieser Regelungen beträgt ein Jahr von Beginn des Inkrafttretens. Bis dahin gilt die Übergangsregelung nach § 150 Abs. 7 TKG.

#### Anbieter- und Wohnungswechsel

Nach § 46 Abs. 1 TKG ist das abgehende Telekommunikationsunternehmen verpflichtet, den Endkunden so lange weiter zu versorgen,

bis alle technischen und vertraglichen Voraussetzungen für den Anbieterwechsel vorliegen.

Die maximal zulässige Frist für eine Unterbrechung bei Anbieterwechsel beträgt einen Tag.

Im Falle eines Wohnungswechsels sieht § 46 Abs. 3 TKG ein Sonderkündigungsrecht des Versorgungsvertrages vor.

Die allgemeine Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Ende eines Kalendermonats.

#### Netzneutralität

Im neuen TKG wird erstmals der Grundsatz der Netzneutralität als Regulierungsziel verankert. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 soll die Bundesnetzagentur die Möglichkeit der Endnutzer fördern, Informationen abzurufen und zu verbreiten oder Anwendungen und Dienste ihrer Wahl zu nutzen.

Die Bundesnetzagentur kann künftig Mindestanforderungen an die Dienstqualität festlegen (§ 41 a) Abs. 2).

#### Ausbau von Hochleistungsnetzen

Die Bundesnetzagentur muss bei ihren Regulierungsentscheidungen künftig folgende Schwerpunkte berücksichtigen:

- regionale Besonderheiten
- Investitionsrisiken und
- Kooperation der Unternehmen bei neuen und verbesserten Infrastrukturen.

Der Netzausbau soll kostengünstiger und effizienter gestaltet werden. Vorhandene Infrastrukturen wie z. B. Abwasserkanäle und Energienetze können künftig entsprechend §§ 77 a) und 77 b) TKG für Glasfaserkabel genutzt werden. Beim Bau solcher Netze können gleich Leerrohre mit verlegt werden. Gegenüber dem Bund erhalten die Unternehmen einen Anspruch auf Mitnutzung, wie z. B. Bundesstraßen oder Eisenbahnstraßen.

Dem erweiterten Netzausbau dient auch eine erweiterte Duldungspflicht der Grundstückseigentümer nach § 76 TKG die sich auf den Anschluss der Gebäude an Telekommunikationsnetze der nächsten Generation (sog. „Hausstickleitungen“) bezieht.

Dem Eigentümer dürfen hierfür keine Kosten entstehen.

Die Bundesnetzagentur erhält entsprechend § 77 a) Abs. 1 TKG die Befugnis, die gemeinsame Nutzung von Verkabelungen oder Kabelkanälen in Gebäuden unabhängig von einer marktbeherrschenden Stellung anzuordnen. Voraussetzung dafür ist, dass eine Vervielfachung der Infrastruktur wirtschaftlich ineffizient oder praktisch unmöglich ist.

Glasfaserleitungen dürfen künftig unter bestimmten Voraussetzungen mit einer geringeren Tiefe verlegt werden (Microtrenching).

Dietmar Strunz  
Rechtsanwalt

## In eigener Sache

### Mandantentreffen 2012 der Kanzlei Strunz-Alter

Das 18. Mandantentreffen hat am 26. und 27. April 2012 auf Schloss Schweinsburg stattgefunden.



Schwerpunktmäßig standen rechtliche und praktische Fragen und Probleme der energetischen Sanierung und des Klimaschutzes, der Demografieentwicklung sowie der Mietrechtsreform im Mittelpunkt.

Ein herzlicher Dank gilt unseren Gastreferenten, die die durch die Anwälte der Kanzlei dargestellten rechtlichen Problemkreise sehr anschaulich mit praktischen Erfahrungen, Gestaltungsvorschlägen und durch Einordnung in wirtschaftliche Zusammenhänge erweiterten, abrundeten und greifbar gemacht haben:

- Herrn Dr. Hans-Michael Brey, geschäftsführender Vorstand der BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin,
- Herrn Dipl.-Ing. Werner Bohnenschäfer-Bleidiesel, Geschäftsführer der Leipziger Institut für Energie GmbH,
- Herrn Prof. Dr. Josef Kraus, Geschäftsführer der QVS Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung GmbH und Gastprofessor an der Beuth Hochschule für Technik in Berlin sowie
- dem langjährigen Partner der Kanzlei Herrn Dr. Frank Winkler, geschäftsführender Gesellschafter der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH.

Als ein Forum des Erfahrungsaustausches haben wir vier Workshops zu den Themen

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

durchgeführt.

Insgesamt nahmen 72 Personen bzw. über 40 Unternehmen der Immobilienwirtschaft an der Veranstaltung im Schloss Schweinsburg bei Zwickau teil.



**STRUNZ ♦ ALTER**  
RECHTSANWÄLTE