

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung – eine Pflicht oder ein Relikt?

Buchen von Forderungskonten in der Mietenbuchhaltung

Erbrecht

Die Nachlasspflegschaft bei unbekanntem Erben des Mieters

Insolvenzrecht

2. Stufe Insolvenzrechtsreform 01.07.2014

Arbeitsrecht

Das Arbeitszeugnis – Teil 1 – Rechtliche Grundlagen

Nachbarrecht

Rechtliche Grundlagen zu Grenzproblematiken

In eigener Sache

Seminarangebote

Personalien: Frau Erdmann

Mandantentreffen

Mietrecht

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung – eine Pflicht oder ein Relikt?

In der Praxis ist sehr häufig anzutreffen, dass Vermieter im Zusammenhang mit Vermietungsgesprächen die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Bewerbers für die neue Wohnung abfordern. Auch im Rahmen der Immobilienverwaltung werben Verwalter damit, dass eine Grundlage des Abschlusses von Mietverträgen die Vorlage von Bescheinigungen über die Mietschuldenfreiheit bildet.

Bereits mit Urteil des BGH vom 30.09.2009 (AZ: VIII ZR 238/08) wurde entschieden, dass sich ein Anspruch des Mieters auf Ausstellung einer geforderten Mietschuldenfreiheitsbescheinigung weder aus einer ergänzenden Vertragsauslegung, einer Verkehrssitte noch einem Gesetz ergibt.

Im Rahmen der Interessenabwägung zur Ausstellung einer solchen Bescheinigung wurde weiter ausgeführt, dass der Vermieter sich wegen des Interesses des Mieters zur Erlangung einer neuen Wohnung einer Gefährdung seiner Rechtsposition durch eine solche weitreichende Erklärung aussetzen muss, falls nachträglich noch Streit über die Erfüllung von Mietforderungen entstehen sollten. Dies kann durchaus der Fall bei Mietminderungen, Betriebskostenabrechnungen usw. der Fall sein.

Allenfalls ist der Vermieter verpflichtet, eine Quittung über die geleisteten Mietzahlungen zu erteilen.

In der obigen Entscheidung hat sich der BGH in keiner Weise geäußert, ob der vermietungswillige Vermieter eine solche Bescheinigung vom Mietbewerber überhaupt fordern kann.

Ein Bestehen auf eine solche Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist nicht anzuraten, da andere Möglichkeiten des Mieterchecks bestehen. Insbesondere sind diese u.a. die Vorlage von Lohnbescheinigungen, die Einholung von Auskünften aus dem Schuldnerregister, die Vorlage einer Schufa-Selbstauskunft usw. Auch auf die Stellung einer Mietkaution sollte nicht verzichtet werden.

Andererseits darf nicht unterschätzt werden, dass Missbrauchsfälle dergestalt vorliegen, dass Vermieter auf Mietzinszahlungsansprüche verzichten, um Mietschuldner schnell und unkompliziert loszuwerden. Dies überschreitet zwar die Schwelle zum Betrug, ist aber in der Praxis schwer nachzuweisen.

Letztendlich muss jeder Vermieter davon ausgehen, dass bei jeder Vermietung ein gewisses Risiko besteht, welches sich erst im Laufe des Mietverhältnisses auflöst oder auch erweisen kann.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Mietrecht

Buchung von Forderungskonten in der Mietenbuchhaltung

Nahezu täglich stellt sich in der Praxis der Wohnungsunternehmen folgende Problematik: Der Mieter hat verschiedene Forderungen nicht oder nicht vollständig beglichen und leistet sodann wieder eine Zahlung. In der Buchhaltung wird sodann der Zahlungseingang häufig schlicht auf die älteste offene Forderung verbucht. Dies ist jedoch rechtlich nicht unbedingt zutreffend und führt zu Folgefehlern im Inkasso, so dass u.U. in Kündigungen wegen Zahlungsverzuges Forderungen behauptet werden, die tatsächlich gar nicht mehr bestehen, weil bereits Mahnschreiben einen unzutreffenden Inhalt ausweisen. Äußerstenfalls werden sogar Räumungs- und Zahlungsklagen abgewiesen, weil behauptete Zahlungsansprüche nicht schlüssig dargelegt werden können.

Ausgangslage: Entscheidungsrecht des Mieters

Der Schuldner hat das alleinige Recht zu bestimmen, auf welche von mehreren Schulden er eine Zahlung leistet. Sind beispielsweise die Mieten für die Monate April und Mai 2013 sowie für Oktober Januar und Februar 2014 offen und leistet der Schuldner im Januar 2014 eine Zahlung mit dem ausdrücklichen Vermerk "Mai", dann darf der Vermieter die Zahlung weder auf die aktuelle Forderung für Januar noch auf die älteste offene Forderung für April 2013 verrechnen. Vielmehr ist allein die Monatsmiete für Mai 2013 getilgt. Zu mahnen sind die Mieten für April 2013 sowie Januar und Februar 2014. Unverzichtbar ist daher die Einsicht in die Kontoauszüge und

Barquittungen zur Feststellung und Befolgung der Tilgungsbestimmung.

- Die Tilgungsbestimmung des Mieters geht daher in jedem Fall vor und ist zwingend zu beachten, § 366 BGB. Das Tilgungsbestimmungsrecht des Mieters ist unverzichtbar.

Zahlungen ohne Tilgungsbestimmung

Oftmals überweisen die Mieter aber schlicht einen Betrag an den Vermieter, ohne anzugeben, auf welche Schuld (etwa Miete oder Betriebskostennachforderung) die Zahlung erfolgen soll. Der Vermieter darf sich auch in diesem Fall nicht einfach die ihm angenehmste Schuld herausuchen und die Zahlung darauf verbuchen!

Vielmehr ist zunächst der vermutliche Wille des Mieters zu erforschen, welche Schuld er tilgen wollte, denn die Verrechnungsbestimmung kann auch stillschweigend erfolgen.

- Zahlt der Mieter etwa in einem Monat die volle Miete, ist im Zweifel anzunehmen, dass er gerade die Mietforderung für diesen Monat tilgen wollte, LG Berlin, NZM 2002, 65; OLG Rostock, MietRB 2010, 193.
- Zahlt er mehr als die monatliche Miete, will er im Zweifel zunächst die laufende Miete tilgen und den Restbetrag auf die Rückstände verrechnen lassen, so LG Berlin, GE 2000, 1256.
- Zahlt er ohne Angabe einer Zweckbestimmung genau den Betrag, der der Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung entspricht, darf der Vermieter den Zahlungseingang nicht auf eine andere offene Mietschuld verbuchen.
- Zahlt er genau zum Fälligkeitszeitpunkt einer Forderung, will er im Zweifel diese erfüllen. Wenn er die laufende Miete aber nicht am 3. sondern am 11. Werktag zahlt, könne nicht gefolgert werden, dass damit die Miete für den laufenden Monat getilgt werden solle, OLG

Düsseldorf, RMZ 2000, 605 (umstritten).

- Zahlt die ARGE / das Jobcenter die Miete direkt, erfolgt dies in der Regel am Monatsende für den kommenden Monat, so dass entsprechend zu verrechnen ist.

Sofern der Schuldner laufende Zahlungen zu erbringen und Altschulden zu begleichen hat, für die eine Ratenzahlungsvereinbarung geschlossen ist und bedient wird, sind eingehende Raten auf die in der Ratenzahlungsvereinbarung enthaltenen Altschulden zu verrechnen, nicht auf neuere Forderungen.

Entsprechend sind Zahlungseingänge aus Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zwingend auf den der Vollstreckungsmaßnahme zugrunde liegenden Titel zu verrechnen.



Gesetzliche Tilgungsreihenfolge

Trifft der Mieter bei der Mietzahlung keine – d.h. auch keine konkludente - Bestimmung, geben die §§ 366, 367 BGB eine Tilgungsreihenfolge vor.

- § 366 BGB bestimmt, dass in erster Linie die Tilgungsbestimmung des Mieters maßgebend ist. Liegt eine solche nicht vor, sollen mehrere Schulden in der folgenden Reihenfolge getilgt werden:

1. zunächst die fällige Schuld,
2. unter mehreren fälligen Schulden diejenige, die dem Gläubiger die

geringere Sicherheit bietet,

3. unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere,
4. unter mehreren gleich lästigen Schulden die ältere und
5. bei gleich alten Schulden soll jede Schuld verhältnismäßig durch die Zahlung getilgt werden.

Am schwierigsten ist wohl die Unterscheidung für einen Vermieter, welche von mehreren Schulden dem Mieter „lästiger“ sein mag (Nr. 3 oben). Beispiele für die komplizierte Rechtsprechung finden Sie in unserem geschützten Servicebereich.

Wenn neben der Hauptforderung auch Zinsen und Kosten zu begleichen sind, gilt § 367 BGB: Erst werden die Kosten getilgt, dann die Zinsen und zuletzt die Hauptforderung.

Es ist für den Vermieter also außerordentlich schwierig, die richtige Tilgung vorzunehmen. Der Vermieter hat vor Gericht im Rahmen einer Räumungsklage auch konkret anzugeben, wie er Teilzahlungen verrechnet hat – anderenfalls droht Klageabweisung.

Gern beraten wir hierzu auch nochmals die zuständigen Mitarbeiter in den monatlichen Mandantenberatungen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Erbrecht

Die Nachlasspflegschaft bei unbekanntem Erben des Mieters

Stirbt der Wohnungsmieter, treten gemäß §§ 563 ff. BGB Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen oder Erben des Mieters in den Mietvertrag ein. Erben sind gemäß §§ 1922 ff. BGB die Verwandten des Erblassers (d.h. des Verstorbenen) in der dort genannten gesetzlichen Erbfolge oder bei gewillkürter

Erbfolge die im Testament bzw. Erbvertrag bestimmten Person(en). Ist kein Erbe vorhanden oder haben sämtliche Berechtigten das Erbe ausgeschlagen bzw. dem Vertragseintritt widersprochen (§ 563 Abs. 3 BGB), kann das jeweilige Bundesland, in dem der Erblasser seinen letzten Wohnsitz hatte, als Ersatzerbe festgestellt werden, § 1936 BGB. Dieser haftet nur beschränkt auf den Nachlass.

Bis die Ersatzerbenfeststellung erfolgt bzw. die Klärung schwieriger Erbverhältnisse abgeschlossen ist, vergehen oft viele Monate, mitunter auch Jahre. In dieser Zeit zahlt in der Regel niemand die Miete und der Vermieter kann in Ermangelung eines bekannten Vertragspartners den Mietvertrag nicht kündigen, in der Folge mangels Beendigung des (ggf. letztlich mit dem Bundesland als Ersatzerbe bestehenden) Mietvertrages die Wohnung nicht beräumen und anderweitig vermieten.



Das Mittel der Wahl ist in diesem Falle die Beantragung einer Nachlasspflegschaft gemäß §§ 1960, 1961 BGB. § 1961 BGB dient dem Schutz des antragstellenden Gläubigers, vgl. Leipold in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, § 1961 Rn. 1; Siegmann/Höger in Beck'scher OnlineKommentar Stand 01.11.2013 § 1961 BGB Rn. 2 m.w.N. Die diesbezüglichen Antragsvoraussetzungen sind einzig:

1. Die Erben sind unbekannt und nicht kurzfristig ermittelbar.
2. Es besteht ein Rechtsschutzbedürfnis des antragstellenden Vermieters, d.h. dieser muss schlüssig behaupten, einen rechtlichen Anspruch außergerichtlich und/oder gerichtlich

gegen den Nachlass geltend machen zu wollen. Der Vermieter benötigt in der Regel bereits eine zur Entgegennahme vertragsbeendender (Kündigung) sowie ggf. anschließend erforderlicher prozessualer Erklärungen (Räumungs-/Zahlungsklage) berechnigte Person, die zugleich befugt ist, das Mietobjekt zu beräumen und herauszugeben, vgl. OLG München Beschluss vom 20.03.2012, Az. 31 Wx 81/12, NJW-RR 2012, 842.

Ein Sicherheitsbedürfnis bzw. eine Werthaltigkeit hinsichtlich des Nachlasses sind dagegen keine Tatbestandsvoraussetzungen, vgl. LG Köln Beschluss vom 03.07.2008, Az. 11 T 160/008, NJW-RR 2009, 375.

Die übliche Empfehlung der Nachlassgerichte an den Vermieter, doch statt dessen sein Vermieterpfandrecht gemäß § 562 BGB geltend zu machen, ist nicht zutreffend. Dieses Pfandrecht bezieht sich zum einen nicht auf unpfändbare Gegenstände, wie haushaltsübliche Wohnungseinrichtung. Zum anderen kann hiermit ein Mietvertrag nicht beendet werden.

Die Anordnung der Nachlasspflegschaft darf auch nicht von der Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig gemacht werden, da der Antragsteller nicht Kostenschuldner im Sinne der KostO ist, vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 22.06.2010, Az.: I-15 W 308/10; OLG Dresden, Beschluss vom 09.12.2009, Az.: 3 W 1133/09, DWW 2011, 19.

Auch aufgrund der Neuregelungen des GNotKG zum 01.08.2013 sind Kostenschuldner für Anträge auf Anordnung von Nachlasspflegschaften allein die Erben, ein Gläubiger muss hierfür auch keinen Vorschuss entrichten, vgl. Keidel - Kommentar zum FamFG, § 345, 18. Auflage 2014, Rn. 88 m.w.N.

Die bisherige Rechtsprechung zur Alleinhaftung der Erben für die Schulden und Freistellung des antragstellenden Gläubigers findet auch weiterhin in der Kommentierung Eingang und Anwendung auf die gesetzliche Neuregelung, vgl. Siegmann/Höger in Beck'scher Online Kommentar BGB, Stand 01.11.2013, § 1960, Rn. 22 m.w.N.

Soweit die Gerichte neuerdings darauf verweisen, gemäß § 24 letzter HS i.V.m. § 27 GNotKG könne eine andere Kostenregelung

angeordnet werden, ist dies fehlerhaft. Aus dem Gesetzentwurf der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 517/12 vom 31.08.2012, Seiten 230, 231, geht hervor, dass mit der Variante der anderweitigen Anordnung durch das Gericht nur die Fälle erfasst sein sollen, in denen Anträge zurückgenommen oder zurückgewiesen werden oder auch für Rechtsmittelverfahren. Im Übrigen verbleibt es bei dem Grundsatz der Gebühren- und Kostenfreiheit für Antragsteller.

Auch der Bundestagsdrucksache 17/11471 vom 14.11.2012, Seite 161, ist entsprechendes zu entnehmen. Dem Gegenvorschlag im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens, wonach für Nachlasspflegschaften im Sinne des § 1961 BGB hilfsweise auch Antragssteller bei unklaren oder geringen Nachlassvermögen zur Kostenhaftung herangezogen werden sollten (Seite 295 der Bundestagsdrucksache) wurde ausdrücklich nicht zugestimmt (vgl. BT-Drs. Seite 333). Dies beruht insbesondere auf der Erwägung, dass auch die Nachlasspflegschaft gem. § 1961 BGB dem Interesse des Erben dient und seine Kostentragungspflicht insofern folgerichtig sei, so dass sowohl die Nachlasspflegschaft des § 1960 BGB als auch die des § 1961 BGB die staatliche Fürsorge für den Nachlass betreffen. Im Hinblick auf eine mögliche Feststellung des Staatserbrechts und damit zur Abwendung erheblicher Nachlassschulden müsste, so die Begründung des Gesetzgebers, das Nachlassgericht „schon aus Haftungsgründen [...] dann einen Nachlasspfleger von Amts wegen bestellen“.

Der Gesetzgeber hat ausdrücklich die bisherige Kostenschuldnerregelung beibehalten und somit den Antragsteller von einer Kostenhaftung – in Folge dessen auch von einer Vorschusszahlungspflicht – weiterhin freigestellt. Die mögliche Ausnahme, auf die das Nachlassgericht im vorliegenden Verfahren verweist, betrifft gerade nicht die recht häufigen Fälle des mittellosen Nachlasses.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Insolvenzrecht

2. Stufe Insolvenzrechtsreform 01.07.2014

Bereits am 17.05.2013 hatte der Deutsche Bundestag das „Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“ verabschiedet. Damit tritt die erste erhebliche bzw. umfassendere Reform des Verbraucherinsolvenzverfahrens seit der Novelle aus 2011 in wesentlichen Teilen zum 01.07.2014 in Kraft. Die Verkündung fand bereits am 18.07.2013 im Bundesgesetzblatt statt.

Wesentlicher Inhalt

1. Stärkung des außergerichtlichen Einigungsversuches. Bei offensichtlicher Aussichtslosigkeit jedoch entbehrlich.
2. Kein Amt des Treuhänders mehr, sondern nur noch das des Insolvenzverwalter.
3. Vorzeitige Restschuldbefreiung nach 3 Jahren bei Quote 35 % für Gläubiger.
4. Vorzeitige Restschuldbefreiung nach 5 Jahren bei Deckung der Verfahrenskosten.
5. Erwerbsobliegenheit des Schuldners besteht bereits ab Insolvenzeröffnung und nicht erst in Wohlverhaltensperiode.
6. Die Versagung der Restschuldbefreiung kann nunmehr auch nach dem beendenden Schlusstermin nachträglich beantragt werden.
7. Auch bei Verbraucherinsolvenzen ist nun das Insolvenzplanverfahren anwendbar.
8. Das Pfandrecht Lohnabtretung wird nicht mehr privilegiert.
9. Schutz vor dem Verlust vor Genossenschaftsanteilen (bereits zum 19.07.2013 in Kraft getreten).

Einzelheiten

Schuldner mit einem sehr hohen Einkommen können in den ersten 36 Monaten des Insolvenzverfahrens durch Tragung der Verfahrenskosten sowie 35% der Gläubigerforderungen die vorzeitige Restschuldbefreiung erreichen. Dies bedeutet für die Gläubiger, dass sie durch den gezielten Anreiz mit Anstrengungen der Schuldner sowie außerordentlichen Quotenzahlungen rechnen können, die ihnen sonst mangels schuldnerischen Antriebs verwehrt geblieben

wären. Für den Großteil der Schuldner mit normalen, niedrigen oder keinen Einkommen und deren Gläubigern bleibt die Situation allerdings weiter unverändert.

Zudem wurden einige Formalien, wie etwa die Antragstellung einschließlich Begründung zur Versagung der Restschuldbefreiung, für die Gläubiger vereinfacht. Auch die Obliegenheit des Schuldners zum Erwerb bzw. zur Generierung von Einkommen ist begrüßenswert, da er sich nun aktiv und ernsthaft um eine angemessene Beschäftigung bemühen muss.

Die bereits am 19.07.2013 neu in Kraft getretene Regelung des § 67c Genossenschaftsgesetz (GenG) verhindert, dass Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften, die sich in einem Insolvenzverfahren befinden, durch die Aufkündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter anschließend ihre Wohnungen verlieren. Nunmehr ist die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter ausgeschlossen, wenn die Mitgliedschaft für die Nutzung der Wohnung Voraussetzung ist und das Geschäftsguthaben des Mitglieds höchstens das Vierfache des monatlichen Nutzungsentgelts (netto) oder höchstens 2.000,00 € beträgt. Zusätzliche (freiwillig gezeichnete) Geschäftsanteile können vom Insolvenzverwalter dagegen weiterhin gekündigt werden.



Die Neuregelungen sind nicht rückwirkend auf bereits laufende Insolvenzverfahren anwendbar, mithin gelten diese nur für Verfahren, die nach dem 01.07.2014 beantragt werden. Ausnahme hierzu ist das Insolvenzplanverfahren, in dem sich Gläubigergemeinschaft und Schuldner individuell und unabhängig von einer festgelegten Quote einigen können, so dass gemäß § 227 Abs. 1 InsO eine Entschuldung

auch ohne Restschuldbefreiungsverfahrens erreicht werden kann.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Nachbarrecht

Rechtliche Grundlagen zu Grenzproblematiken

Wo an der Grundstücksgrenze das Eigentum endet, beginnen oftmals Streitigkeiten zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Diese Konflikte lassen sich häufig durch die korrekte Anwendung der Landesgesetze vermeiden. Der folgende Artikel soll eine Übersicht über die Regelungen rund um die Grenzproblematik geben. Zu beachten ist hierbei, welches Nachbarrecht im jeweiligen Bundesland Anwendung findet, da es teilweise beachtliche Unterschiede gibt.

I. Sachsen

Jeder Grundstückseigentümer darf nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) sein Grundstück einfrieden. Eine Verpflichtung zur Einfriedung besteht allerdings nicht. In welcher konkreten Art eingefriedet wird, regelt das NRG nicht, jedoch finden sich Reglementierungen nach Größe und Ausmaß der errichteten Baulichkeit in der Sächsischen Bauordnung.

1. "Lebendige" Einfriedungen- Sträucher, Hecken, Bäume

Eine Einfriedung in Form einer Hecke, Sträuchern oder Bäumen unterliegt den Regelungen des SächsNRG.

Hierbei sieht § 9 SächsNRG vor, dass ein Abstand von 0,5 Metern zur Grenze eingehalten werden muss, sofern die Bepflanzung eine Höhe bis zu 2,00 Metern nicht überschreitet. Bei Überschreitung der Pflanzhöhe von 2,00 Metern, ist ein gesetzlicher Mindestabstand von 2,00 Metern vorgesehen.

Eine Bepflanzung unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ist mit vorheriger Zustimmung des betroffenen

Grundstücksnachbarn selbstverständlich möglich.

Sofern die gesetzlich geregelten Grenzabstände nicht eingehalten werden, hat der betroffene Nachbar gemäß § 14 SächsNRG einen Anspruch auf Beseitigung der Einfriedung. Hierbei hat der Eigentümer ein Wahlrecht ob er die gesetzlichen Vorgaben durch das Zurückschneiden oder gar die völlige Beseitigung der Pflanzen einhält. Zu beachten ist hierbei, dass im Zeitraum 01.März bis 30. September ein Zurückschneiden oder eine Beseitigung aus Pflanzenschutzgründen nicht verlangt werden kann.

2. Sonstige Einfriedungen

Sonstige Einfriedungen regelt das Gesetz unter dem 2. Abschnitt. Gesonderte Abstandsregeln sind hierbei nicht vorgesehen, insofern sind die Eigentümer bezüglich der Grenzabstände frei. Auch auf der Grenze darf eine Einfriedung errichtet werden. Hierbei ist jedoch geregelt, dass diese auf der Grenze stehende Einfriedung „ortsüblich“ sein muss. Dies liegt in der Regel vor, wenn im Vergleichsgebiet, sprich in der näheren Umgebung des Grundstücks, gleichartige Einfriedungen vorhanden sind.

Die Kosten für die Einfriedung trägt grundsätzlich der Errichter der Einfriedung, gemäß § 5 Absatz 1 SächsNRG. Dies betrifft neben den Herstellungskosten, auch die Kosten der Unterhaltung.

Handelt es sich um eine Einfriedung die auf der Grenze errichtet wurde und welche ortsüblich ist, tragen die Nachbarn die Herstellungs- und Unterhaltungskosten zu gleichen Teilen.

II. Thüringen

Die Rechtslage in Thüringen ist durch das Thüringer Nachbarrechtsgesetz geprägt (ThürNRG). Dies regelt jedoch gem. § 39 ThürNRG, anders als das Landesrecht in Sachsen, eine Pflicht zur Errichtung einer Einfriedung, sofern der Nachbar dies vom Eigentümer verlangt, um sich vor wesentlichen Beeinträchtigungen, welche vom einzufriedenden Grundstück ausgehen, zu schützen.

Bezüglich der Grenzabstände von „lebendigen“ Einfriedungen unterscheidet das thüringer Landesrecht, nach der Art der Bepflanzung. Je nach Baum-, Strauch- oder

Heckenart ist ein gewisser Grenzabstand in § 44 und § 45 NRG geregelt. Die konkreten Pflanzenarten sind hierbei namentlich im NRG aufgeführt.

Zudem sieht das thüringische Landesrecht gem. §§ 3 ff. ThürNRG konkrete Bestimmungen zur sog. „Nachbarwand“ vor. Dies ist eine Wand, welche unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Darüber hinaus kennt das thüringer Nachbarrecht eine sog. „Grenzwand“ gem. §§ 13 ff. ThürNRG, welche unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet wird, ohne Vorgaben zum Abstand von der Grenze.

Gemäß § 41 ThürNRG ist eine Anzeigepflicht geregelt, welche eine 2-wöchige Ankündigungsfrist vor Beginn der Arbeiten vorsieht.

Sofern der Grenzabstand nicht eingehalten oder die zulässige Höhe überschritten wird, hat der Nachbar einen Anspruch auf Zurückschneiden oder Beseitigung der Anpflanzung. Zu beachten ist jedoch hier die 5-jährige Verjährungsfrist gem. § 51 ThürNRG.

Bei Fragen rund um das Nachbarrecht steht Ihnen unsere Kanzlei selbstverständlich gern zur Verfügung.

Sophie Hänel
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Das Arbeitszeugnis – Teil 1

Rechtliche Grundlagen

Ein Arbeitszeugnis ist eine vom Arbeitgeber erstellte Urkunde über das Arbeitsverhältnis. Wenn lediglich die gesetzlichen Mindestanforderungen in Bezug auf den Inhalt erfüllt sind, dann spricht man von einem **einfachen Arbeitszeugnis**. Es enthält die **Personalien** und Angaben zu **Art** und **Dauer** der Beschäftigung, aber keine Wertungen.

In einem **qualifizierten Arbeitszeugnis** beurteilt der Arbeitgeber zusätzlich die **Arbeitsleistung** einschließlich der

Qualifikation und das **dienstliche Verhalten** des Arbeitnehmers. Gemeint ist das Sozialverhalten im Unternehmen gegenüber Vorgesetzten, Kollegen, Mitarbeitern, Kunden, Besuchern. Wenn der Arbeitnehmer das Unternehmen verlässt, spricht man von einem Endzeugnis. Wenn das Arbeitsverhältnis nicht beendet ist, aber ein triftiger Grund vorliegt, kann der Arbeitnehmer ein Zwischenzeugnis verlangen. Ein solcher Grund liegt beispielsweise beim Wechsel des Vorgesetzten oder bei der Versetzung des Arbeitnehmers auf einen anderen Arbeitsplatz vor.

Es besteht in Deutschland ein gesetzlicher Anspruch auf die Ausstellung eines qualifizierten Arbeitszeugnisses. Der Zeugnisanspruch ergibt sich aus § 109 Gewerbeordnung und aus den Tarifverträgen. Einen Zeugnisanspruch haben alle Arbeitnehmer, d.h. auch Teilzeitkräfte, Aushilfen, Beschäftigte mit befristeten Arbeitsverträgen und Praktikanten. Auszubildende haben einen Anspruch nach § 16 Abs. 1 Berufsbildungsgesetz.

Der Arbeitnehmer muss das Zeugnis jedoch ausdrücklich verlangen.

Nach der Rechtsprechung muss das Zeugnis wohlwollend formuliert sein, um dem Arbeitnehmer das „berufliche Fortkommen nicht zu erschweren“. Ein Zeugnis darf keine doppeldeutigen Formulierungen enthalten; die Zeugnisaussagen müssen eindeutig sein, d.h. klar und verständlich formuliert. Was dies für den Arbeitgeber im Einzelnen bedeutet, wird im nächsten Teil des Artikels dargestellt.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Seminarangebote

Fachkraftausbildungen

Fachkraft Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung – Modul 2
in Chemnitz, Bürohaus „Saxum“
09.04. bis 10.04.2014
jeweils 09:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Referenten:

09.04.2014 Heizkosten und Heizkostenabrechnung, Contracting
Rechtsanwalt Martin Alter
10.04.2014 Abrechnen der Betriebskosten
Gebot der Wirtschaftlichkeit
Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Tagesseminare

Die Übernahme und Übergabe einer WEG-Verwaltung

13.05.2014

Wenn Zahlungen ausbleiben – effektives Handeln

21.05.2014

Störungen im Mietverhältnis – Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters

02.07.2014

Halbtagsseminare

Mieterlärm – wo sind die Grenzen

26.05.2014

Mieter und Wohnungseigentümer in der Insolvenz

16.06.2014

Personalien

Am 03.03.2014 kehrte Frau Erdmann aus der Elternzeit zurück und besetzt nun wieder das Sekretariat.

Mandantentreffen

Die Anmeldefrist für unser diesjähriges Mandantentreffen endet am 01.04.2014. Anmeldungen werden selbstverständlich gern entgegengenommen.

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE