

Inhaltsverzeichnis**Wohnungseigentumsrecht**

Duldung der Sanierung im vermieteten Sondereigentum

Vereinfachung der Antragstellung bei der KfW für Wohnungseigentümergeinschaften

Arbeitsrecht

Mindestlohnunterschreitende Vertragsabreden und Maßregelungsverbot

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz im Arbeitsrecht mit praktischen Beispielen und gerichtlichen Entscheidungen

Mietrecht

Besonderer Kündigungsschutz für DDR-Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke endet zum 03.10.2015

Einbau von Rauchwarnmeldern ist Modernisierung

Insolvenzrecht

Zusammenfassung der aktuellen Rechtslage zur Restschuldbefreiung des Insolvenzschuldners

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Seminarangebote

Wohnungseigentumsrecht**Duldung der Sanierung im vermieteten Sondereigentum**

In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurde die Sanierung von Terrassen und Balkonen beschlossen sowie der Verwalter ermächtigt, erforderliche gerichtliche Schritte gegen „Eigentümer“ einzuleiten, die die Durchführung der Maßnahmen verhindern bzw. den Zugang verweigern. Ein Eigentümer hatte an seinem Eigentum einen Nießbrauch bestellt. Die Nießbraucher bewohnten seine Eigentumswohnung und hatten somit unmittelbaren Besitz daran. Sie verweigerten den Zu-

gang und die Durchführung der Sanierung und sprachen gegen die beauftragten Handwerksfirmen ein Hausverbot aus. Unter einem Nießbrauch versteht man in diesem Fall das lebenslange Recht, eine Wohnung zu bewohnen und sämtliche Nutzungen ziehen zu können. Das Recht wird im Grundbuch eingetragen.

Die Eigentümergeinschaft verklagte die Nießbraucher auf der Grundlage von § 14 Nr. 4 WEG auf Duldung der Sanierungsmaßnahmen und Zutritt.

§ 14 Nr. 4 WEG lautet: „Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.“

Der BGH stellte zunächst fest, dass Klagen gegen Fremdnutzer von Wohnungseigentum nicht unter die Fälle der Gerichtsverfahren im Sinne von § 43 Nr. 1 und 2 WEG fallen, da die Dritten nicht in einer Rechtsbeziehung zur Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den Wohnungseigentümern stehen. Dementsprechend hatte der BGH auch bereits im Beschluss vom 14.07.2011, Az. V ZB 67/11, eine Klage gegen einen Mieter einer Eigentumswohnung wegen Unterlassung der Nutzung von Gemeinschaftsflächen als allgemeine zivilprozessuale Streitigkeit eingeordnet und nicht als wohnungseigentumsrechtliche. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Zuständigkeit des Gerichts.

Nach Ansicht des BGH ist ein Nießbraucher mit einem Eigentümer nicht vergleichbar, insbesondere steht ihm kein Stimmrecht in der Versammlung zu, auch darf er Beschlüsse nicht anfechten. Materiell-rechtlich führt der BGH nun im Urteil vom 10.07.2015, Az. V ZR 194/14, aus, dass die Regelungen zum § 14 Nr. 3 und 4 WEG kein Vorgehen gegen Fremdnutzer ermöglichen, sondern nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes lediglich Ansprüche gegen Wohnungseigentümer begründen.

Der BGH hat offen gelassen, ob Duldungs- und Unterlassungsansprüche nach allgemeinem Zivilrecht, bspw. auf der Grundlage von § 1004 BGB, gegen Fremdnutzer in Betracht kommen. Er weist jedoch darauf hin, dass Ansprüche aus § 1004 BGB Individualansprüche der Wohnungseigentümer sind, die jedenfalls ohne entsprechende Beschlussfassung zur gemeinschaftlichen Geltendmachung nicht durch die Gemeinschaft selbst gerichtlich einklagbar seien, vgl. § 10 Abs. 6 S. 3 HS 2 WEG sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis mit Verweis auf BGH-Urteil vom 05.12.2014, Az. V ZR 5/14. Der oben zitierte Beschluss umfasst nicht die Vergemeinschaftung dieser Ansprüche gegen bloße Besitzer eines Wohneigentums.

Fazit

Die Gemeinschaft kann Duldungsansprüche gegen den Eigentümer gem. § 14 Nr. 4 WEG geltend machen. Sofern die Gemeinschaft auch Duldungsansprüche gegen einen Mieter oder Nießbraucher gerichtlich einzuklagen gedenkt, bedarf es zuvor einer ausdrücklichen Beschlussfassung, dass die diesbezüglichen Individualansprüche der Wohnungseigentümer gemeinschaftlich geltend gemacht werden sollen, und zwar durch die Wohnungseigentümergeinschaft.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Wohnungseigentumsrecht

Vereinfachung der Antragstellung bei der KfW für Wohnungseigentümergeinschaften

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die Antragstellung und die Entscheidungs- und Bearbeitungsprozesse in den Förderprogrammen 430 und 455 für Wohnungseigentümergeinschaften vereinfacht. Nunmehr kann der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die von vermietenden Wohnungseigentümern abzugebenden Erklärungen über erhaltene De-minimis-Beihilfen für die WEG zusammenfassen.

Die KfW hat dazu das neue Formular „De-minimis-Erklärung der Wohnungseigentümerge-

gemeinschaft“ bereitgestellt. Im Gegenzug wird die KfW mit der Zuschusszusage ebenfalls eine zusammengefasste „De-minimis-Bescheinigung der KfW für die Wohnungseigentümergeinschaft“ erstellen.



Auf dieser Basis verteilt der WEG-Verwalter die anteiligen Zuschussbeträge auf die einzelnen vermietenden Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann neben der gemeinsamen Erklärung nach dem neuen Verfahren auch den bisherigen Weg der Einzelerklärung wählen.

Weitere Informationen sind unter www.kfw.de/430 zu erhalten.

Dieses vereinfachte Verfahren wurde durch den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) initiiert.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Mindestlohnunterschreitende Vertragsabreden und Maßregelungsverbot

Nach wie vor ist nicht abschließend geklärt, welche Rechtsfolgen mindestlohnunterschreitende Vertragsabreden haben.

Naheliegender erscheint, dass diese Abreden unwirksam sind, so dass an deren Stelle § 612 BGB, d. h. der ortsübliche Lohn, tritt. Teilweise wird jedoch auch auf § 3 MiLoG verwiesen. Dies hätte zur Folge, dass die Lohnabrede nur insoweit keinen Bestand hat, als sie unter dem Mindestlohn liegt, d.h. sie wäre auf

das Mindestlohniveau anzuheben.

Die Zollverwaltung darf jedoch nur die Einhaltung des Mindestlohnes kontrollieren und der Arbeitnehmer, der den ortsüblichen Lohn im Klageweg durchsetzen wollte, wäre für dessen Bestehen darlegungs- und beweispflichtig. Im Endergebnis werden sich daher viele Arbeitnehmer wohl schlicht mit der Einforderung des Mindestlohnes zufrieden geben.

Genau so geschah es in Berlin: Im konkreten Fall war ein Hausmeister bei seinem Arbeitgeber mit einer regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit von 14 Stunden bei einer Vergütung von 315,00 € monatlich beschäftigt. Dies ergab einen Stundenlohn von 5,19 €. Als der Mann vom Arbeitgeber den gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 € forderte, bot dieser lediglich eine Herabsetzung der Arbeitszeit auf monatlich 32 Stunden bei einer Monatsvergütung von 325,00 € (Stundenlohn 10,15 €) an. Dies lehnte der Arbeitnehmer ab, woraufhin der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis kündigte.



Das Arbeitsgericht Berlin (Urteil vom 17.04.2015, Az. 28 Ca 2405/15) sah in der Kündigung eine nach § 612a BGB verbotene Maßregelung. Der Arbeitgeber habe das Arbeitsverhältnis gekündigt, weil der Kläger in zulässiger Weise den gesetzlichen Mindestlohn gefordert habe. Eine derartige Kündigung sei unwirksam.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz im Arbeitsrecht mit praktischen Beispielen und gerichtlichen Entscheidungen

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist am 18.08.2006 in Kraft getreten. Das Ziel des AGG ist es nach § 1 AGG, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.

Anwendungsbereich des AGG

Das AGG ist nach § 6 I anwendbar für Arbeitnehmerinnen, Arbeitnehmer, Auszubildende, Personen, die wegen ihrer wirtschaftlichen Unselbstständigkeit als arbeitnehmerähnliche Person anzusehen sind und Bewerberinnen und Bewerber für ein Beschäftigungsverhältnis sowie für Personen, deren Beschäftigungsverhältnis beendet ist. Auch für Leiharbeitnehmer gilt das AGG.

Benachteiligungsverbote

Nach § 7 I AGG dürfen Beschäftigte nicht wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes eine weniger günstige Behandlung erfahren, als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation erfährt, erfahren hat oder erfahren würde.

Vom Benachteiligungsverbot umfasst sind nach § 3 AGG unmittelbare und mittelbare Benachteiligungen, Belästigungen und sexuelle Belästigungen.

Insoweit beispielsweise eine Bewerberin eine Stelle nicht erhält, weil sie eine Frau ist, stellt dies eine unmittelbare Benachteiligung dar.

Für den Fall, dass der Arbeitgeber zum Beispiel Teilzeitbeschäftigten bestimmte Vergünstigungen nicht gewährt, stellt dies eine mittelbare Benachteiligung von Frauen dar, wenn der Großteil der Teilzeitbeschäftigten Frauen sind.

Zulässige unterschiedliche Behandlung nach §§ 8 - 10 AGG

Wegen beruflicher Anforderungen, § 8 AGG

Nach § 8 AGG ist eine unterschiedliche Behandlung wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes zulässig, wenn dieser Grund wegen der Art der auszuübenden Tätigkeit unter der Bedingung in ihrer Ausübung eine wesentliche und entscheidende berufliche Anforderung darstellt, sofern der Zweck rechtmäßig und die Anforderungen angemessen sind.

Ein Beispiel für eine zulässige und unterschiedliche Behandlung wegen beruflicher Anforderungen hat das Bundesarbeitsgericht entschieden (vgl. BAG vom 28.05.2009, 8 AZR 536/08), wonach der Träger eines Gymnasiums bei der Besetzung einer Betreuerstelle für das von ihm betriebene Mädcheninternat die Bewerberauswahl auf Frauen beschränken durfte, da die Tätigkeit auch Nachtdienste im Internat beinhalten sollte.

Wegen der Religion oder Weltanschauung, § 9 AGG

Eine unterschiedliche Behandlung wegen der Religion oder Weltanschauung ist bei der Beschäftigung durch Religionsgemeinschaften nach § 9 AGG möglich, den ihnen zuzurechnenden Einrichtungen ohne Rücksicht auf ihre Rechtsform oder durch Vereinigungen, die sich die gemeinschaftliche Pflege einer Religion oder Weltanschauung zur Aufgabe machen, wenn eine bestimmte Religion oder Weltanschauung unter Beachtung des Selbstverständnisses der jeweiligen Religionsgemeinschaft oder Vereinigung im Hinblick auf ihr Selbstbestimmungsrecht oder nach der Art der Tätigkeit eine gerechtfertigte berufliche Anforderung darstellt.

Danach darf beispielsweise ein katholischer Arbeitgeber eine Arbeitnehmerin nicht wegen ihrer Homosexualität diskriminieren, auch wenn dies gegen das vom kirchlichen Träger geforderte Verhalten widerspricht. Es würde ansonsten ein Verstoß gegen das Diskriminierungsmerkmal der sexuellen Identität vorliegen.

Wegen des Alters, § 10 AGG

Eine unterschiedliche Behandlung wegen des Alters ist nach § 10 I (1) AGG gerechtfertigt,

wenn sie objektiv und angemessen durch ein legitimes Ziel gerechtfertigt ist.

Als Beispiel hierzu hat das Bundesarbeitsgericht im Urteil vom 21.10.2014, 9 AZR 956/12, entschieden, dass der Arbeitgeber einen Gestaltungsspielraum beim Schutz älterer Mitarbeiter besitzt, wonach er zu Recht seinen Mitarbeitern über 58 Jahren zwei Urlaubstage mehr Urlaub gewähren kann und dies keine Diskriminierung gegenüber jüngeren Arbeitnehmern darstellt.

Rechte des Arbeitnehmers

Das AGG räumt dem Arbeitnehmer bei Diskriminierungen die folgenden Rechte ein:

- Beschwerderecht, § 13 AGG
- Leistungsverweigerungsrecht, § 14 AGG
- Entschädigungs- und Schadenersatzanspruch, § 15 AGG

Bei einem Verstoß gegen das AGG muss der Arbeitgeber dann Schadenersatz leisten, wenn kein sachlicher Rechtfertigungsgrund vorliegt und ihn ein Verschulden trifft.

Neben dem Schadenersatzanspruch nach § 15 I AGG gibt es auch noch einen Anspruch auf Entschädigung nach § 15 II AGG. Dieser Entschädigungsanspruch ist verschuldensunabhängig und kann nicht nur gegenüber dem Arbeitgeber, sondern auch gegenüber Dritten geltend gemacht werden.

Nach einer Entscheidung des Bundesarbeitsgerichts vom 14.11.2013, 8 AZR 997/12, hat beispielsweise ein objektiv ungeeigneter Bewerber, der nicht zum Vorstellungsgespräch eingeladen wird, auch dann keinen Anspruch auf Entschädigung, wenn die Nichteignung dem Arbeitgeber unbekannt ist.

Dieses Urteil ist insoweit eine Erleichterung für den Arbeitgeber, da ein Entschädigungsanspruch nur besteht, wenn die Bewerbung ernsthaft und der Bewerber an sich geeignet ist. Hinzu kommt nun, dass der Arbeitgeber nichts von der fehlenden Eignung des Bewerbers wissen muss, wenn er diesen nicht zum Vorstellungsgespräch einlädt. Dabei erscheint es sinnvoll, dass der Arbeitgeber in der Stellenausschreibung ein klares Anforderungsprofil und enge Einstellungsvoraussetzungen beschreibt.

Ein weiteres Beispiel zeigt die Entscheidung des LAG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.10.2013, 21 SA 1380/13, wonach der Arbeitgeber keine Entschädigung nach dem AGG nach einer Bewerbung auf eine Stellenanzeige wegen Altersdiskriminierung zahlen muss.

In diesem Fall hatte sich ein 1953 geborener Stellenbewerber, ein promovierter Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei, auf eine Stellenanzeige beworben, wo ein „Rechtsanwalt (m/w) als Berufsanfänger oder Kollege mit ein bis drei Jahren Berufserfahrung“ gesucht wurde. Nachdem der Bewerber abgelehnt wurde, nahm der Bewerber den potentiellen Arbeitgeber auf eine Entschädigung wegen Altersdiskriminierung von bis zu 60.000,00 EUR in Anspruch. Das Gericht wies die Klage ab und führte zur Begründung aus, dass es dem Bewerber bei seiner Bewerbung allein darum gegangen sei, eine Entschädigung nach § 15 Abs. 2 AGG zu erhalten und nicht ernsthaft an der Stelle interessiert gewesen sei, weshalb das Entschädigungsverlangen rechtsmissbräuchlich ist.

Das Gericht hat hier insoweit Grenzen für sog. AGG-Hopper aufgezeigt, d. h. für solche Bewerber, die sich nicht in ernster Absicht auf Stellenanzeigen bewerben wollen, sondern lediglich an einem Entschädigungsanspruch interessiert sind.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Besonderer Kündigungsschutz für DDR-Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke endet zum 03.10.2015

Im Bereich des sogenannten Beitrittsgebiets sollen noch ca. 500.000 Wochenendhäuser existieren, die vor dem 03.10.1990 auf einem fremdem Grundstück errichtet worden sind. Die Errichtung einer Baulichkeit auf einem Grundstück, welches nicht im eigenen Eigentum stand, war nach dem ZGB-DDR möglich. Es wurden dann regelmäßig Nutzungsverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Eigentümer der Baulichkeit abgeschlossen. Dies betraf vor allem Garagen und sogenannte Datschen. Damit fielen das Eigentum

am Grundstück und das Eigentum an der Baulichkeit auseinander. Dieses Auseinanderfallen widerspricht jedoch grundsätzlich den Regelungen des BGB.

Ausgangslage

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) vom 21.09.1994 regelt u. a. die Überleitung dieser Nutzungsverträge in das Miet- und Pachtrecht des BGB. Bis zum 31.12.1999 war das Kündigungsrecht des Grundstückseigentümers für diese Verträge ausgeschlossen. Danach konnte der Grundstückseigentümer den Vertrag nur unter bestimmten Voraussetzungen kündigen, wobei mit Wirkung zum 01.01.2005 der Kündigungsschutz nochmal gelockert wurde.



Dieser besondere Kündigungsschutz endet nun gemäß § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG am 03.10.2015 auch für Nutzungsverträge über sogenannte Erholungsgrundstücke, nachdem dieser Schutz für Nutzungsverträge über Garagen bereits zum 31.12.1999 geendet hatte.

Wie wir im Kanzleiforum Ausgabe September 2014 berichtet hatten, hatte das Land Brandenburg im Bundesrat mit seiner Gesetzesinitiative versucht, den Kündigungsschutz um 3 Jahre bis zum 03.10.2018 zu verlängern. Der Bundestag hat dieses Gesetzesvorhaben jedoch abgelehnt, so dass die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes unverändert gelten.

Rechtsfolgen

Diese Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke kann der Grundstückseigentümer ab dem 04.10.2015 nach den allgemeinen Regeln des BGB ohne Einschränkungen ordentlich kündigen.

Einbau von Rauchwarnmeldern ist Modernisierung

Laut Pressemitteilung des Sächsischen Ministeriums des Inneren vom 15.09.2015 wird das Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung nunmehr in den Landtag eingebracht. Damit wird die Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern bei Neubau und grundlegender Sanierung bzw. Umnutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit zum 01.01.2016 auch in Sachsen eingeführt. Nach dem Gesetzesentwurf ist keine Nachrüstpflicht für Bestandsgebäude vorgesehen. Dennoch wird bei vielen Vermietern in Sachsen die Frage aufgeworfen werden, ob der Bestand ebenfalls mit Rauchwarnmeldern ausgerüstet werden soll und kann. In Sachsen-Anhalt und Thüringen stellt sich die Frage nicht, denn dort ist die Nachrüstung gesetzlich mit Fristsetzung zum 31.12.2015 bzw. 31.12.2018 vorgeschrieben.

Soweit die Nachrüstung in der Landesbauordnung gesetzlich vorgeschrieben ist, besteht laut der (unter Mitwirkung unserer Kanzlei) erwirkten Entscheidung des BGH vom 17.06.2015 (VIII ZR 290/14) ein Anspruch auf Duldung des Einbaus, selbst wenn der Mieter die Wohnung bereits in Eigeninitiative mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Die Nachrüstung ist dann eine nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahme, welche gemäß § 555b Nr. 6 BGB eine Modernisierungsmaßnahme darstellt.



Aber auch soweit eine gesetzliche Nachrüstpflicht nicht besteht, kann der Vermieter die Duldung des Einbaus durch den Mieter verlangen. Nach einem weiteren Urteil des BGH vom selben Tag (VIII ZR 216/14) führt die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicher

Der Nutzer ist dann berechtigt - aber nicht verpflichtet -, sein Eigentum auf der betroffenen Fläche bis zur Beendigung des Vertrages zu entfernen. Verbleibt die Baulichkeit danach auf dem Grundstück, erwirbt der Grundstückseigentümer nach § 11 Abs. 1 SchuldRAnpG kraft Gesetzes das Eigentum an der Baulichkeit. Der Nutzer und bisherige Eigentümer der Baulichkeit ist nach § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG berechtigt, vom Grundstückseigentümer eine Entschädigung nach dem Zeitwert des Bauwerkes im Zeitpunkt der Rückgabe zu verlangen. Diese sogenannte Investitionsschutzfrist endet am 03.10.2022. Danach ist eine Entschädigung - wie bereits für Garagen seit dem 01.01.2006 - nur noch geschuldet, soweit der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk im Zeitpunkt der Rückgabe erhöht ist.

Nimmt der Grundstückseigentümer, der nun auch Eigentümer der Baulichkeit ist, innerhalb eines Jahres nach Besitzübergang den Abbruch der Baulichkeit vor und zeigt dies dem ehemaligen Nutzer und Eigentümer rechtzeitig an, so kann dieser die Baulichkeit noch selbst entfernen oder vom Grundstückseigentümer hinsichtlich der hälftigen Abbruchkosten in Anspruch genommen werden, vgl. § 15 SchuldRAnpG.

Fazit

Selbst als die Investitionsschutzfrist für Garagenutzungsverträge zum 31.12.2005 endete, blieb die seinerzeit vorausgesagte Kündigungswelle der Grundstückseigentümer aus. Es bleibt daher abzuwarten, ob ab dem 04.10.2015 die Grundstückseigentümer von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Aufgrund der Investitionsschutzfrist dürften die entstehenden Entschädigungsansprüche auf Seiten der Nutzer so manchen Grundstückseigentümer zu dem Entschluss kommen lassen, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses die für ihn günstigere Lösung darstellt.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

heit, insbesondere dann wenn ein Mehrfamilienwohnhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, würde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, dass zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Das soll selbst dann gelten, wenn der Mieter bereits die Mieträume mit eigenen von ihm ausgewählten Rauchmeldern ausgestattet hat

Der BGH hat zugleich ausgeführt, dass es sich bei der Nachrüstung der Wohnungen wegen der relativ geringen Kosten um eine nicht ankündigungspflichtige Modernisierung im Sinne von § 555c Abs. 4 BGB handeln soll. Demnach müsste zumindest die 3monatige Ankündigungsfrist des § 555c Abs. 1 BGB nicht eingehalten werden.

Die Kosten der Nachrüstung können als Modernisierungsumlage nach den Regeln des § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden.

Eine abschließende Klärung durch Rechtsprechung des BGH zu der Frage, ob die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können, liegt bislang nicht vor. In den Unterinstanzen wird die Frage unterschiedlich behandelt, so dass hier eher vorsichtig agiert und die Modernisierungsumlage als sicherer Weg der Refinanzierung gewählt werden sollte.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Mietrecht

Zusammenfassung der aktuellen Rechtslage zur Restschuldbefreiung des Insolvenzschuldners

In zahlreichen Mandantenberatungen kam es aktuell zu Rückfragen der Vermieter, wie man sich eigentlich in den Restschuldbefreiungsverfahren von insolventen Mietern und Genossenschaftsmitgliedern verhalten müsse bzw. was zu beachten sei. Explizit soll daher eine über

schlägige Zusammenfassung des Verfahrens erfolgen, wobei die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls selbstverständlich nicht entbehrlich sein soll.

Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Erteilung der Restschuldbefreiung ist in den §§ 286 ff. InsO geregelt und legt die Pflichten und Obliegenheiten sowie die Rechte des Insolvenzschuldners als natürliche Person fest. Eine Restschuldbefreiung für juristische Personen gibt es nicht. Durch die 2. Stufe der Insolvenzrechtsreform (hierüber berichteten wir im Kanzleiforum 03/2014) wurden zum 01.07.2014 einige Änderungen und Ergänzungen zur Restschuldbefreiung wirksam.

Situation

Das eigentliche Insolvenzverfahren wird durch einen gerichtlichen Aufhebungsbeschluss beendet, woran sich die sogenannte Wohlverhaltensperiode

anschließt. Nach Ablauf dieser grundsätzlich sechs Jahre dauernden Phase (gerechnet ab Datum der Insolvenzverfahrenseröffnung) entscheidet das Gericht dann darüber, ob dem Schuldner sämtliche von der Insolvenz umfasste Verbindlichkeiten erlassen werden, § 300 InsO. Bereits zu Beginn des Insolvenzverfahrens wird neuerdings schon die Erteilung der Restschuldbefreiung in Aussicht gestellt, sofern keine Hinderungsgründe aus dem Vorfeld der Antragstellung bekannt sind.

Während der gesamten Laufzeit von der Insolvenzeröffnung bis zum Ende der Wohlverhaltensperiode muss der Schuldner das pfändbare Einkommen an einen Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder abtreten. Dieser verteilt die eingezogenen Beträge an dessen Gläubiger. Reichen diese Beträge nicht aus, um die gesamten Schulden zu tilgen, werden dem Schuldner nach Ablauf des Verfahrens die restlichen Schulden erlassen. Ist der Schuldner so mittellos, dass trotz seiner Bemühungen während der Laufzeit des Verfahrens keine Vermögenswerte oder pfändbare Einkünfte verteilt werden, werden ihm die gesamten Schulden erlassen.

Bedeutsame Neuerungen zur Restschuldbefreiung

Verkürzung

Wesentliche Änderungen zugunsten der Schuldnerschaft brachte das „Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“ vom 15.07.2013 (BGBl. I, Jahrgang 2013, Seite 2379). Die Verbraucherinsolvenz dauert im Regelfall, wie bereits erwähnt, sechs Jahre (nur zum Vergleich sei erwähnt, dass in Frankreich und England die Restschuldbefreiung bereits nach 12 bis 18 Monaten erfolgen kann). Die deutsche Verfahrensdauer kann jedoch nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auf fünf bzw. drei Jahre verkürzt werden.

Dies bedeutet, dass der Schuldner vorzeitig die Restschuldbefreiung nach 3 Jahren erreichen kann, wenn er sämtliche Verfahrenskosten (Gerichtskosten und Vergütung des Insolvenzverwalters) sowie 35 % der Insolvenzforderungen befriedigt, d.h. innerhalb von nur 36 Monaten werden dann sämtliche 65 % restliche Schulden erlassen. Schafft er nur die Deckung der Verfahrenskosten, dies sind in Deutschland im Regelfall ca. 1.500 € bis 3.500 €, innerhalb von 5 Jahren ohne jedoch irgendwelche Insolvenzforderungen zu bedienen, wird nunmehr ebenfalls die Restschuldbefreiung erteilt.

Nachträgliche Geltendmachung der Versagungsgründe / Widerruf der RSB

Gläubigerfreundlich ist die Neuregelung, dass die Versagung der Restschuldbefreiung nunmehr nachträglich – auch nach dem Schlusstermin – von den Gläubigern beantragt werden kann, § 297 a InsO. Teilweise treten nämlich viele Tatsachen, die ein unredliches Verhalten des Schuldners dokumentieren, erst nach Beendigung des Insolvenzverfahrens zu Tage. Bislang versprach die Gesetzeslage, dass nach dem Schlusstermin keine Versagungsgründe nach § 290 InsO mehr geltend gemacht werden konnten. Wurde die Frist also verpasst, war die Sache erledigt, der Schuldner musste keine Repressalien oder Konsequenzen mehr befürchten. Jetzt können diese Ausschlussgründe vom Gläubiger noch bis zur Erteilung der Restschuldbefreiung vorgetragen werden und damit noch weit länger zur Versagung der Restschuldbefreiung führen. Hierdurch soll verhindert werden, dass jemand die Restschuldbefreiung nur deshalb erlangt, weil er es

geschafft hat, bestehende Versagungsgründe lang genug zu verheimlichen. Dies ist einschränkend jedoch nur 6 Monate nach Bekanntwerden beim Gläubiger möglich.



Der ebenfalls zum 01.07.2014 wesentlich geänderte § 303 InsO sieht Erweiterungen der Möglichkeit vor, die Restschuldbefreiung im Nachhinein zu widerrufen. Die Erweiterung dieses Tatbestands zeigt die Tendenz, dem Schuldner einen vorhersehbaren Verlauf zu verweigern und einen Verfahrensabschluss nur unter dem größtmöglichen Druck einzuräumen, was aus Gläubigersicht durchaus vorteilhaft und gerecht erscheint, für den Schuldner jedoch Rechtsunsicherheit und zahlreiche Stolperfallen generiert.

Pflichten / Versagungsgründe

Im Insolvenzverfahren hat der Schuldner besondere Informations- und Mitwirkungspflichten:

- Offenlegung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse
- Informationspflicht über Wohnsitz- und Arbeitsplatzwechsel
- Verpflichtung, sich um zumutbare Arbeit zu bemühen
- Herausgabe der hälftigen Erbschaft

Verletzt der Schuldner diese besonderen Pflichten während des Verfahrens, ist die Restschuldbefreiung gemäß § 290 InsO auf Antrag des Gläubigers zu versagen. Zudem erfolgt der Schuldenerlass nicht bei:

- Verurteilung wegen einer Insolvenzstraftat
- Falschangaben zur Erschleichung von Krediten oder öffentlichen Leistungen (z.B. Sozialleistungen)
- Vermögensverschwendung
- Verschleierung von Vermögen, Bei-Seite-Schaffen von Vermögensgegenständen
- Kürzlich erfolgter Abschluss eines vorherigen Insolvenzverfahrens

Die Restschuldbefreiung gilt jedoch nach wie vor gemäß § 302 InsO nicht für Verbindlichkeiten aus vorsätzlich begangenen Unerlaubten Handlungen, wie etwa Straftaten (z. B.: Betrug, Körperverletzung, Sachbeschädigung) sowie nicht für Steuerschulden im Zusammenhang mit einer Steuerstraftat und Unterhaltsschulden, sofern diese durch eine Pflichtverletzung entstanden sind. Erfüllt eine Gläubigerforderung die Voraussetzungen des § 302 InsO oder verletzt der Schuldner seine ihm obliegenden Pflichten, dann wird der Schuldner am Ende des Verfahrens von dieser Forderung nicht befreit und der Gläubiger kann die Forderung im Anschluss wieder durch Vollstreckungsmaßnahmen ggf. 30 Jahre lang liquidieren.

Bislang gab es auch die Obliegenheit des Schuldners, dass er sich nachweislich erst ab Beginn der Wohlverhaltensphase um einen angemessenen zumutbaren Erwerb zu kümmern hatte. Der hierzu einschlägige Ausschlussgrund steht weiterhin in § 295 Abs. 1 Ziff. 1 InsO. Kam der Schuldner daher seinen Bemühungen nicht nach, musste er mit der Versagung der Restschuldbefreiung rechnen. Nunmehr gilt dies seit dem 01.07.2014 aber auch schon vor der Wohlverhaltensphase, mithin für den Zeitraum zwischen Eröffnung des Insolvenzverfahrens und dem gerichtlichen Schlusstermin, also dem eigentlichen Insolvenzverfahren, § 287b InsO. Das bedeutet, dass nun schon ab der Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Obliegenheit des Schuldners besteht, sich im Falle von Arbeitslosigkeit um eine angemessene Beschäftigung zu bemühen. Dazu gehört es, sich bei der Bundesagentur für Arbeit arbeitssuchend zu melden und laufend Kontakt zu den dort für ihn zuständigen Mitarbeitern zu halten. Weiter muss er sich selbst aktiv und ernsthaft um eine Arbeitsstelle bemühen, z. B. durch stetige Lektüre einschlägiger Stellenanzeigen und durch entsprechende Bewerbungen. Als ungefähre Richtgröße können zwei bis drei Bewerbungen

in der Woche gelten, sofern entsprechende Stellen angeboten werden. Entsprechende Nachweise muss der Schuldner ebenfalls führen.

Fazit

Die Gläubiger haben daher derzeit einige wichtige Instrumente zur Hand, ihre Forderungen auch über die Insolvenz hinaus vollstreckbar zu erhalten, sofern sie denn den zeitlichen, finanziellen und organisatorischen Aufwand betreiben, die Aktivitäten und Verhältnisse des säumigen Schuldners zu überwachen und zu kontrollieren. Vor allem der Umstand, dass Versagungsgründe des § 290 InsO erst nachträglich (aber vor Erteilung der Restschuldbefreiung) bekannt werden und dann noch Versagungsantrag gestellt werden kann, erweitert für die Gläubiger das zeitliche Fenster zur Geltendmachung und Durchsetzung ihrer Forderungen.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2015 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2015 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2012 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2011.

Bitte prüfen Sie, ob diesbezüglich alle Rückstände bereits tituliert sind. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wollen Sie uns bitte eine entsprechende Forderungsaufstellung

bis zum 30. Oktober 2015

zukommen lassen.

Um die Verjährung zu unterbrechen, werden wir sodann noch vor Jahresabschluss ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten.

Bei dieser Gelegenheit dürfen wir nochmals an die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten für Forderungen aus einem beendeten Miet-

verhältnis erinnern. Diese Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Herausgabe der Wohnung stattfand.

Bei Vorliegen eines solchen Verjährungsfalls bitten wir vor Übergabe der Unterlagen um Prüfung der aktuellen Wohnanschrift des Schuldners.



Am 2. September 2015 hat ein Team unserer Kanzlei am 10. Firmenlauf Chemnitz teilgenommen. Die 4,8 km-Strecke durch die Chemnitzer Innenstadt haben alle Teilnehmer gemeinsam mit 6000 anderen Firmenläufern in Angriff genommen und gut überstanden. Die Platzierungen sind nicht von Bedeutung, denn im Mittelpunkt standen diesmal Spaß, Gesundheit und Unterhaltung.

Seminarangebote

Tagesseminare

Unsere Kunden werden älter - Handlungsempfehlungen im Falle der Betreuung und beim Tod

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

14.10.2015

Die Vorbereitung, Überwachung und Abrechnung von baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentum

Dr. Joachim Näke

21.10.2015

Jahresabschlussstagung Mietrecht - Aktuelle Probleme aus der Rechtsprechung zum Mietrecht

Prof. Dr. Friedemann Stornel

27.10.2015 - 28.10.2015

Die rechtssichere Abwicklung des Mietverhältnisses von der Kündigung bis zur Abnahme der Mietsache

Rechtsanwältin Noreen Walther

11.11.2015

Die Möglichkeit der Absicherung des Unternehmens bei Handlungsunfähigkeit der Geschäftspartner, des Inhabers oder Vorstandes

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

25.11.2015

Halbtagsseminare

Der Grundstückskaufvertrag - Grundsätze der Vorbereitung, des Abschlusses und der Abwicklung

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

07.12.2015

Nähere Informationen und Anmeldeunterlagen finden Sie auf der Homepage des IGW-Institut für die Immobilien-, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft unter www.igw-institut.de.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Förderung Projekt Ordner	stockpics - Fotolia.com
Wörterbuch mit dem Begriff Mindestlohn	Zerbor - Fotolia.com
Mietrechtsänderungsgesetz	Marco2811 - Fotolia.com
Brandmelder wird ausgelöst	fovito - Fotolia.com
Insolvenz des Genossenschaftsmitgliedes	K - U. Häbler - Fotolia.com

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE