

Inhaltsverzeichnis**Mietrecht**

Widerrufsrecht für Wohnraummietverträge

Urheberrecht

Bildrechte – So nutzen Sie Bilder rechtssicher!

Energierecht

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft getreten

Gesellschaftsrecht

Haftungsfällen für Vorstände und Geschäftsführer

Verbraucherrecht

Das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG) – Informationspflichten für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft

Wohnungseigentumrecht

Beschlussfassung zur tätigen Mithilfe im WEG – Treppenhausreinigung

Berufszulassungsregelungen für Wohnungseigentumsverwalter

Bau- und Architektenrecht

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts

Zwangsvollstreckung

Was ist bei der Drittschuldnererklärung zu beachten?

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Mietrecht**Widerrufsrecht für Wohnraummietverträge**

Zum 13.06.2014 sind im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherrechte Richtlinien und Änderungen zum Widerrufsrecht für Verbraucher in Kraft getreten. Der deutsche Gesetzgeber hat darüber hinausgehend auch eine Widerrufsregelung für Wohnraummietverträge aufgenommen.

Danach besteht für den Mieter unter bestimmten Umständen die Möglichkeit, den Mietvertrag noch ein Jahr und 14 Tage nach Vertragschluss zu widerrufen, mit der Konsequenz, dass eine Mietzahlung für diesen Zeitraum regelmäßig nicht geschuldet wird und bereits gezahlte Miete an den Mieter zurückgezahlt werden muss. Vermieter und Hausverwaltung müssen deshalb bei Vertragsschluss Vorkehrungen treffen.

Widerruf des Mietvertrages

Ein Mieter kann nur in ganz bestimmten Fällen einen bereits unterschriebenen Mietvertrag widerrufen. Grundsätzlich sind nämlich wirksam abgeschlossene Verträge für beide Parteien bindend und können nicht ohne Weiteres rückgängig gemacht werden. Dennoch ist ein Widerruf des Mietvertrages möglich und zwar nach den Regeln zum sog. Haustürgeschäft.

Hintergrund dieser Regelung ist die Änderung des Widerrufsrechts, wo nach dem neuen § 312 Abs. 4 BGB auch Wohnungsmietverträge in Widerrufsrechte mit eingebunden werden, wenn die Wohnung zuvor nicht besichtigt wurde. § 312 Abs. 1 BGB geht nur dann von einem Haustürgeschäft mit der Folge eines Widerrufsrechts aus, wenn es zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher zustande kommt. Dazu müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein.

Vermieter ist Unternehmer

Der Vermieter muss zunächst als Unternehmer auftreten. Dies setzt voraus, dass der Vermieter den Wohnraum gewerblich vermietet und nicht privat.

Als Unternehmer wird ein Vermieter dann angesehen, wenn mit der Vermietertätigkeit über die reine Vermögensverwaltung hinaus hauptsächlich Erwerbszwecke verfolgt werden. Das wird von den Gerichten unterstellt, wenn die Vermietertätigkeit eine bestimmte Größe erreicht hat.

Maßgebend sind nach Ansicht der Gerichte der Umfang, die Komplexität und die Anzahl der mit der Vermietung verbundenen Vorgänge.

Eine gewerbliche Vermietung liegt jedenfalls dann vor, wenn sie einen Geschäftsbetrieb, wie der Unterhaltung eines Büros, erfordere.

Mieter ist Verbraucher

Weiterhin muss der Mieter als Verbraucher gelten. Das bedeutet, dass er die Räume nur zur privaten Nutzung anmietet. Der Vertragsabschluss darf also nicht der gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit des Mieters zugerechnet werden können.

Verbrauchervertrag

Ist der Vermieter somit als Unternehmer zu betrachten und der Mieter als Verbraucher, liegt ein Verbrauchervertrag vor (§ 310 Abs. 3 BGB).

Nur in diesem Fall hat der Mieter dem Grunde nach ein Widerrufsrecht des unterzeichneten Mietvertrags. Die Frist beträgt 14 Tage. Sie gilt aber nur dann, wenn der Vermieter den Mieter ordnungsgemäß über die Widerrufsmöglichkeiten sowie über die Folgen eines Widerrufs und über wesentliche Vertragsbestandteile belehrt hat.

Dazu gehören u. a. die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung, die Höhe der monatlichen Miete, die Zahlungsmodalitäten und der Vertragsbeginn, die Bedingungen der Kautions sowie die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren des Widerrufs und der Bezug der gesetzlichen Muster Widerrufsformulierung aus dem Bundesgesetzblatt (BGB I. 2013 Teil I Nr. 58, Seite 3665).

Hat der Vermieter nicht ordnungsgemäß über die aufgeführten Punkte belehrt, verlängert sich die Widerrufsfrist des Mieters um 12 Monate auf ein Jahr und 14 Tage.

Abschluss des Mietvertrages außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters

Schließlich muss der Mietvertrag außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters abgeschlossen worden sein. Es muss also ein typisches Haustürgeschäft vorliegen. Dies kann angenommen werden, wenn der Vermieter den Mieter in seiner Wohnung und am Arbeitsplatz aufsucht und der Mieter aufgrund des damit einhergehenden Überraschungseffekts den Mietvertrag unterschrieben hat.

Praxistip:

Aus Vermietersicht sollte daher nie ohne vorherige Besichtigung der Wohnung durch den Mieter vermietet werden. Der ausgefüllte Mietvertrag kann dann in zweifacher Ausfertigung dem Mieter per Post mit der Bitte zugesandt werden, zunächst beide Vertragsexemplare zu unterzeichnen und diese dann per Post an den Vermieter zurückzusenden. Erst dann unterschreibt der Vermieter. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Vermieter zwei identisch ausgefüllte Vertragsexemplare mit identischem Inhalt und identischen Anlagen unterzeichnet. Nach der Unterzeichnung seitens des Vermieters muss ein Exemplar des Mietvertrages mit allen Anlagen fest verbunden an den Mieter zurückgesandt werden.

Die gleiche Verfahrensweise kann auch für die Änderung oder die Aufhebung bestehender Mietverträge bzw. Mieterhöhungen angewandt werden.

Zudem sollten Vertragsänderungen in ihrer Wirkung oder Beendigungszeitpunkte zeitlich gestreckt werden. So kann verhindert werden, dass bereits umgesetzte Verträge binnen der Widerrufsfrist von 14 Tagen vom Mieter widerrufen werden können.

René Illgen
Rechtsanwalt

Urheberrecht

Bildrechte - So nutzen Sie Bilder rechts-sicher!

Ohne optische Unterstützung durch Bilder und Fotos kommt heute keine Homepage, kein Flyer oder auch keine Mitgliederzeitung mehr aus. Bei der Verwendung von Bildern werden jedoch immer Fehler gemacht. Selbst kleine Nachlässigkeiten können zu Abmahnungen und nicht unerheblichen Schadensersatzforderungen durch den Urheber bzw. Rechteinhaber führen. Um dies zu vermeiden, müssen einige Grundregeln beachtet werden.

Bilder sind IMMER urheberrechtlich geschützt!

Bilder und Fotos sind **IMMER** urheberrechtlich geschützt, egal ob ein einfacher Schnappschuss, ein Selfi oder ein Kunstwerk. Deshalb sollte ohne ausdrückliche Zustimmung des Urhebers oder Rechteinhabers kein Bild verwendet werden.

Ist der Urheber eines Bildes nicht zu ermitteln, sollte von einer Verwendung des Bildes unbedingt abgesehen werden.

Selbst hergestellte Bilder

Urheber ist, wer das Bild selbst hergestellt hat. Dem Urheber stehen umfangreiche Rechte an dem Bild zu. Er kann entscheiden, was mit den Bildern geschieht und wer es zu welchen Konditionen benutzen darf. Dennoch gibt es auch beim Erstellen von Bildern gewisse rechtliche Einschränkungen zu beachten.

Zum einen **das Recht am eigenen Bild**. Ist eine Person auf dem Bild erkennbar, darf dieses Bild nicht ohne Zustimmung dieser Person veröffentlicht werden. Es sollte daher eine schriftliche Einwilligung zur Veröffentlichung der abgebildeten Person eingeholt werden. Dies gilt aber nur, wenn die Person individuell erkennbar ist. Wenn eine Menschenmenge nur Beiwerk des Bildes ist, müssen nicht alle abgebildeten um Zustimmung gebeten werden.

Die zweite Einschränkung ist die so genannte **Panoramafreiheit**. Es dürfen Gebäude, Kunstwerke oder Sehenswürdigkeiten nur fotografiert und veröffentlicht werden, wenn die Motive von öffentlichen Straßen und Wegen aus einsehbar sind. D. h., es darf sich zur Erstellung des Bildes nicht auf eine Leiter gestellt werden, um dann über eine Hecke zu fotografieren.

Werden die o. g. Einschränkungen beachtet, ist die Benutzung von selbst hergestellten Bildern unbedenklich.

Die Nutzung von Bildportalen

Mangels Zeit oder auch des nötigen Talents ist die Nutzung von professionellen Aufnahmen erforderlich. Hier gibt es unterschiedlichste Homepages und Bildportale, die entsprechende Bilder teils kostenlos, lizenzpflichtig oder lizenzfrei anbieten.

Werden Bilder kostenlos oder lizenzfrei angeboten, bedeutet dies aber nicht, dass diese Bilder einfach übernommen und veröffentlicht

werden dürfen. Um das gewünschte Bild nutzen zu können, muss eine Nutzungsvereinbarung mit dem Rechteinhaber abgeschlossen werden. In vielen Fällen verlangen kostenfreie oder lizenzfreie Bildportale einen Link oder Hinweis auf ihr Portal als Bildquelle; oft dürfen die Bilder auch nur zu rein privaten Zwecken genutzt werden. Auch sind die Nutzungsrechte teilweise beschränkt, sodass z. B. nur eine „Online Nutzung“ möglich ist. Damit darf das Bild beispielsweise nicht für einen Flyer oder für eine Mitgliederzeitung verwendet werden.

Für kommerzielle Zwecke empfiehlt es sich, kostenpflichtige Bildportale mit lizenzfreien Bildern, wie etwa „shutterstock“ oder „fotolia“, zu nutzen. Lizenzfrei bedeutet, beim Kauf wird ein Pauschalnutzungsrecht erworben, dessen Umfang aber auch unterschiedlich sein kann. Daher sollten die Nutzungsbedingungen vor Nutzung eines Bildes unbedingt genau geprüft werden.

In jedem Fall steht dem Urheber das Recht auf Urheberkennzeichnung zu.

Isabel Felgenhauer
Rechtsanwältin

Energierecht

Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft getreten

Der Bundestag hat am 29.08.2016 das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende beschlossen. Wesentlicher Bestandteil des Gesetzes ist das neue Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), welches die bisherigen Regelungen zum Messstellenbetrieb aus dem Energiewirtschaftsgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen zusammenfasst.

Wichtigster Inhalt aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist die im Gesetz vorgesehene Einbaupflicht von intelligenten Messsystemen, sogenannten Smart Metern. Die Einbaupflicht ist zeitlich gestaffelt und an die Einhaltung von Preisobergrenzen gebunden.

Um Synergie-Effekte in diesem Bereich nutzen zu können, wurde im Gesetz auch eine Möglichkeit geschaffen, dass der Eigentümer von

fremd genutzten Immobilien, der regelmäßig als sogenannter Anschlussnehmer fungiert und nicht selbst den Anschluss nutzt, ein Auswahlrecht bezüglich eines einheitlichen Messstellenbetreibers erhält. Voraussetzung für dieses Auswahlrecht ist, dass der vorgesehene Messstellenbetreiber alle Zielpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen ausstattet, neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway bündelt und den gebundenen Messstellenbetrieb für jeden betroffenen Anschlussnutzer der Liegenschaft ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb anbietet.

Dieses Auswahlrecht besteht nach dem jetzt in Kraft getretenen Gesetz abweichend zu den vorangegangenen Gesetzentwürfen erst ab 01.01.2021.

Will der Anschlussnehmer das Auswahlrecht ausüben, ist er an Formalien hinsichtlich der Ankündigung und der regelmäßigen Einholung von alternativen Angeboten gebunden. Soweit er jedoch das Auswahlrecht wirksam ausgeübt hat, kann der Anschlussnutzer (z.B. Mieter) den Messstellenbetreiber selbst nicht mehr wählen.

Im Gesetz sind darüber hinaus umfangreiche Regelungen zum technischen Datenschutz und dazu enthalten, wer für Datenweiterleitung verantwortlich und zur Datennutzung befugt ist.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Gesellschaftsrecht

Haftungsfallen für Vorstände und Geschäftsführer

Allseits bekannt ist der Grundsatz, dass die Leitungsorgane von Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) sowie von Genossenschaften nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gläubigern haften (§ 13 Abs. 2 GmbHG, § 2 GenG). Hierbei

eingeschlossen sind grundsätzlich auch die zugrunde liegenden Handlungen der Geschäftsführer und Vorstände im ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb.

In den letzten Jahren hat sich in der laufenden Rechtsprechung jedoch immer weiter durchgesetzt, auch eine unmittelbare persönliche Inanspruchnahme der Geschäftsführer und Vorstände – vor allem durch die Gläubiger – zuzulassen. Unter Ausklammerung des Insolvenzfall der Gesellschaft möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die wesentlichen und praktisch relevantesten Haftungsfälle geben.

Haftung gegenüber der Gesellschaft und den Gesellschaftern / Mitgliedern

Im sogenannten Innenverhältnis können gegenüber dem Geschäftsführer / Vorstand von der Gesellschaft oder aber deren Gesellschaftern / Mitgliedern Haftungs- und Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, wobei dies bei der Genossenschaft gemäß § 39 Abs. 1 GenG die originäre Aufgabe des Aufsichtsrates ist.

Bei der GmbH haftet der Geschäftsführer gemäß § 43 Abs. 2 GmbHG, wenn er seine Obliegenheiten verletzt. Der anzulegende Sorgfaltsmaßstab für seine Aufgabenerfüllung ist gemäß § 43 Abs. 1 GmbHG die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes. Es ist vor allem die Pflicht, auf der Grundlage der Satzung, den Gesellschaftszweck aktiv zu fördern und explizit Schaden von der GmbH abzuwenden. Dies beinhaltet die Zusammenarbeit mit den anderen Organen der Gesellschaft sowie umfassende Berichts-, Auskunfts-, Organisations-, Überwachungs- und Loyalitätspflichten, wobei dies nicht abschließend ist. Vergleichbar sind diese Obliegenheiten gemäß § 34 GenG auch für den Vorstand derselben Art und Weise vorhanden und vorzusetzen.

Wird der Grundsatz der Erhaltung des Stammkapitals der GmbH (§ 30 GmbHG) vom Geschäftsführer verletzt (z. B. durch nicht ordnungsgemäße Auszahlungen an Gesellschaftern), entsteht ebenfalls seine Haftung gegenüber den übrigen Gesellschaftern und auch der Gesellschaft. Ebenso trifft dies parallel den Vorstand bei Vorteilsgewährungen an Mitgliedern, § 39 Abs. 3 GenG. Hierbei muss der Geschäftsführer oder Vorstand die Pflichtverletzung jedoch auch schuldhaft begangen haben, was z. T. im Rahmen der erforderlichen

Einzelfallbetrachtung und dem Vergleich mit einem etwaigen Alternativverhalten entlastend berücksichtigt werden kann.

Die Grundlage für die Innenhaftung sind neben den gesetzlichen Vorgaben zumeist auch die Anstellungsverträge, in denen zum Großteil das Gesetz als weiterer vertraglicher Sorgfaltsmaßstab eingefügt wurde. Eine Haftung gegenüber den einzelnen Gesellschaftern kann dies jedoch nicht begründen.

Daneben können dem Geschäftsführer / Vorstand auch persönliche Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) oder wegen unerlaubter Handlungen (§§ 823 ff. BGB) drohen.

Haftung gegenüber Dritten

Wesentlich wichtiger, umfassender und damit beachtenswerter für die Leitungsorgane ist jedoch die ebenfalls mögliche Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft.

Schließt der Geschäftsführer / Vorstand z. B. Verträge ab, aus denen nicht klar erkennbar ist, wer Berechtigter oder Verpflichteter sein soll, kann eine persönliche Inanspruchnahme drohen (sog. Rechtsschein). Es ist dann auch anhand der sog. Unternehmensbezogenheit des Geschäfts zu prüfen, ob der Vertragspartner schutzwürdig ist oder nicht. Z. B. sollte bei Auftragsvergabe oder Bestellungen stets auf den Firmenzusatz geachtet werden, andernfalls kann schnell ein Vertrag mit persönlicher Beteiligung entstehen, der sog. Durchgriff.

Verletzt der Geschäftsführer / Vorstand sog. Verkehrssicherungspflichten oder klärt er fahrlässig unvollständig oder gar nicht über gewisse Umstände auf, hat er dafür ebenfalls unmittelbar persönlich einzustehen. Vor allem gilt dies bei besonderem persönlichem Vertrauen der Gegenseite in die Person des Geschäftsführers / Vorstandes, wobei dann die Vertrauensbasis aber auch ausdrücklich Geschäftsgrundlage werden muss.

Einen weiteren Haftungsfall stellt die Verantwortlichkeit für unerlaubte Handlungen des Geschäftsführers / Vorstandes gemäß § 823 Abs. 1 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit einem Schutzgesetz dar, die sogenannte deliktische Haftung. Die im Gesetz genannten Rechtsgüter des Dritten sind zu schützen bzw. deren Verletzung durch aktives Tun oder Unterlassen zu vermeiden. Für die

rechtsverletzenden Handlungen seiner Mitarbeiter trifft den Geschäftsführer / Vorstand grundsätzlich ebenfalls die Verantwortung, wobei dies durch eine interne Aufgabenverteilung oder durch Anweisungen nur bedingt beschränkt werden kann. Hierbei muss die Geschäftsleitung nämlich umfassend regelmäßige und belastbare Kontrollen und Nachforschungen anstellen.

An dieser Stelle beispielhaft zu nennen sind auch die Schutzregelungen des § 266 StGB (Veruntreuung von Gesellschaftsvermögen), § 266 a StGB (Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen) oder aber § 64 Abs. 1 GmbHG bzw. § 39 Abs. 4 Nr. 4 GenG (Zahlungen in der Krise) sowie die Vorschriften zur Körperverletzung (z. B. sog. Produkthaftung).

Haftung aus den Steuerverpflichtungen der Gesellschaft + gegenüber Sozialversicherungsträgern

Sofern der Geschäftsführer / Vorstand vorsätzlich oder grob fahrlässig Steuerpflichten der Gesellschaft verletzt, normieren §§ 69, 34 Abs. 1 AO ebenfalls eine persönliche Haftung. Die Haftung ist hierbei auch nicht ausgeschlossen, wenn ein Dritter (z. B. Steuerberater) die steuerlichen Pflichten übertragen bekommen hat. Der Geschäftsführer / Vorstand muss auch hier umfangreiche Überwachungs- und Auswahlmaßnahmen treffen.

Auch gegenüber den Sozialversicherungsträgern treffen die Geschäftsleitung umfassende Pflichten. Vor allem sind die beschäftigten Arbeitnehmer korrekt anzumelden (§ 28a SGB IV) und die entsprechenden Lohnanteile rechtzeitig und vollständig einzuzahlen.

Sonstige Haftungen

Im gesamten Spektrum seiner unternehmerischen Tätigkeit begegnen dem Geschäftsführer / Vorstand weitere spezielle Regelungen, die Pflichtverletzungen entsprechend sanktionieren. Explizit zu nennen sind hier Verstöße gegen umweltrechtliche Vorgaben (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz), gegen den unlauteren Wettbewerb oder spezielle europarechtliche Normen.

Zusammenfassung

Trotz obiger Darstellung sind die Gefahren teilweise aber gut abschätzbar bzw. vermeidbar. Da dem Vorstand und dem Geschäftsfüh-

rer eine eigenverantwortliche Geschäftsführung übertragen wird, genießt er hierfür auch einen weiten Handlungsspielraum. Dies schließt neben dem bewussten Eingehen geschäftlicher Risiken prinzipiell auch die Gefahr von Fehlbeurteilungen und Fehleinschätzungen ein. Eine Pflichtverletzung kommt daher nicht schon beim Fehlen von unternehmerischen Erfolgen in Frage. Es muss die Grenze des verantwortungsbewussten unternehmerischen Handelns bereits deutlich überschritten sein. Zur Vermeidung einer pauschalen Beurteilung, sondern zur Einschätzung der individuellen Lage im Unternehmen oder aber zur Vorbereitung oder juristischen Einschätzung im Vorfeld gewisser Entscheidungen und Handlungen, stehen wir Ihnen selbstverständlich wie eh und je weiterhin gern zur Verfügung.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Verbraucherrecht

Das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG) – Informationspflichten für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft

Bereits im Jahre 2013 haben das Europäische Parlament und der -Rat die Richtlinien über die alternative Streitbeilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten (Richtlinie 2013/11/EU - ADR-Richtlinie) erlassen.



Ziel dieser Richtlinie soll es sein, eine einfache, effiziente, schnelle und kostengünstige Möglichkeit der Beilegung von Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Unternehmen zu

erreichen, die sich aus dem Abschluss von Kauf- und Dienstleistungsverträgen ergeben. Im Rahmen der Umsetzung der o. a. ADR-Richtlinie hat der deutsche Gesetzgeber das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz beschlossen (BGH I Nr. 9 vom 25.02.2016, S. 254 ff.), welches am 01.04.2016 in Kraft getreten ist.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren wurde für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht begründet, ist jedoch auf der Grundlage vertraglicher Gestaltung möglich. Wurde eine solche vertragliche Abrede getroffen, so ist auch die Verbraucherschlichtungsstelle zu benennen. Für Mietstreitigkeiten ist bisher noch keine spezielle Schlichtungsstelle geschaffen worden, sodass dafür das Zentrum für Schlichtung e.V. Kehl (www.verbraucher-schlichter.de) anzugeben ist.

Es ist damit zu rechnen, dass künftig noch weitere Schlichtungsstellen eingerichtet werden. Diese können über die Internetseite des Bundesjustizamtes abgefragt werden.

Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind die sich aus den §§ 36 und 37 VSBG ab dem 01.02.2017 ergebenden Informationspflichten von erheblicher Bedeutung.

Allgemeine Informationspflichten der Unternehmen

Die Informationspflicht nach § 36 VSBG haben alle die Unternehmen zu erfüllen, die eine Webseite unterhalten bzw. Allgemeine Geschäftsbedingungen, so u. a. auch Formularmietverträge, verwenden.

1. Information, inwieweit das Unternehmen bereit oder verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Eine Nichtbereitschaft ist explizit zu erklären.
2. Hinweis auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle, wenn sich das Unternehmen zur Teilnahme an einem Schlichtungsverfahren vertraglich verpflichtet hat.

Die Informationen zu Ziffer 1 müssen nicht erteilt werden, wenn im Unternehmen zum 31.12. des vorangegangenen Jahres zehn oder weniger Personen beschäftigt waren.

Die notwendigen Informationen nach den Ziffern 1 und 2 sind auf der Webseite des Unternehmens, z. B. im Impressum und in den AGBs, z. B. im Formularmietvertrag, zu erteilen.

Informationspflichten nach Entstehung der Streitigkeit

Durch das Unternehmen ist der Verbraucher auf eine für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle unter Angabe von deren Anschrift und Webseite hinzuweisen, wenn dieser Streit nicht einvernehmlich beigelegt werden kann (§ 37 VSBG).

Gleichzeitig ist anzugeben, ob das Unternehmen zur Teilnahme am Streitbeilegungsverfahren bei dieser Verbraucherschlichtungsstelle bereit oder verpflichtet ist.

Die Nichtteilnahme am Streitbeilegungsverfahren ist immer mitzuteilen, um Mühen und Kosten für eine vergebliche Anrufung der angegebenen Schlichtungsstelle dem Verbraucher ersparen zu können.

Diese nachstreitliche Informationspflicht besteht unabhängig davon, wie viel Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt sind.

Diese Informationen sind dem Verbraucher in Textform oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Das Kriterium der Erfüllung der obigen Informationspflichten ist darin zu sehen, dass diese Informationen dem Verbraucher leicht zugänglich, klar und verständlich zu unterbreiten sind.

Bei einem Verstoß des Unternehmens gegen die Informationspflichten des VSBG besteht für den Verbraucher die Möglichkeit, gegen das Unternehmen Ansprüche wegen der Verletzung vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten geltend zu machen. Verbraucherschutzverbände haben die Möglichkeit, die Einhaltung der Informationspflichten über das Unterlassungsklagegesetz geltend zu machen.

Verstöße gegen die Informationspflichten nach den §§ 36 und 37 VSBG sind nicht bußgeldbewährt.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Wohnungseigentumsrecht

Beschlussfassung zur tätigen Mithilfe im WEG – Treppenhauseinigung

Fall: Ein Eigentümer einer kleinen WEG (4 Parteien) möchte, dass die Hausreinigung und z. B. das Herausstellen der Mülltonnen durch die Eigentümer selbst übernommen wird (oder deren Mieter). Ein E-Mail Umlaufbeschluss kam nicht zu Stande, da ein Eigentümer diese Leistung weiterhin über die Hausverwaltung beziehen möchte. Der Initiator möchte daraufhin eine außerordentliche ETV (AETV), um dieses Anliegen zu klären.

Frage: Muss der Verwalter diese Versammlung einberufen und wer hat die Kosten für die zusätzliche Versammlung zu tragen? Kann der gewünschte Beschluss ordnungsgemäß gefasst werden?



Die folgenden Ausführungen erfolgen unter dem Vorbehalt abweichender Regelungen in der betreffenden Gemeinschaft.

Grundsätzlich steht der erste Negativbeschluss im Umlaufverfahren einer zweiten Beschlussfassung nicht entgegen. Ein Zweitbeschluss ist immer dann möglich, wenn kein Beteiligter bislang im Vertrauen auf die Bestandskraft des aufzuhebenden Erstbeschlusses besonders schutzwürdig ist, insb. Investitionen getätigt hat.

Eine Einberufungspflicht für eine außerordentliche Eigentümerversammlung ist - abgesehen von einer evtl. abweichenden Vereinbarung - nicht erkennbar, da das Anliegen nicht besonders dringend erscheint und auch das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2 Var. 2 WEG nicht erreicht ist (mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer). Wer die Kosten zu tragen hätte, ist maßgeblich von den Regelungen in der

Gemeinschaft abhängig. Dazu findet sich in der Regel eine Normierung in der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag.

Im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung müsste das Anliegen jedoch erneut - unter protokollwirksamen rechtlichen Belehrungen des Verwalters gemäß nachfolgenden Ausführungen - auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Umstritten ist jedoch, inwieweit den Eigentümern Pflichten zur tätigen Mithilfe überhaupt durch Beschluss auferlegt werden können.

Nach einer Ansicht sind derartige Beschlüsse grundsätzlich möglich, soweit es sich um übliche Regelungen für Hausordnungen handelt - wie Treppenhausreinigungen, jedoch ist die materielle Rechtmäßigkeit im Einzelfall - insbesondere im Hinblick auf Gleichbehandlung und Zumutbarkeit - zu prüfen, so z. B. LG Stuttgart ZWE 2011, 43; LG München ZWE 2010, 399 (auch für die häufig in Hausordnungen geregelte Schneeberäumung).

Andere Gerichte lehnen diese Möglichkeit zumindest dann ab, wenn durch die Beschlussfassung auch Verkehrssicherungspflichten auf die einzelnen Eigentümer übertragen werden würden, sodass neue Haftungsrisiken begründet würden, vgl. OLG Düsseldorf ZWE 2008, 428 (für die Schneeberäumung und das Laubfegen nach Plan im Turnus).

Nach anderer Ansicht folgt aus der Kompetenz, eine Hausordnung aufzustellen, nicht die Befugnis, einzelne Eigentümer zur tätigen Mithilfe bei der Treppenhausreinigung zu verpflichten. Das folge insb. nicht aus dem Umstand, dass solche Pflichten typischerweise in Hausordnungen geregelt seien, vgl. Becker ZWE 2010, 397. Üblichkeit sei demnach nicht kompetenzbegründend.

Der BGH neigt der letztgenannten Auffassung zu. Bereits im Urteil vom 18.06.2010, Az. V ZR 193/09, ist der amtliche Leitsatz vermerkt, aus der Kompetenz zur Gebrauchsregelung und Instandhaltung folge nicht die Befugnis, den Eigentümern außerhalb der Kosten- und Lastentragung Leistungspflichten aufzuerlegen.

Im Urteil vom 09.03.2012, Az. V ZR 161/11, sprach der BGH der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz ab, den Winterdienst im

wöchentlichen Wechsel der Eigentümer selbst durchzuführen, der Beschluss sei nichtig.

Das aktuellste Urteil des BGH vom 10.10.2014, Az. V ZR 315/13, zu dieser Thematik betrifft die Übertragung von Gartenpflegearbeiten auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten der Gartenflächen. Die Auferlegung der Leistungspflichten fände im Gesetz keine Stütze. Die Eigentümer seien für gemeinschaftliches Eigentum nicht instandhaltungspflichtig und könnten auch nicht durch Beschluss (sondern nur durch Vereinbarung - was durch den Notar versäumt worden war) zur tätigen Mithilfe verpflichtet werden.

Zur sog. Kehrwoche (Treppenhausreinigung) hat sich der BGH als Entscheidungsgremium also noch nicht geäußert. In der Entscheidungsbesprechung eines Richters am BGH aus diesem Senat geht jedoch hervor, dass auch in diesem Fall eine Pflichtenübertragung im Beschlusswege nur möglich sei, wenn sämtliche hiervon betroffenen Eigentümer zustimmen, Schmidt-Räntsch, ZWE 2015, 429. Anderenfalls bedürfe dies der Vereinbarung aller.

Das WEG regelt Leistungspflichten der einzelnen Miteigentümer nur in Form von Zahlungsverpflichtungen. Pflichten zur tätigen Mithilfe können daher nur einvernehmlich begründet werden.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Wohnungseigentumsrecht

Berufszulassungsregelungen für Wohnungseigentumsverwalter

Mit Beschluss vom 31.08.2016 hat das Kabinett den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum auf den Weg gebracht.

Für Immobilienmakler wird als neue Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbebescheinigung ein Sachkundenachweis eingeführt. Für Wohnungseigentumsverwalter wird eine neue

Erlaubnispflicht begründet. Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis ist auch hier der Nachweis der Sachkunde und der nachgewiesene Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung.

Der Gesetzentwurf sieht darüber hinaus vor, dass Gewerbetreibende im Bereich der Eigentumsverwaltung sicherstellen müssen, dass Personen, die bei der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes mitwirken nur beschäftigt werden dürfen, wenn sie die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen.

Der Sachkundenachweis kann durch Ablegung einer entsprechenden Prüfung erfolgen. Zuständig hierfür sollen die Industrie- und Handelskammern sein. Eine nähere Ausgestaltung der Anforderung wird durch eine Rechtsverordnung erfolgen.

Im Gesetzentwurf ist eine Übergangsregelung vorgesehen, die dazu führt, dass Verwalter die in den letzten 6 Jahren vor Inkrafttreten des Gesetzes als Verwalter von Wohnungseigentum ununterbrochen selbstständig tätig waren, einen Sachkundenachweis nicht erbringen müssen.

Durch die Einführung der Sachkundenachweise soll die Qualität der von Wohnungseigentumsverwaltern und Immobilienmaklern erbrachten Dienstleistungen verbessert werden. Mit der verpflichtenden Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter soll sichergestellt werden, dass Wohnungseigentümer vor finanziellen Schäden geschützt sind, die durch eine fehlerhafte Berufsausübung entstehen können.

Derzeit wird mit der Verkündung des Gesetzes im 1. Quartal 2017 gerechnet.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Bau- und Architektenrecht

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts

Um das BGB-Werkvertragsrecht an die Besonderheiten der Bau- und Planungsverträge anzupassen, hat die Bundesregierung am 02.03.2016 den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung verabschiedet und am 18.05.2016 (Drucksache 18/8486) in das Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Derzeit wird der Gesetzentwurf in den Ausschüssen beraten. Die Änderungen sollen voraussichtlich zum Beginn 2017 in Kraft treten.

Es werden spezielle Regelungen für den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag sowie den Architektenvertrag und den Ingenieurvertrag in das Werkvertragsrecht des BGB eingefügt.

Dem auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag soll insbesondere durch Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen (ähnlich der VOB/B), Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme und Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund Rechnung getragen werden:

Speziell für Bauverträge von Verbrauchern werden darüber hinaus Regelungen zur Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, zur Pflicht der Parteien, eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit zu treffen, zum Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags und zur Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen eingeführt. Diese Regelungen werden insbesondere auch in Bau-trägerverträgen bei der Errichtung von Wohnungseigentum zu berücksichtigen sein.

Im Einführungsgesetz zum BGB werden in Artikel 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen geregelt. Danach muss beispielsweise eine Baubeschreibung folgende Angaben enthalten:

- allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise;

- Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe;
- Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte;
- gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik;
- Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke;
- gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus;
- gegebenenfalls Beschreibung der gebäude-technischen Anlagen;
- Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss;
- gegebenenfalls Beschreibung der Sanitär-objekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen;
- verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung.

Mit Blick auf ihre Besonderheiten sollen zudem einige Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge geschaffen werden. So soll ein Recht auf Teilabnahme der Architektenleistung nach der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers gesetzlich geregelt werden. Das entspricht einer Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 der HOAI, mit der auch die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen für Planungs- und Bauüberwachungsfehlern beginnen würde. Des Weiteren soll der Planer zur Leistungsverweigerung bei einem Fehler der Bauüberwachung berechtigt sein, wenn nicht zuvor die bauausführende Firma zur Mangelbeseitigung aufgefordert wurde.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Zwangsvollstreckung

Was ist bei der Drittschuldnererklärung zu beachten?

Immer wieder sehen sich Wohnungsunternehmen mit der Situation konfrontiert, dass ihnen Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse durch Gläubiger zugestellt werden, mit denen angebliche Forderungen ihrer Mieter gegen das Wohnungsunternehmen gepfändet werden. Die Wohnungsunternehmen werden dann aufgefordert, die beigelegte Drittschuldnererklärung auszufüllen.

In dieser Situation stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang die Drittschuldnererklärung abzugeben ist, welche Rechtsfolge sich aus der unterlassenen, inhaltlich falschen oder verspäteten Drittschuldnererklärung ergibt und welche Auswirkungen die Pfändung auf das bestehende Mietverhältnis hat.

I. Pflicht zur Abgabe der Drittschuldnerklärung

1. Voraussetzungen

Die Pflicht zur Abgabe der Drittschuldnererklärung erfordert, dass die Pfändung dem Drittschuldner (Wohnungsunternehmen) wirksam zugestellt worden ist, das auf Auskunft gerichtete Verlangen des Gläubigers in die Zustellungsurkunde aufgenommen und dieses Verlangen auf Abgabe der Erklärung dem Drittschuldner vom Gerichtsvollzieher zugestellt worden ist. Nicht erforderlich ist, dass die gepfändete Forderung tatsächlich besteht. Ob diese Forderung besteht, will der Gläubiger gerade mit der Drittschuldnererklärung klären.

2. Inhalt der Drittschuldnererklärung und zu beachtende Fristen

Welchen Inhalt die Drittschuldnererklärung haben muss, gibt § 840 Abs. 1 ZPO vor. Als Wohnungsunternehmen bestehen nur die Erklärungspflichten nach den Nr. 1 – 3.

a) Der Drittschuldner hat zu erklären, ob und inwieweit er die gepfändete Forderung anerkennt und zu einer Zahlung bereit ist. Häufig verstehen Drittschuldner fälschlicherweise die Aufforderung dahingehend, dass sie die Forderung anerkennen sollen, wegen der der Gläubiger pfändet. Anzuerkennen ist jedoch die im Pfändungs- und Überweisungsbeschluss be-

zeichnete vermeintliche Forderung des Schuldners gegen den Drittschuldner.

Das Wohnungsunternehmen muss daher prüfen, ob der Schuldner bei ihm Mieter oder z. B. Genossenschaftsmitglied ist oder aus einem anderen Rechtsgrund einen Anspruch gegen das Wohnungsunternehmen haben kann. Sodann ist zu prüfen, welche Forderung gepfändet worden sein soll, z. B. Auseinandersetzungsguthaben, Kautionsrückzahlung oder Betriebskostenguthaben. Besteht die Forderung, so ist sie vom Drittschuldner anzuerkennen. Häufig ist die Forderung jedoch noch nicht fällig. Dann sollte dies vom Drittschuldner entsprechend ergänzt werden. Das Formular für die Drittschuldnererklärung sieht dies jedoch nicht vor, sodass die Ergänzung handschriftlich oder unter Verwendung eines eigenen Formulars erfolgen sollte. Ein solches Formular mit entsprechenden Ausfüllhilfen haben wir im Servicebereich der Kanzleihomepage eingestellt.

Besteht die Forderung nach Auskunft des Drittschuldners nicht, muss dieser keine Gründe dafür angegeben werden, warum die Forderung nicht existiert.

b) Darüber hinaus muss der Drittschuldner mitteilen, ob und welche Ansprüche anderer Personen an der Forderung bestehen. Dazu muss der Drittschuldner sämtliche Abtretungen, Vor- und Verpfändungen, Übergänge kraft Gesetzes sowie Namen und Anschriften der Zessionare unter Angabe der zugrunde liegenden Ansprüche dem Grunde und der Höhe nach mitteilen. Hierunter fällt auch die eigene Aufrechnungsmöglichkeit des Drittschuldners gegenüber dem Schuldner. Sollten dem Wohnungsunternehmen gegenüber dem Schuldner eigene Ansprüche zustehen, muss dies angegeben werden.

c) Schließlich muss der Drittschuldner mitteilen, ob und wegen welcher Ansprüche die Forderung bereits für andere Gläubiger gepfändet ist. Hierbei sind der andere Gläubiger, die Art und Höhe seiner Vollstreckungsforderung sowie der Pfändungsbeschluss und dessen Zustellung zu bezeichnen.

d) Der Drittschuldner kann die entstandenen Kosten für die Abgabe der Drittschuldnererklärung weder vom Gläubiger noch vom Schuldner ersetzt verlangen.

Die Frist zur Abgabe der Erklärung beträgt zwei Wochen beginnend ab Zustellung des

Pfändungsbeschlusses. Zur Wahrung der Frist ist es notwendig, dass die Erklärung dem Gläubiger rechtzeitig zugeht bzw. durch die rechtzeitige Abgabe gegenüber dem Gerichtsvollzieher.

II. Rechtsfolgen bei Nichtabgabe der Drittschuldnererklärung

Die Drittschuldnererklärung stellt für den Drittschuldner nur eine Obliegenheit dar. Der Gläubiger kann den Drittschuldner nicht im Klageweg auf Abgabe der Erklärung in Anspruch nehmen und ihn auch nicht zwingen, eine bereits abgegebene Erklärung zu ergänzen oder zu berichtigen.

Erteilt der Drittschuldner die Auskunft nicht in der vorgegebenen Frist oder falsch, kann der Gläubiger den Drittschuldner im Wege der Einziehungsklage unmittelbar in Anspruch nehmen, wenn ihm die gepfändete Forderung zur Einziehung überwiesen ist. Stellt sich im Einziehungsprozess heraus, dass die Forderung nicht besteht, muss der Drittschuldner die Kosten des Verfahrens als Schadenersatz tragen. Zudem muss der Drittschuldner dem Gläubiger den Schaden ersetzen, den dieser dadurch erleidet, dass er infolge der unzureichenden Auskunftserteilung andere Vollstreckungsmöglichkeiten gegen den Schuldner versäumt hat.

III. Wirkungen der Drittschuldnererklärung und Auswirkungen auf das Mietverhältnis

Die Drittschuldnererklärung stellt weder ein Schuldanerkenntnis noch eine Leistungsverpflichtung, sondern nur eine Wissenserklärung dar und hat Beweisfunktion des Bestehens der gepfändeten Forderung im Einziehungsprozess.

Das Wohnungsunternehmen hat daher nach Abgabe der Drittschuldnererklärung bis zur endgültigen Abwicklung des Rechtsverhältnisses mit dem Schuldner oder bis zum vollständigen Ausgleich der Forderung diese Pfändung zu beachten. Wurde das Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung gepfändet, muss der Drittschuldner bei dessen Fälligkeit prüfen, in welcher Höhe dieses an den Gläubiger auszu zahlen ist. Bei Pfändung der Mietkaution oder des Auseinandersetzungsguthabens ist zu prüfen, ob bei Zugang des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses eigene Forderungen bestanden und dies auch dem Gläubiger gegenüber angegeben worden ist. Nur diese Forderungen dürfen vorrangig aufgerechnet werden.

Das verbleibende Guthaben ist an den Gläubiger auszuzahlen, soweit die gepfändete Forderung noch besteht. Dazu sollte der Gläubiger um entsprechende Auskunft ersucht werden. Sollte sich dann noch ein Guthaben ergeben, steht dieses dem Schuldner zu.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2016 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2016 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2013 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2012.

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 2016

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 Mietverhältnis 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 7. September 2016 hat ein Team unserer Kanzlei am 11. Firmenlauf Chemnitz teilgenommen. Die 4,8 km-Strecke durch die Chemnitzer Innenstadt haben alle Teilnehmer gemeinsam mit 7200 anderen Firmenläufern in Angriff genommen und gut überstanden. Die Platzierungen sind nicht von Bedeutung, denn im Mittelpunkt standen diesmal Spaß, Gesundheit und Unterhaltung.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Under discussion	Fotolia.com
Reinigung	Glaser - Fotolia.com

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE