

Inhaltsverzeichnis

Wohnungseigentumsrecht

Stand der WEG-Reform 2020

Mietrecht

Gewerberaummiete in der Corona-Krise – ein Abriss der wichtigsten Problempunkte

Mietrecht

Das Vermieterpfandrecht in der Praxis

Mietrecht

Die Inanspruchnahme von Detektiven

Mietrecht

Die Mietkaution – Probleme der Abrechnung

Arbeitsrecht

Die Altersteilzeit – Vorteile für Arbeitgeber und für Arbeitnehmer

Wohnungseigentumsrecht

Stand der WEG-Reform 2020

Am 27.05.2020 wurde der Entwurf der WEG-Reform in aktueller Fassung im Rechtsausschuss beraten. Das Gesetzesvorhaben wird in Berlin als eilbedürftig geführt.

Weitgehend unstrittig sind folgende Änderungspunkte:

- Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen auf Freiflächen, an Gärten und Terrassen
- Regelung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft – Zulassung der Einpersonengemeinschaft ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher
- Wegfall gekorener Ausübungskompetenz (Ansichziehen von Ansprüchen durch die Gemeinschaft)
- Wegfall der begrenzten Außenhaftung

- Eintragungspflicht ins Grundbuch für Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln
- Wegfall qualifizierter Abstimmerfordernisse – zukünftig Beschlussfassung in Versammlungen stets mit einfacher Stimmenmehrheit
- Zulässigkeit baulicher Maßnahmen am Sondereigentum, wenn ein anderer Nachteil erleidet, erst nach Beschlussfassung; Anspruch auf Gestattung bei privilegierten Maßnahmen
- Duldungsanspruch der WEG gegenüber Mietern bei Baumaßnahmen direkt, WEG-Verwalter darf nach § 555c BGB ankündigen (außer Mieterhöhung)
- Beschlusskompetenz der WEG für sämtliche Kosten, auch Folgekosten, einmalige oder wiederkehrende, z. B., dass zukünftig jeder Eigentümer die Kosten des Tauschs der Fenster im Bereich seines Sondereigentums selbst trägt
- Begriff Erhaltungsrücklage statt Instandhaltungsrückstellung, Zulassung der Bildung weiterer Rücklagen
- Einführung der Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen zu Lasten von Wohnungseigentümern, die ihre Pflichten verletzen
- Neuregelung baulicher Veränderungen: stets Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit; erfolgreiche Anfechtung nur noch, wenn grundlegende Umgestaltung der baulichen Anlage oder unbillige Beeinträchtigung des Anfechtenden vorliegt; Individualanspruch des Einzelnen auf Gestattung privilegierter baulicher Veränderungen (ELT-Ladung, Barrierefreiheit, Einbruchschutz und Telekommunikation mit hoher Kapazität (Glasfaser); Auch wenn niemand beeinträchtigt wird, bedarf es stets zuvor einer Beschlussfassung!; Kostentragung gegen den Willen von Wohnungseigentümern nur bei privilegierten Maßnahmen
- Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme an Präsenzveranstaltungen
- Umlaufbeschlüsse nur noch in Textform erforderlich (Zustimmung per Mail genügt)
- Verlängerung der Ladungsfrist von 2 auf 4 Wochen

- Beschlussfähigkeit jeder Versammlung, keine Mindestanwesenheitszahlen mehr
- Textform für Vollmachten genügt
- Anfechtungsklagen werden gegen die WEG, nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer geführt
- Befugnisse des Verwalters können im Innenverhältnis durch Beschluss begrenzt werden, z. B. Handeln nur bis zu Wertgrenzen ohne Beschlussfassung, Zustimmung des Beirats etc.;
- jederzeitige Abberufung des Verwalters (aber nicht jederzeitige Kündbarkeit des Verwaltervertrages)
- Anfechtung von Beschlüssen zu Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen sind nur dann erfolgreich, wenn sich ein Darstellungsfehler auf die konkrete Zahlungspflicht auswirkt, es wird nur noch über Zahlungspflicht beschlossen, nicht über das Zahlenwerk.
- Pflicht des Verwalters zu jährlichem Vermögensbericht: Ist-Stand der Rücklagen, offene Forderungen und Verbindlichkeiten, Benennung des sonstigen Vermögens (nicht Bewertung, z. B. Brennstoffvorräte)
- Zulassung der Beschlussfassung abweichender Anzahl der Beiräte, Begrenzung der Haftung ehrenamtlicher Beiräte, Reduzierung der Prüfungsaufgaben der Beiräte
- keine Anfechtungsklagen des Verwalters mehr
- Wegfall des Ersatzzustellungsvertraters
- Geltung des in der WEG gültigen Umlageschlüssels für Betriebskosten auch gegenüber Mietern, soweit dies nicht zu unbilliger Beeinträchtigung führt

Kritisiert werden folgende Entwurfsvorschläge:

- nach außen hin unbeschränkbare Vertretungsmacht des Verwalters, keine Wahrnehmung von Rechten und Pflichten für die einzelnen Eigentümer mehr durch den Verwalter (Angst der Eigentümer vor Verwalterhandeln)
- keine Herabsetzung des Allstimmigkeitserfordernisses für Umlaufbeschlüsse (Forderung nach einfacher Stimmenmehrheit)
- keine Zulässigkeit reiner Online-Versammlungen (bei Pandemie Bedarf)
- keine Einführung des Sachkundenachweises (bei Erhöhung der Rechte und Verantwortung des Verwalters erforderlich)

Bei dieser Gelegenheit soll auch dem Mieter ein Anspruch auf Gestattung privilegierter baulicher

Veränderungen in § 554 BGB eingeräumt werden.

Unsere Mandanten informieren wir ausführlich im Rahmen des Mandantentreffens sowie mit weiterführenden Unterlagen auf der Internetseite der Kanzlei.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Mietrecht

Die Gewerberaummiete in der Corona-Krise - ein Abriss der wichtigsten Problempunkte

Die COVID-19-Pandemie hat Deutschland und die Welt vor ungeahnte Probleme gestellt. Neben persönlichen Einschnitten, wie Kontaktverboten, Ausgangsbeschränkungen etc., haben die Folgen der Corona-Krise insbesondere die Wirtschaft stark getroffen. Geschlossene Geschäfte, Auftragsstornierungen, Umsatzrückgänge, Kurzarbeit - um nur ein paar Auswirkungen zu nennen - waren bzw. sind an der Tagesordnung. Die wirtschaftlichen Belastungen haben selbstverständlich auch erhebliche Folgen für die damit verbundenen Gewerberaummietverträge. Wie die Corona-Folgen mietrechtlich zu behandeln sind, richtet sich in erster Linie nach den vertraglichen Vereinbarungen. Fehlen solche oder sind sie als AGB unwirksam, greifen die gesetzlichen Regelungen. Die vom Gesetzgeber neu eingeführten Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie bestimmen u.a., dass ein Mietverhältnis bis zum Ablauf des 30.06.2022 nicht gekündigt werden kann, wenn der Mieter nachweislich aufgrund der COVID-19-Pandemie im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit keine Miete zahlen kann. Die Frage, ob dem Mieter daneben noch weitere Rechte, wie Mietminderung oder gar Kündigungsrechte, zustehen, lassen die neuen Regelungen weitestgehend offen und ist daher nach dem allgemeinen Mietrecht zu beantworten.

1. Das Corona-Virus und seine Folgen als Mangel der Mietsache/Mietminderungsanspruch des Mieters

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist für die Bejahung des Mangels stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nötig, was bedeutet, dass der Mangel der Mietsache grundsätzlich der Mietsache selbst anhaften muss (vgl. u. a. BGH v. 16.02.2000 - XII ZR 279/97). Solange also das Infektionsrisiko nicht von den Mieträumen selbst ausgeht, muss ein direkter Mangel daher in der Regel verneint und eine Mietminderung zurückgewiesen werden. Die bloße Befürchtung eines Infektionsrisikos begründet kein Minderungsrecht (so bereits OLG Hamm v. 25.03.1987 – 30 REMiet 1/86). Eine andere Beurteilung kann jedoch mit Blick auf die nunmehr festgestellte Infektionsgefahr durch Aerosole geboten sein, wenn die Raumluft mangels ausreichender Lüftungsmöglichkeiten nicht oder nicht ausreichend abgeführt werden kann, sodass sich die Mieträume aufgrund der dadurch tatsächlich bestehenden Infektionsgefahr nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch eignen und ohne Gesundheitsgefahr nicht mehr genutzt werden können. Eine Einzelfallbetrachtung ist daher unumgänglich.

Nach der oben genannten BGH-Rechtsprechung kann eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit durch Umweltstörungen in der Regel nur dann gegeben sein, wenn ein Bezug zum konkreten Mietobjekt besteht. Dies ist zu verneinen, wenn Regelungen oder Hinweise die Allgemeinheit betreffen und nur in der Folge zum Rückgang der Kunden führen. Damit dürften die pandemiebedingten Ausgangssperren oder die staatliche Aufforderung, Sozialkontakte zu meiden, kein Minderungsgrund i. S. d. BGH-Rechtsprechung darstellen (vgl. BGH v. 16.02.2000 - XII ZR 279/97).

Beim bloßen Umsatzrückgang oder der häuslichen Quarantäne der Beschäftigten, die nicht auf einen Mangel der Mietsache zurückzuführen sind, da die Nutzung der Mietsache weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt, muss ein Recht des Mieters auf Mietminderung oder gar Vertragsbeendigung wohl ebenfalls verneint werden, da nach ständiger Rechtsprechung des BGH das Verwendungsrisiko und die nicht verwirklichte Gewinnerwartung grundsätzlich dem

Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, sofern der Vermieter das Risiko nicht vertraglich ausdrücklich übernommen oder dem Mieter einen Mindestumsatz zugesichert hat bzw. sich in sonstiger Weise am Geschäftsrisiko des Mieters beteiligt. (vgl. BGH v. 16.02.2000 - XII ZR 279/97; BGH v. 23.10.2019 – XII ZR 125/18; BGH v. 25.11.2015 – XII ZR 114/14; LG Berlin, v. 04.08.2008 – 12 O 812/07). Letzteres dürfte gerade bei Gewerberaummietverträgen nur selten der Fall sein.

Keinen Mangel der Mietsache und damit kein Minderungsrecht liegt im Fall von Home-Office vor, wenn der Mieter in der Folge angemietete Räumlichkeiten nicht benötigt, da das Verwendungsrisiko nach der Rechtsprechung des BGH auch hier alleine der Mieter trägt und auch der Grund für die fehlende Ausübung des Mietgebrauchs nach § 537 BGB allein beim Mieter liegt. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie diejenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs verlangt, § 537 Abs. 1 S. 2 BGB.

Behördliche Anordnungen oder sonstige Auflagen können in der Regel nur dann Minderungsrechte des Mieters begründen, wenn diese an die bestimmte Beschaffenheit der Mietsache oder deren Lage anknüpfen (vgl. BGH v. 13.07.2011 - XII ZR 189/09). Die wegen COVID-19 behördlich angeordneten Betriebsuntersagungen sind in erster Linie zum Schutz der Allgemeinheit erfolgt, um eine Weiterverbreitung der Corona-Viren durch die Kunden der betroffenen Geschäfte einzudämmen und nicht, weil die Gewerberäume aufgrund ihrer Beschaffenheit und/oder Lage nicht mehr genutzt werden dürfen. In Anlehnung an die BGH-Rechtsprechung zum gesetzlichen Rauchverbot, welches nach Ansicht des BGH allein den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigt und daher in den Risikobereich des Pächters/Mieters fällt, da es sich allein auf die Art und Weise der Betriebsführung des Mieters/Pächters bezieht und somit nur dessen betriebliche Verhältnisse und sein Verwendungs- und Gewinnrisiko betrifft (vgl. BGH v. 13.07.2011 - XII ZR 189/09), dürfte ein Minderungsrecht des Mieters hinsichtlich der pandemiebedingten Ladenschließungen ebenfalls zu verneinen sein. Für die Ausweitung der BGH-Rechtsprechung auf die Corona-Folgen spricht zudem, dass Adressat der behördlichen Betriebsuntersagungen in der Regel nicht der Eigentümer/Vermieter,

sondern der Mieter als Nutzer der Gewerberäume ist.

Dennoch muss in jedem Einzelfall eine Prüfung der mietvertraglichen Regelungen erfolgen, um ausschließen zu können, dass der Vermieter nicht doch ausnahmsweise für den konkreten Fall das Haftungsrisiko übernommen hat, wodurch seine vertragliche Leistung über die „bloße“ Überlassung der Mietsache hinausgeht. Auch, wenn dies bei Gewerberaummietverträgen eher selten der Fall sein dürfte, so ist eine Pauschalisierung der Rechtslage bei der Frage nach pandemiebedingten Mietminderungsansprüchen dennoch nicht möglich. Vielmehr ist auch hier für die rechtliche Einordnung und Beantwortung stets eine Einzelfallbetrachtung nebst konkreter Prüfung des Mietvertrages nötig.

2. Vertragsanpassung oder Vertragsbeendigung aufgrund der Corona-Belastung als Störung der Geschäftsgrundlage?

Immer mehr Meinungen (vgl. u.a. Cara Warmuth in COVuR 1/2020, S. 16) bejahen zudem mit Blick auf die Corona-Folgen die Anwendung der Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB, nach denen die Anpassung des Vertrags oder im Notfall die Vertragsbeendigung verlangt werden kann, wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten und einem Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Da das Corona-Virus nicht nur ein Problem weniger Geschäfte, sondern vielmehr der gesamten Weltwirtschaft ist und außerhalb des Einflussbereichs der Mietparteien liegt, sprechen viele Gründe für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage.

Gegen die Anwendung von § 313 BGB spricht insbesondere, dass diese nicht mit der von der Rechtsprechung entwickelten Risikoverteilung übereinstimmt, nach welcher in der Regel der Mieter das Verwendungs- und Ertragsrisiko trägt. Es bleibt daher abzuwarten, wie die Rechtsprechung die Frage nach der Anwendbarkeit

von § 313 BGB in Bezug auf die Corona-Pandemie beurteilen wird. Fest steht jedoch, dass auch hier stets eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist.

3. Ausblick

Die Corona-Pandemie und ihre Folgen stellen insbesondere die Wirtschaft und die Immobilienbranche vor ungeahnte Probleme, deren Lösungswege sich erst mit der Zeit aufzeigen werden. Aufgrund dieser Ausnahmesituation gibt es viele verschiedene Ansätze, wie die Corona-Krise und deren Folgen rechtlich zu bewerten und zu lösen sind. Inwieweit geltende Regelungen und bestehende Grundsätze auf die vorliegende Problematik angewandt werden können, wird die Rechtsprechung zeigen müssen. Bis dahin haben es die Vertragspartner in der Hand, miteinander ins Gespräch zu gehen und individuelle und für beide Seiten akzeptable Lösungen zu finden - bei deren Erarbeitung und Lösungsfindung wir selbstverständlich gern behilflich sind.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Mietrecht

Das Vermieterpfandrecht in der Praxis

Schon seit dem römischen Recht bestand für Vermieter die Möglichkeit, an eingebrachten Sachen des Mieters ein Pfandrecht zu begründen. Entsprechende Regelungen wurden in das BGB übernommen und sind nunmehr in den §§ 562 bis 562d BGB fester Bestandteil. Um die praktische Bedeutung näher ausführen zu können, ist zunächst die Darstellung des Vermieterpfandrechts im Allgemeinen notwendig.

Durch das Vermieterpfandrecht wird dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, sich durch Verwertung von eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters zu befriedigen. Für eine wirkungsvolle Inanspruchnahme des Vermieterpfandrechts sind folgende Voraussetzungen unabdingbar:

a) wirksames Mietverhältnis

Das Vermieterpfandrecht kann nur entstehen, soweit ein Mietverhältnis über Wohnräume, sonstige Räume oder Grundstücke besteht. Über § 581 Abs. 2 BGB ist das Vermieterpfandrecht auch im Rahmen eines Pachtvertrages möglich.

b) Forderung des Vermieters

Zudem muss die Forderung aus dem Mietverhältnis herrühren. Das heißt, es sind nur solche Forderungen erfasst, die sich aus dem Wesen des Mietvertrags als entgeltliche Gebrauchsüberlassung ergeben. Hierunter sind somit Mietzahlungen und Schadenersatzansprüche zu subsumieren.

c) pfändbare, bewegliche Sache des Mieters

Das Vermieterpfandrecht entsteht nur an pfändbaren Sachen des Mieters. Der Mieter muss somit Eigentümer, Miteigentümer oder Anwartschaftsberechtigter der Sache sein. Hinsichtlich der Pfändbarkeit sind die §§ 811 ff. ZPO maßgeblich. Für den Geschäftsraummietvertrag ist insbesondere der § 811 Abs. 1 Nr. 5, 7,9 und 11 ZPO zu beachten.

d) „Einbringen“ der Sache

Die Sache gilt als eingebracht, wenn der Mieter diese während der Mietzeit willentlich in die Mieträume hineingeschafft hat. Das Pfandrecht entsteht nicht an solchen, die sich nur vorübergehend in der Mietsache befinden sollen.

e) Entfernung der Sache

Die Sache dürfte auch nicht entfernt worden sein. Hiervon werden allerdings vom Gesetzgeber zwei Ausnahmen gemacht: Die Entfernung erfolgte ohne Wissen des Vermieters oder der Vermieter hat der Entfernung ausdrücklich widersprochen.

Zum Schutz und zur Geltendmachung des Anspruchs obliegt dem Vermieter die Möglichkeit, die Entfernung zu verhindern und die Sache in Besitz zu nehmen, soweit der Mieter ausgezogen ist. Zudem kann der Vermieter gegenüber dem Mieter einen Herausgabeanspruch geltend machen und diesen ggf. gerichtlich durchzusetzen. Soweit Pfandreife eingetreten ist, ist es dem Vermieter möglich, die gepfändete Sache im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung zu verkaufen. Allerdings stellt das Vermieterpfandrecht kein Selbsthilferecht dar. Der Zugang zur Wohnung des Mieters und die anschließende Ver-

pfändung von Sachen bedürfen stets eines richterlichen Beschlusses (vgl. Urteil des BGH vom 14.07.2010 – Az.: VIII ZR 45/09).

In der Praxis stellt sich häufig die Problematik, dass keine werthaltigen Sachen des Mieters vorhanden sind oder nicht in seinem Eigentum stehen. Es sollte daher stets im Einzelfall abgewogen werden, ob die Inanspruchnahme des Vermieterpfandrechts sinnvoll erscheint.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

Mietrecht

Die Inanspruchnahme von Detektiven

Teilweise nutzen Gläubiger die Dienstleistungen von Detektiven zur Ermittlung von relevanten Tatsachen, die z. B. die Zwangsvollstreckung fördern oder Gerichtsprozesse beeinflussen können. Hierbei ist jedoch Einiges zu beachten, da sich die damit automatisch verbundene Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Schuldners nicht ohne Weiteres rechtfertigen lässt. Auch die vom Unternehmen mit Ausforschungstätigkeiten beauftragten eigenen Mitarbeiter sollten daher vorsichtig sein, was, wie und in welchem Umfang, vor Allem aber für welchen Zweck Informationen erfasst, genutzt und gespeichert werden. Unabhängig von der Frage des Datenschutzes einschließlich der Erhebung von personenbezogenen Daten, weisen wir vorrangig darauf hin, dass stets ein berechtigtes Interesse des Auftraggebers vorhanden sein muss und die Ausforschung engen rechtlichen Grenzen (Ermittlungsmonopol z. B. § 152 Abs. 1 StPO oder Polizeigesetze der Länder) unterliegt. Die vereinbarte Dienstleistung muss nicht nur frei von Sitten- und Rechtswidrigkeit sein, sondern muss dem Eingriff in die Privatsphäre des Schuldners immer eine Rechtsposition des Auftraggebers gleichwertig gegenüberstellen. Unzulässig ist es beispielsweise, bei Krankschreibung mit vermutetem Lohnfortzahlungsbetrug in die Intimsphäre des Schuldners einzugreifen (Fotos in private Räume hinein). Zulässig ist es aber, diesen Schuldner im öffentlichen Raum beim Sport oder sonstiger Tätigkeit zu erfassen. Weitere Fälle sind z. B. säumige Schuldner, die im Vollstreckungsverfahren mittels der Vermögensauskunft behaupten, keiner Erwerbstätigkeit nachzugehen, dann aber im öffentlichen

Raum arbeitend angetroffen werden. Grundsätzlich zu beachten sind z. B. ebenfalls §§ 22, 23 KunstUrhG, sofern Fotografien hergestellt und an Behörden (z. B. Beweismittel an Gerichte) weitergeleitet werden. Aber auch die Zeugenaussagen von Detektiven sind nicht unnütz, wobei eine anlasslose Dauerobservation wohl nicht zulässig sein dürfte. Letztlich sind Ergebnisse solcher manchmal erforderlichen Maßnahmen jedoch die einzige Chance des Gläubigers, die unwahren Tatsachenbehauptungen von Schuldern zu entlarven. Eine gute Vorbereitung, Interessenabwägung und Rahmenfindung im Dienstvertrag mit der Detektei sind daher unumgänglich. Kosten für diese Dienstleistungen können in einer Vielzahl von Fällen zudem erstattungsfähige Kosten i. S. v. § 91 ZPO sein und beim Schuldner beigetrieben werden (so z. B. BGH, Urt. v. 15.05.2013 – XII ZB 107/08).

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Mietrecht

Die Mietkaution – Probleme der Abrechnung

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, über die erhaltene Mietkaution dem Mieter eine Abrechnung zu erteilen. Im Rahmen dieser Abrechnung ist bei Bestehen von Forderungen gegenüber dem Mieter die Aufrechnung zu erklären.

Der Inhalt der Abrechnung muss den Anforderungen des § 259 BGB entsprechen.

Die Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen und werden von der Kautionssumme abgezogen bzw. aufgerechnet.

Frist der Abrechnung

Eine gesetzliche Regelung bezüglich der Abrechnungsfrist gegenüber dem Mieter besteht nicht. In der Rechtsprechung gibt es dazu unterschiedliche Auffassungen, die u. a. auch in den konkreten Einzelfällen begründet sind.

Die kürzeste Frist wird mit 2 Monaten angenommen, da der Schadenersatzanspruch auch durch einen Kostenvoranschlag ermittelt werden kann.

Eine zweite Ansicht geht davon aus, dass 3 Monate ausreichend sind, da eine zu erwartende

Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung durch Schätzung ermittelt werden kann. Andererseits wird bei einer begründeten nicht unerheblichen Nachzahlungsprognose eine 9-monatige Frist der Abrechnung für möglich erachtet.

In aller Regel ist davon auszugehen, dass die Abrechnung der Kautions 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache an den Vermieter fällig ist.

Inhalt der Abrechnung

Der Vermieter ist nicht an eine bestimmte Form der Abrechnung gebunden. Es sollten jedoch nachfolgende Angaben beinhaltet sein:

- Bezifferung der erhaltenen Gelder unter Beachtung etwaiger Ratenzahlungen
- Mitteilung des Datums der Anlage der Kautions
- Darstellung der Zinserträge unter Beifügung einer entsprechenden Zinsberechnung
- Mitteilung des Datums der Auflösung der Anlage
- Benennung des Gesamtbetrages
- Mitteilung über die Auskehr des Guthabens an den Mieter
- Erklärung der Aufrechnung mit Gegenforderungen
- Ausübung von Zurückbehaltungsrechten (Betriebskosten)
- Bezeichnung der einzelnen Gegenforderungen und deren Höhe

Die Abrechnung ist plausibel und nachvollziehbar zu gestalten.

Entsprechend einer Entscheidung des BGH vom 24.07.2019 zu Az. VIII ZR 141/17 kommt eine Abrechnung auch durch schlüssiges Verhalten des Vermieters wirksam zustande, wie etwa bei der klageweisen Durchsetzung von Forderungen gegen den Mieter ohne Vorbehalt weiterer möglicher Forderungen. Denn damit bringt der Vermieter zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die Forderung aus der Klage beschränkt.

Anforderungen an die Aufrechnung

Aus der Aufrechnungserklärung muss die Aufrechnungsreihenfolge ersichtlich sein, da diese für eine Verjährungsfolge eine entscheidende Rolle spielen kann.

Es ist zu empfehlen, zuerst mit den Schadenersatzforderungen und dann mit Forderungen aus

rückständigem Mietzins aufzurechnen. Insbesondere ist dies entscheidend, wenn die Kautions zur Deckung der Gesamtforderungen des Vermieters nicht ausreicht, weil wegen der Schadenersatzansprüche das Verjährungsrisiko von 6 Monaten droht.

In dem Fall, wo die Kautions zur Deckung der Ansprüche des Vermieters ausreicht, ist die Frage der Verjährung zu vernachlässigen, da auch mit verjährten Forderungen aufgerechnet werden kann.

Völlig anders gestaltet sich die Situation, wenn der Mieter die Kautions in Form eines an den Vermieter verpfändeten Sparbuches geleistet hat.

Da der Mieter mit Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Pfandfreigabe hat, kann der Vermieter mangels Gleichartigkeit der Ansprüche nicht mit verjährten Forderungen aus dem beendeten Mietverhältnis aufrechnen.

Fälligkeit der Rückzahlung der Kautions

Entsprechend dem Urteil des BGH vom 20.07.2016 zu Az. VIII ZR 263/14 wird die Rückzahlung der Kautions sofort mit erfolgter Abrechnung gegenüber dem Mieter fällig.

Unabhängig davon ist dem Vermieter eine angemessene Überlegungsfrist für die Erteilung der Abrechnung (s. o.) einzuräumen.

Nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter wegen seiner bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkautions befriedigen, ohne dass er weitere Aktivitäten entfalten muss.

Bei vorbehaltloser Rückzahlung der Kautions sind weitere Forderungen des Vermieters ausgeschlossen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Die Altersteilzeit – Vorteile für Arbeitgeber und für Arbeitnehmer

Altersteilzeitarbeitsverträge, durch welche die Arbeitszeit nach dem 31.12.2009 vermindert

wird, werden nicht mehr durch die Bundesagentur für Arbeit durch Erstattungsleistungen an den Arbeitgeber finanziell gefördert, bleiben jedoch für viele Arbeitgeber und Arbeitnehmer auch weiterhin attraktiv. Vielfach ist die Altersteilzeit in Tarifverträgen und Betriebsvereinbarungen geregelt. Die Altersteilzeitarbeit ermöglicht älteren Arbeitnehmern durch Reduzierung der Arbeitszeit einen gleitenden Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand. Arbeitgebern gibt die Altersteilzeitregelung die Möglichkeit zur früheren Verjüngung des Personals oder zum sozialverträglichen Personalabbau. Altersteilzeitarbeit kann nur auf freiwilliger Basis zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern vereinbart werden.

Die Altersteilzeitmodelle

Es stehen **zwei Altersteilzeitmodelle** zur Auswahl:

Das erste Modell wird **Gleichverteilungsmodell** genannt und sieht eine gleichmäßige Reduzierung der Arbeitszeit um 50 % vor. Dieses Modell ist für Arbeitnehmer interessant, die vor ihrer Rente die Arbeitsbelastung reduzieren wollen.

Das zweite Modell wird **Blockmodell** genannt. Nach einer ersten Phase mit nicht reduzierter Arbeitszeit folgt eine Freistellungsphase.

Es besteht auch die Möglichkeit zur **Kombination der beiden Modelle**.

Finanzielle Auswirkungen

Während sich für Arbeitnehmer die Frage stellt, ob die finanziellen Einbußen während der Altersteilzeit hinnehmbar sind, stellt sich für Arbeitgeber die Frage, ob die mit der Altersteilzeit verbundenen Kosten hinnehmbar sind; denn Arbeitgeber zahlen durch die Aufstockungsleistung im Ergebnis mehr für die tatsächliche Arbeitsleistung, als sie beim „normalen“ Arbeitsverhältnis für die Arbeitsleistung zu zahlen hätten.

Die Arbeitszeit beträgt während der Altersteilzeit beim **Gleichverteilungsmodell** durchgehend nur noch 50 %, beim **Blockmodell** dagegen in der ersten Phase 100 % und in der zweiten Phase 0 %. Es reduziert sich bei beiden Modellen die bisherige Arbeitsvergütung des Arbeitnehmers durchgehend um 50 %. Die Entgeltzahlung ist also auch beim Blockmodell durch beide Phasen hindurch monatlich gleichbleibend.

Attraktiv für Arbeitnehmer sind die Aufstockungsleistungen zum auf die Hälfte reduzierten Gehalt. Diese können gemäß § 1 Abs. 3 AltTZG auch nach dem 31.12.2009 bei nicht durch die Bundesagentur für Arbeit geförderten Altersteilzeitverträgen gemäß § 3 Nr. 8 EstG steuerfrei an Arbeitnehmer ausgezahlt werden, wenn folgende Voraussetzungen gemäß § 2 AltTZG erfüllt sind:

- Der Arbeitnehmer muss das 55. Lebensjahr vollendet haben.
- Die Altersteilzeit endet erst, wenn Altersrente beansprucht werden kann.
- Die wöchentliche Arbeitszeit reduziert sich auf die Hälfte gemäß dem Gleichverteilungs- oder Blockmodell.
- Die Beschäftigung ist versicherungspflichtig, also nicht geringfügig.
- Der Arbeitnehmer muss innerhalb der fünf Jahre vor Beginn der Altersteilzeit mindestens 1.080 Kalendertage versicherungspflichtig beschäftigt gewesen sein.
- Der Arbeitgeber stockt das hälftige Arbeitsentgelt um mindestens 20 % des Regelarbeitsentgeltes auf.
- Der Arbeitgeber entrichtet für den Arbeitnehmer zusätzliche Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung mindestens auf der Basis des um 80 % erhöhten Regelarbeitsentgeltes, höchstens jedoch den Unterschiedsbetrag zwischen 90 % der monatlichen Beitragsbemessungsgrenze und dem Regelarbeitsentgelt. Der Arbeitgeber zahlt bei den zusätzlichen Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung auch den Arbeitnehmeranteil.

Aus der Steuerfreiheit der Aufstockungsleistung gemäß § 3 Nr. 8 EstG ergibt sich gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 SvEV auch deren Beitragsfreiheit in der Sozialversicherung.

Die Aufstockungsbeiträge unterliegen bei der Einkommensteuer allerdings dem sogenannten Progressionsvorbehalt. Zwar werden die Aufstockungsbeiträge steuerfrei ausgezahlt, jedoch werden die übrigen steuerpflichtigen Einkünfte dem Steuersatz unterworfen, der sich ergäbe, wenn die Aufstockungsbeträge steuerpflichtig wären. Insoweit ist bei der Einkommensteuererklärung mit einer Steuernachforderung des Finanzamtes zu rechnen.

Besondere Probleme beim Blockmodell

Bei ärztlich bescheinigter Arbeitsunfähigkeit während der Arbeitsphase beim Blockmodell hat der Arbeitgeber die Altersteilzeitvergütung im Rahmen der gesetzlichen Entgeltfortzahlung weiter zu zahlen. Während der Freistellungsphase hat der Arbeitgeber die Altersteilzeitvergütung unabhängig von der Arbeitsfähigkeit des Arbeitnehmers zu zahlen.

Die vom Arbeitgeber in der Freistellungsphase zu zahlende Arbeitsvergütung ist eine in der Fälligkeit hinausgeschobene Vergütung für bereits in der Vergangenheit erfolgte Leistungen des Arbeitnehmers. Bei Tod des Arbeitnehmers vor Beendigung der Altersteilzeit im Blockmodell stellt sich die Frage, ob und wie weit die Erben des verstorbenen Arbeitnehmers Anspruch auf die Vergütung für die bereits erbrachte Arbeitsleistung haben. Es empfiehlt sich hierzu eine klare Regelung im Altersteilzeitvertrag zu treffen.

Beim Blockmodell sollten sich Arbeitnehmer vom Arbeitgeber nachweisen lassen, dass in der aktiven Phase verdiente Vergütung für die Freistellungsphase gemäß der Vorgabe des § 8a AltTZG gegen Insolvenz des Arbeitgebers gesichert ist.

Beendigung des Altersteilzeitvertrages

Der Altersteilzeitvertrag endet mit Ablauf der Befristung. Gemäß § 15 Abs. 3 TzBfG unterliegt der Altersteilzeitvertrag als befristetes Arbeitsverhältnis nur dann der ordentlichen Kündigung, wenn dies einzelvertraglich oder im anwendbaren Tarifvertrag vereinbart ist. Beim Blockmodell kommt eine betriebsbedingte Kündigung nur in der Arbeitsphase in Betracht, weil nur in der Arbeitsphase ein entsprechender Beschäftigungsbedarf wegfallen kann. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 626 BGB bleibt davon unberührt.

gez. René Illgen
Rechtsanwalt



Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB