

Inhaltsverzeichnis

Änderung Heizkostenverordnung

Große Herausforderungen für die Messdienste

Mietrecht

Baulandmobilisierungsgesetz

Arbeitsrecht

Verlängerung der Probezeit im Arbeitsrecht

Nachbarschaftsrecht

Ein Überblick über die Rechtslage beim Grenzüberbau

Insolvenzrecht

Guthaben in der Insolvenz des Mieters

Mietrecht

Vertragsgestaltung im Betreuten Wohnen

Änderung Heizkostenverordnung

Große Herausforderungen für die Messdienste

Die Messdienstbranche steht vor großen Herausforderungen bei der Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung. Der Vorstandsvorsitzende des Kooperationsverbundes unabhängiger Messdienstunternehmen e.V., Herr Burkhard Inreiter, beantwortet dazu die Fragen von Rechtsanwalt Martin Alter.

Herr Inreiter, wie steht es um die Änderung der Heizkostenverordnung? Wann wird sie wirksam werden?

Inreiter: Leider lässt die Umsetzung der Heizkostenverordnung schon sehr lange auf sich

warten. Eigentlich war sie ja nach der EU-Energieeffizienzrichtlinie für den 25. Oktober 2020 vorgesehen. Das hat der deutsche Verordnungsgeber leider nicht geschafft. Im März wurde dann ein Referentenentwurf für die Anhörung der Verbände veröffentlicht. Der aktuelle Stand sieht nun so aus, dass ein überarbeiteter Referentenentwurf vom 26. April 2021 zur Prüfung in Brüssel liegt. Diese Prüfung wird ca. 3 Monate in Anspruch nehmen und danach kann der Verordnungsentwurf ins Parlament gehen. Eine Verabschiedung ist nun wohl frühestens Ende September 2021 möglich. Wir rechnen im Verband damit, dass die Verordnung bis zum Jahreswechsel 2021/2022 in Kraft tritt.

Das wird ja höchste Zeit. Schließlich werden zu Beginn 2022 auch für die Wohnungsnutzer erhebliche Neuerungen vorgesehen.

Inreiter: Das ist richtig. Neben der Einführung von unterjährigen Verbrauchsinformationen muss ja dann auch die Umlage der CO₂-Kosten geregelt sein. Allerdings sieht gerade zu dem letzten Punkt die Heizkostenverordnung keinerlei Regelung vor. Die Bundesregierung hat sich erst jetzt im Mai 2021 dazu festgelegt, dass die Kosten der CO₂-Bepreisung jeweils zur Hälfte vom Mieter und vom Eigentümer einer Wohnung getragen werden sollen. Wie das Ganze umgesetzt wird, ist noch nicht klar. Im Referentenentwurf zur Heizkostenverordnung findet sich dazu jedenfalls keine Aussage. Wir sind aber ohnehin der Meinung, dass eine Regelung dazu ins Mietrecht gehört. Klar ist aber, dass auch die Verteilung der CO₂-Kosten, d. h. auch deren Ermittlung und Aufteilung, Aufgabe der Messdienste sein wird.

Was muss man sich denn unter den unterjährigen Verbrauchsinformationen vorstellen?

Inreiter: Das ist im Prinzip der Kernpunkt der neuen Heizkostenverordnung. Die EU-Energieeffizienzrichtlinie hat das Ziel ausgegeben, dem Mieter kurzfristige Informationen zu seinem tatsächlichen Energieverbrauch für

Warmwasser und Heizung zu geben. Es wird davon ausgegangen, dass durch regelmäßige Informationen über den Energieverbrauch eine bessere Steuerung des Energieverbrauchs durch den Mieter möglich wird. Es soll auch dadurch der Anreiz von Energieeinsparungen gesetzt werden. Untersuchungen dazu unter anderem von der Deutschen Energieagentur DENA haben ergeben, dass durch kurzfristige und unterjährige Informationen über den tatsächlichen Verbrauch Einsparungen bis zu 12 % bei der Heizenergie in Wohngebäuden möglich sind. Die durchschnittlichen Kosten für eine 80 m² Wohnung lagen nach den Feststellungen des Deutschen Mieterbundes im Betriebskostenspiegel zumindest im Jahr 2018 bei knapp 990 € im Jahr. Wenn das Einsparpotenzial ausgeschöpft wird, können Mieter demnach bis zu 120 € im Jahr sparen.

„Untersuchungen dazu unter anderem von der Deutschen Energieagentur DENA haben ergeben, dass durch kurzfristige und unterjährige Informationen über den tatsächlichen Verbrauch Einsparungen bis zu 12 % bei der Heizenergie in Wohngebäuden möglich sind.“

Die Verbrauchsinformationen sollen nach dem Referentenentwurf der Verordnung monatlich den Mietern übermittelt werden. Das bedeutet, dass sie nicht nur irgendwo in einem Portal abgerufen werden können, sondern dass die Mieter aktiv informiert werden müssen.

Das kann sicher durch eine E-Mail oder eine Push-Nachricht auf dem Handy erfolgen, wenn die Mieter diesem Kommunikationsweg zustimmen. Ansonsten wird wohl ein Brief per Post versendet werden müssen.

Der Mieter erhält Informationen zum Verbrauch im vorausgegangenen Monat, einen Vergleich zu seinem Verbrauch im davorliegenden Monat und im gleichen Monat des Vorjahres. Dazu soll noch ein Vergleich zu einem Durchschnittsnutzer einer vergleichbaren Wohnung gezogen werden. Die Messdienste haben auch die Möglichkeit, mit Zustimmung der Mieter weitere Infor-

mationen, wie z. B. den anonymisierten Vergleich im Gebäude oder Hinweise zur Energieeinsparung, bereitzustellen.

Das klingt nach einem hohen Aufwand. Schließlich müssen ja die Verbräuche dann monatlich aufbereitet werden.

Inreiter: Genau das ist die größte Herausforderung für unsere Mitgliedsunternehmen. Die monatlichen Daten müssen ja erst einmal ermittelt

werden. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass die Daten mindestens monatlich von den Messgeräten abgelesen werden. Da sich niemand wünscht, einen monatlichen Ablesetermin in der Wohnung durchzuführen, hat bereits die Energieeffizienzrichtlinie vorgesehen, dass die monatliche Bereitstellung dann erfolgen soll, wenn die Geräte zur Verbrauchserfassung fernablesbar sind. Gleichzeitig hat die Energieeffizienzrichtlinie aber auch vorgegeben, dass ab dem Inkrafttreten der Heizkostenverordnung nur noch fernablesbare Geräte eingebaut werden dürfen.



Das bedeutet also, dass die Verbrauchsmessgeräte durch Funkgeräte ersetzt werden müssen?

Inreiter: Der Ordnungsgeber versucht hier technologieoffen zu sein. Es kann daher auch eine Verkabelung der Geräte erfolgen. Zudem will der Ordnungsgeber durchsetzen, dass die Messgeräte an das Smartmetergateway, eine besonders sichere Kommunikationseinheit für die Datenübertragung von Strom- und Gaszählern, angebunden werden können.

Insgesamt klingt das nach einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand für die Messdienste. Wird sich das auf die Kosten für die Messdienstleistungen auswirken?

Inreiter: Bereits aus den vergangenen Jahren gibt es gute Erfahrungen mit der Umstellung auf fernablesbare Messgeräte. Sicherlich entstehen dadurch höhere Kosten für die Geräte, die meistens als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Allerdings wurde dieser Effekt bei einer jährlichen Ablesung durch die Einsparungen bei Verbrauchsablesung zum Teil ausgeglichen. Die monatliche Ablesung wird nur dann wirtschaftlich für die Messdienste durchführbar sein, wenn sie voll automatisiert erfolgt. Auch die anschließende Verarbeitung und Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen ist nur dann wirtschaftlich realisierbar, wenn sie voll digitalisiert und automatisiert stattfindet. Dafür müssen natürlich erst die entsprechenden Infrastrukturen für die Übertragung, die notwendigen Datenbanken und natürlich auch die Software geschaffen werden.

Nach den Überlegungen der EU und des deutschen Verordnungsgebers können die Kosten für die unterjährigen Verbrauchsinformationen als Heizkosten auf die Mieter umgelegt werden.

„Sowohl aus dem Bundeswirtschaftsministerium als auch aus den Kreisen unserer Mitgliedsunternehmen haben wir Informationen, dass der Preis für die monatlichen Verbrauchsinformationen je nach Art der Übermittlung (App, E-Mail oder Post) bei ca. 2 € pro Wohnung und Monat liegen wird. Im Jahr sind das dann ca. 24 € pro Wohnung.“

Sowohl aus dem Bundeswirtschaftsministerium als auch aus den Kreisen unserer Mitgliedsunternehmen haben wir Informationen, dass der Preis für die monatlichen Verbrauchsinformationen je nach Art der Übermittlung (App, Portal, E-Mail oder Post) bei ca. 2 € pro Wohnung und Monat liegen wird. Im Jahr sind das dann ca. 24 € pro Wohnung. Im Vergleich zu dem Einsparvolumen für den einzelnen Haushalt in Höhe

von durchschnittlich 120 € sollte dieser Betrag auch für Mieter akzeptabel sein.

Vielen Dank für das aufschlussreiche Gespräch Herr Inreiter!

Martin Alter
Rechtsanwalt

Mietrecht

**Bundestag verabschiedet
Baulandmobilisierungsgesetz**

Zum Wohngipfel von Bund, Ländern und Gemeinden am 21.09.2018 wurde vereinbart, dass Wohnbau erleichtert werden soll. Dafür sollte ein Gesetz erlassen werden, welches beispielsweise die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden stärken soll, um leichter Wohnbauflächen zu schaffen und bezahlbares Wohnen zu sichern. Hierzu erarbeitete eine Expertenkommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, die sogenannte Baulandkommission, entsprechende Empfehlungen. Die Empfehlungen beinhalteten Änderungsvorschläge für bauplanungsrechtliche Regelungen, welche auch zu einer Optimierung der bestehenden Regelungen führen sollten. Auf Grundlage dieser Empfehlungen wurde sodann ein Gesetzesentwurf erarbeitet. Der Gesetzesentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Novellierung des Baugesetzbuches wurde bereits am 10.06.2020 vorgestellt und nunmehr am 28.05.2021 vom Bundesrat endgültig gebilligt.



Das Gesetz enthält folgende (auszugsweise) wichtige Neuregelungen:

Erleichterung Wohnbau

- Besonders in ländlichen Regionen soll der Wohnbau erleichtert werden, indem das Ne-

beneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung vereinfacht wird. So soll die Nutzungsänderung von vormals landwirtschaftlich genutztem Gebäude erleichtert werden, indem mehr Wohneinheiten zulässig sind. Auch sollen Befreiungen leichter erteilt werden können. Hierzu wird die Regelung „Gründe des Allgemeinwohls“ durch die ausdrückliche Bezugnahme auf „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ ergänzt. Durch eine erteilte Befreiung ist es möglich, erheblich von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes abzuweichen.

Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte

- Für die Stärkung des Vorkaufsrechtes der Gemeinde soll die bestehende gesetzliche Regelung dahingehend ergänzt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit die Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde als auch die Förderung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts umfasst. Darüber hinaus wird zukünftig Kommunen bei sogenannten brachliegenden Grundstücken oder „Problemimmobilien“ ein besonderes Vorkaufsrecht zustehen und der Preis soll auf dem Verkehrswert der Immobilie beruhen. Zudem wird das Vorkaufsrecht der Kommunen auf drei Monate verlängert.

Erweiterung Baugebot

- Hierdurch können Gemeinden Grundstückseigentümer verpflichten, unbebaute Flächen innerhalb einer Frist mit Wohnungen zu bebauen, soweit in der Region Wohnungsnot herrscht. Hierbei soll es der Gemeinde auch möglich sein, das Maß der Nutzung entsprechend anzuordnen.

Sektoraler Bebauungsplan

- Dieser stellt einen neuen Bebauungsplantyp dar, bei dem Kommunen im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder in Bebauungsplänen (befristet bis Ende 2024) Flächen für Wohnbebauung festlegen können. Auch kann geregelt werden, dass die Wohnbebauung den Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderungen entsprechen muss.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

- Eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen soll gerade bei herrschender Wohnraumnot erschwert werden, indem dies einer Genehmigung bedarf. Dazu werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung entsprechende Gebiete mit Wohnraumnot festzulegen. Die Regelung ist vorerst bis Ende 2025 befristet.

Das Inkrafttreten des Gesetzes ist nunmehr nur noch vom Verkündungsverfahren abhängig, wodurch das Gesetz im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wird.

Ob das Gesetz die gesteckten Ziele der Baulandmobilisierung tatsächlich umsetzt, bleibt abzuwarten. Auf Grund der doch hohen Eingriffe in das Eigentum ist vorauszusehen, dass eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten entstehen wird.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

Arbeitsrecht

Probezeit im Arbeitsrecht: Das gilt es zu beachten

Nach § 622 Abs. 3 BGB kann während der vereinbarten Probezeit von sechs Monaten das Arbeitsverhältnis längstens mit einer Frist von 2 Wochen gekündigt werden. Zweck der Vorschrift ist, dass der Arbeitgeber die Leistungsfähigkeit des Arbeitnehmers und letzterer die Arbeitsbedingungen erproben kann.



In der Praxis neigt sich die Probezeit dem Ende zu, ohne dass sich der Arbeitgeber ein genaues Bild über die fachlichen und persönlichen Qualifikationen des neuen Arbeitnehmers machen konnte. Der Arbeitgeber will deshalb teilweise eine Probezeitverlängerung über sechs Monate anstreben, um dem Arbeitnehmer eine weitere Chance zur Bewährung einzuräumen, wodurch er sich in einer „Zwickmühle“ befindet.

Zwar ist eine Verlängerung der Probezeit theoretisch möglich. Sie scheitert in praktischer Hinsicht aber daran, dass bei einem Überschreiten der sechsmonatigen Wartezeit des § 1 Abs. 1 Kündigungsschutzgesetz (KSchG) in Betrieben mit mehr als zehn Mitarbeitern der allgemeine Kündigungsschutz einsetzt. Ab einer Beschäftigungsdauer von sechs Monaten muss die Kündigung eines Mitarbeiters sozial gerechtfertigt sein, d. h. sie kann nur aus personen-, verhaltens- oder betriebsbedingten Gründen erfolgen.

Zur Probezeitverlängerung gibt es daher folgende Möglichkeiten:

1. Probezeitverlängerung durch Kündigung mit erweiterter Kündigungsfrist

Der Arbeitgeber kann das Arbeitsverhältnis noch bis zum letzten Tag der Probezeit ordentlich kündigen, wobei er jedoch als Kündigungsfrist nicht die kurze Probezeitkündigungsfrist von zwei Wochen zu Grunde legt, sondern eine überschaubare längere Frist, innerhalb dieser der Arbeitnehmer eine weitere Chance erhält, sich zu bewähren. Gleichzeitig muss der Arbeitgeber eine aufschiebend bedingte Wiedereinstellungserklärungszusage erklären, und zwar darauf gerichtet, dass das Arbeitsverhältnis mit dem Arbeitnehmer fortgesetzt wird, sofern sich dieser innerhalb der verlängerten Kündigungsfrist bewährt. Hierzu hat das Bundesarbeitsgericht enge Grenzen gesetzt.

2. Probezeitverlängerung durch Aufhebungsvertrag mit erweitertem Beendigungszeitpunkt

Alternativ kann der Arbeitgeber noch während der Probezeit einen Aufhebungsvertrag mit dem Arbeitnehmer schließen, in dem ein Beendigungszeitpunkt vereinbart wird, der die kurze zweiwöchige Probezeitkündigungsfrist angemessen überschreitet.

Im Zweifel ist spätestens zum letzten Tag der Probezeit gegenüber dem betreffenden Arbeitnehmer eine Kündigung mit zweiwöchiger Frist auszusprechen.

René Illgen
Rechtsanwalt

Nachbarschaftsrecht

Ein Überblick über die Rechtslage beim Grenzübergang

Nicht selten wird bei der Neuvermessung eines Grundstücks festgestellt, dass der Nachbar über die Grundstücksgrenze gebaut hat. In diesem Fall stellt sich häufig die Frage nach der Rechtslage:

1. Zentrale Vorschriften im BGB

Regelungen bei Überbauten finden sich in den §§ 912 – 916 BGB. Die zentrale Vorschrift ist § 912 BGB, die dem Eigentümer des überbauten Grundstücks eine Duldungspflicht auferlegt, sofern der Nachbar bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt und der Eigentümer des überbauten Grundstücks dagegen nicht sofort Widerspruch erhoben hat. Neben dem Duldungsanspruch hat der Überbauer ein Recht zum Besitz am überbauten Grundstücksteil. Im Falle einer Duldungspflicht scheidet ein Beseitigungs- und Herausgabeanspruch gegen den überbauenden Nachbarn gemäß §§ 1004 Abs. 2, 912 Abs. 1 BGB aus. Der Überbau steht entgegen §§ 94, 946 BGB im Eigentum des überbauenden Grundstückseigentümers (Palandt/Herrler, 77. Auflage, § 912, Rn. 1).

Die Vorschriften über den Überbau sind nach dem Wortlaut von § 912 Abs. 1 BGB jedoch nur bei Errichtung eines die Grundstücksgrenze überschreitenden Gebäudes anwendbar. Ein Gebäude ist ein Bauwerk, welches durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz gewährt und den Eintritt von Menschen gestattet (Palandt/Herrler, 77. Auflage, § 912, Rn. 4). Nach der Rechtsprechung sollen dem Normzweck (Werterhaltung) entsprechend jedoch auch größere Bauwerke, wie bspw. eine Ufermauer (BGH NJW 15, 2489), von den Regelungen der §§ 912 ff. BGB umfasst sein. Demgegenüber

sollen leicht versetzbare Gebäude vom Anwendungsbereich der §§ 912 ff. BGB ausgeschlossen sein (Palandt/Herrler, 77. Auflage, § 912, Rn. 4). Keine Gebäude sind bspw. Zäune oder ein offener Carport.

Darüber hinaus muss der Überbau durch den Eigentümer des Grundstücks errichtet worden sein, von dem die Überbauung ausgeht. Wurde der Überbau stattdessen durch einen Dritten errichtet, so gelten die §§ 912 ff. BGB nur, wenn der jetzige Grundstückseigentümer der Überbauung vorher zustimmt bzw. diese nachträglich genehmigt (Palandt/Herrler, 77. Auflage, § 912, Rn. 5). Die Anwendbarkeit der §§ 912 ff. BGB setzt ferner voraus, dass der Überbau rechtswidrig ist, also keine Zustimmung des Eigentümers des überbauten Grundstücks vorliegt.



Um den Eigentümer des überbauten Grundstücks nicht unzumutbar zu benachteiligen, ist er nur dann zur Duldung nach § 912 Abs. 1 BGB verpflichtet, wenn ein entschuldigter Überbau vorliegt. Dies ist der Fall, wenn der überbauende Nachbar bei der Grenzüberschreitung nicht grob fahrlässig oder gar vorsätzlich gehandelt hat. Nach der Rechtsprechung ist bei einer offenkundigen Grenzbebauung stets eine grobe Fahrlässigkeit zu bejahen, wenn der Überbauende den tatsächlichen Grenzverlauf nicht vor Baubeginn ermittelt hat (BGH NJW-RR 09, 24; BGH NJW-RR 16, 1489).

Eine Duldungspflicht scheidet ferner aus, wenn über die bloße Grenzüberschreitung hinausgehende Beeinträchtigungen bspw. durch Verletzung öffentlichen Baurechtes bestehen (BGH NJW-RR 09). Schließlich scheidet eine Duldungspflicht auch dann aus, wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks der Überbauung vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung widersprochen hat. Der Widerspruch ist an keine besondere Form gebunden und muss nicht begründet werden.

2. Beseitigungs- und Herausgabeanspruch bei fehlender Duldungspflicht

Liegen die Voraussetzungen für eine Duldungspflicht des Eigentümers des überbauten Grundstücks nach § 912 BGB nicht vor, so hat dieser gegen den Nachbarn grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung der Überbauung nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB. Daneben kann dem Eigentümer des überbauten Grundstücks ein Schadensersatz- und Nutzungsentschädigungsanspruch gegen den überbauenden Nachbarn zustehen. Der Beseitigungsanspruch wird jedoch durch das Kriterium der Zumutbarkeit beschränkt, sodass er nach § 275 Abs. 2 BGB ausgeschlossen sein kann, wenn zwischen dem Beseitigungsaufwand und dem Leistungsinteresse des Gläubigers ein grobes Missverhältnis besteht (BGH NJW 2004, 1798). Der Beseitigungsanspruch unterliegt zudem der dreijährigen Regelverjährungsfrist, die mit Anspruchsentstehung zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung beginnt. Ein Wechsel des Eigentümers des überbauten Grundstücks verlängert die Verjährungsfrist nicht und führt auch zu keinem Neubeginn (Palandt/Herrler, 77. Auflage, § 1004, Rn. 45; OLG Koblenz MDR 2013, 1394).

Neben dem Beseitigungsanspruch steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gegen den überbauenden Nachbarn ein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB hinsichtlich der überbauten Fläche zu. Dieser Anspruch unterliegt keiner Verjährung, sodass der Eigentümer die Herausgabe der überbauten Fläche verlangen und den Überbau auf seine Kosten beseitigen kann, da er anders als beim entschuldigten Überbau gem. §§ 94 946 BGB Eigentümer des Überbaus ist (MüKoBGB/Brückner, 8. Auflage, § 912 BGB, Rn. 35; BGH NJW 2011, 1069). Das Recht zur Selbstbeseitigung darf jedoch nicht schrankenlos ausgeübt werden, sondern muss das sich aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ergebende Rücksichtnahmegebot beachten (BGH v. 17.01.2014 - V ZR 292/12).

3. Überbaurente und Anspruch auf Abkauf

Um den zur Duldung verpflichteten Grundstückseigentümer zu entschädigen, hat der überbauende Grundstückseigentümer ihm nach §§ 912 Abs. 2, 913 BGB jährlich eine Geldrente zu zahlen. Die jährliche Rentenpflicht unterliegt der dreijährigen Verjährung. Eine Verjährung zurückliegender Zeiträume lässt den Rentenanspruch für nachfolgende, noch nicht verjährte Zeiträume unberührt (MüKoBGB/Brückner, 8.

Auflage, § 913 BGB, Rn. 3). Die Rentenhöhe bemisst sich nach dem Verkehrswert der überbauten Fläche und der durch den Überbau bewirkten Nutzungsbeeinträchtigung zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung, § 912 Abs. 2 S. 2 BGB (BGH NZM 10, 215). Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten, § 913 Abs. 2 BGB. Der Rentenanspruch erlischt nach § 914 Abs. 1 S. 1 BGB mit der Beseitigung des Überbaus. Das Recht auf die Überbaurente kann nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Demgegenüber ist ein Rentenverzicht sowie eine vertragliche Vereinbarung der Rentenhöhe ins Grundbuch des überbauenden Grundstücks einzutragen, § 914 Abs. 2 S. 2 BGB.

Nach § 915 Abs. 1 S. 1 BGB hat der Rentenberechtigte gegenüber dem rentenpflichtigen Nachbarn zudem einen Anspruch auf Abkauf der überbauten Fläche zu dem Wert, den die Teilfläche zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Insolvenzrecht

Guthaben in der Insolvenz des Mieters

Aufgrund der Aktualität von vermierterseitigen Aufrechnungsanfragen in bestehenden und beendeten Mietverhältnissen von insolventen Mietern möchten wir die entsprechende Struktur der Möglichkeiten nachstehend für Sie grob skizzieren und wie folgt erläutern.

Allgemeines

Wurde über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, entsteht mit dem Datum des gerichtlichen Eröffnungsbeschlusses hierfür eine **Beschlagnahmewirkung**, die die Vermögenswerte des Schuldners grundsätzlich der Insolvenzmasse zuschlägt (§§ 35 Abs. 1, 80 Abs. 1, 148 Abs. 1 InsO). Dies bedeutet, dass zu diesem Zeitpunkt eine zeitliche Zäsur erfolgt und der bestellte Insolvenzverwalter in alle Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses eintritt.

Will dieser möglicherweise künftig rückständige Mieten nicht aus der Insolvenzmasse zahlen, muss er die Wohnung gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO gegenüber dem Vermieter im Rahmen der

sog. **Enthftungserklärung** „freigeben“. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mieter nach Ablauf der 3-monatigen Kündigungsfrist (Wirksamwerden der Enthftungserklärung) wieder verfügungsbefugt hinsichtlich der Rückzahlung seiner Mietkaution und der Betriebskostenguthaben (eine anteilige Berechnung nach Monaten ist hier üblich), BGH, Urteil vom 16.3.2017 – Az. IX ZB 45/15; Urteil vom 22.05.2014 – Az. IX ZR 136/13).

Wurde das Insolvenzverfahren beispielsweise am 01.04.2020 eröffnet und gibt der Insolvenzverwalter die Freigabeerklärung am 20.04.2020 gegenüber dem Vermieter ab (Posteingang), steht die komplette Mietkaution ab dem 01.08.2020 wieder dem Mieter bzw. bei Mietschulden dann verrechnungsweise dem Vermieter zu, ohne dass die Insolvenzmasse hieran noch partizipieren kann. Für die Betriebskostenabrechnung (Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020) steht der Insolvenzmasse ein anteiliges Guthaben für die Monate Januar bis Juli 2020 zu, für die Folgemonate August bis Dezember 2020 dann anteilig wieder dem Mieter. Wird das Mietverhältnis aber bis zum 31.07.2020 gekündigt, steht ein Guthaben aus der Mietkaution und aus anteiliger Betriebskostenabrechnung dann aber dem Insolvenzverwalter zu, wobei auch hier **Aufrechnungsmöglichkeiten** des Vermieters möglich sind.



Verrechnung

Besondere Sorgfalt gilt in den Fällen, in denen der Vermieter eigene Forderungen gegen den Mieter hat, hierbei sind die jeweiligen Aufrechnungslagen im Einzelfall zu beachten. Grundsätzlich und stark vereinfacht gilt dann Folgendes:

Bestehen eigene Forderungen aus der Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens, dann sind diese mit dem Kautionsguthaben komplett oder mit Betriebskostenguthaben aus der Zeit vor Eröffnung auch verrechenbar (z. B. mit denen aus

der späteren Insolvenztabelle). Bestehen eigene Forderungen aus der Zeit nach der Enthaltungserklärung zzgl. Kündigungsfrist (Freigabe), dann ist das Betriebskostenguthaben, was dem Insolvenzverwalter noch anteilig ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens zusteht, nicht verrechenbar (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 InsO), sofern der Abrechnungszeitraum nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegt. Die Kautionszeitlinie aber weiterhin komplett verrechnet werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass jeder Sachverhalt separat und einzeln geprüft und behandelt werden sollte, mithin kein genereller Automatismus vorliegen sollte.

Leistungsbezug

Mit Blick auf die Vorschrift § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II sowie den hierzu einschlägig ergangenen Entscheidungen des BGH (Urteil vom 20.06.2013 - IX ZR 310/12; Urt. v. 22.05.2014 - IX ZR 136/13) und des BSG (Urteil vom 16.10.2012 - B 14 AS 18/11 R), sind Betriebskostenguthaben bei Leistungsempfängern (z. B. ALG-II) unpfändbar und daher trotz Mietschulden und Insolvenzeröffnung an den Mieter auszukehren und nicht verrechenbar. Dies wird damit begründet, dass die Betriebskostenvorauszahlungen, aus denen sich das Betriebskostenguthaben letztlich speist, durch öffentliche Mittel aufgebracht wird. Deren prinzipielle Unpfändbarkeit führt dann dazu, dass auch die Aufrechnung beim Vermieter mit eigenen Forderungen unzulässig ist. Argument der Gerichte hierfür ist, dass dem Schuldner einerseits ein Existenzminimum belassen werden muss und die zuständige Leistungsbehörde (ARGE, Jobcenter etc.) das Guthaben gleichwohl im Folgemonat beim Schuldner für den Leistungsbezug kürzt. Der Mieter fällt daher durch Abzug bei seinen Leistungen unter das Existenzminimum.

Aufhebung Insolvenzverfahren

Besondere Vorsicht ist als Gläubiger geboten, wenn derartige Guthaben bei oder nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens entstehen und sich der Mieter in der sog. Wohlverhaltensphase befindet. Dann kann dem Insolvenzschuldner 6 Jahre nach Eröffnung üblicherweise die Restschuldbefreiung erteilt werden, sofern die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen. Zumeist ist das Insolvenzverfahren bei Verbrauchern vorher beendet und der Schuldner darf dann Vermögenswerte wieder weitgehend selbst vereinnahmen. Es wird daher dringend empfohlen, den Aufhebungsbeschluss des zuständigen Insolvenzgerichts einzusehen, ob in diesem die

Aufrechterhaltung des Insolvenzbeschlages für etwaige Guthaben (z. B. aus Betriebskostenabrechnung, Mietkaution oder Auseinandersetzung) angeordnet ist. In diesem Falle darf das Guthaben trotz Beendigung des Insolvenzverfahrens zwingend nicht an den Schuldner / Mieter ausgezahlt werden, sondern an den Insolvenzverwalter (dann Treuhänder genannt). Dieser führt dann eine sog. Nachtragsverteilung mit diesem Wert durch. Sofern der Aufhebungsbeschluss diesbezüglich keine Anordnung trifft, kann das Guthaben an den Mieter ausbezahlt oder mit Neuverbindlichkeiten verrechnet werden. Aufgrund einer Leitentscheidung des BGH (Beschluss vom 26.01.2012 - IX ZB 111/10) kann der Treuhänder aber auch bei solcherlei nachträglich ermittelten Vermögenswerten nach Verfahrensaufhebung die Beschlagnahme beim Insolvenzgericht beantragen, so dass nach gerichtlichem Beschluss wiederum an den Treuhänder auszukehren wäre (Beschluss zur Nachtragsverteilung nach Verfahrensaufhebung). Daher sollte sich der Vermieter in jedem Falle vor der Auszahlung bei dem Schuldner zweifelsfrei erkundigen, ob der Aufhebungsbeschluss den Insolvenzbeschluss für Betriebskostenguthaben anordnet oder der Treuhänder bereits die nach Verfahrensaufhebung zulässige erneute Beschlagnahme beantragt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, muss sich anschließend der Schuldner / Mieter mit dem Treuhänder auseinandersetzen und der Vermieter wäre mangels Insolvenzbeschluss schadlos gehalten. Sofern bei bestehender Beschlagnahme Guthaben „versehentlich“ oder in Unkenntnis der Sachlage an den Schuldner überwiesen werden, stellt dies eine Leistung ohne Schuldbefreiung dar und kann vom Treuhänder nochmals angefordert werden, was eine doppelte Zahlung des Vermieters bedeuten würde.

Mietermehrheit

Sofern das Mietverhältnis mit zwei Mietern besteht, ist ebenfalls eine genaue Prüfung der Sach- und Rechtslage erforderlich. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht den Mietern grundsätzlich ein vertraglicher Anspruch auf Rückzahlung der hinterlegten Mietkaution zu, §§ 535 ff., 551 BGB, wobei der Vermieter mit eigenen Ansprüchen aufrechnen kann. Fällig wird dieser Anspruch bekanntlich erst nach einer Überlegungs- und Abrechnungsfrist des Vermieters, die in der Regel 3 bis 6 Monate ab Wohnungsrückgabe beträgt bzw. abläuft, wenn alle Ansprüche geklärt sind. Sind 2 Mieter vorhanden, können diese den Rückzahlungsanspruch

grundsätzlich nur gemeinsam geltend machen, §§ 432, 705 ff. BGB, da diese gemeinsamen Mitmieter als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gelten (OLG München, Urt. v. 14.01.1994 – 21 U 4806/93). Im Rechtsstreit um die Rückzahlung können daher nur alle Mieter gemeinsam die Rückzahlung an alle Mieter gemeinsam einfordern. Sofern sich nun einer der Mieter in einem Insolvenzverfahren befindet, hat der eigentlich legitimierte Insolvenzverwalter keine eigene Ermächtigung zur Einforderung des Guthabens. Auch die hälftige Auszahlung an den einen Mieter und den Insolvenzverwalter ist unzulässig. Der Insolvenzverwalter kann den Rückzahlungsanspruch nur mit dem weiteren, solventen Mieter gemeinsam geltend machen und sich anschließend über die Aufteilung des Kautionsbetrages mit diesem selbst auseinandersetzen. Übertragen werden kann dieser Grundsatz grundsätzlich auch auf die Auskehr von Guthaben aus Betriebskostenabrechnung und die Rückzahlung von Auseinandersetzungsguthaben bei Genossenschaften (wenn diesbezüglich auch eingeschränkt). Für die Praxis ist dies dahingehend bedeutsam, dass bei mehreren Mietern, bei denen ein Mieter insolvent ist, die Auszahlung der Guthaben grundsätzlich schuldbefreiend nur an die Insolvenzmasse oder den anderen Mieter erfolgen sollte, wenn der Zahlungsempfänger eine ausdrückliche Ermächtigung des jeweils anderen zum Empfang des Geldes vorlegt. Daher müssen sich erst Mieter und Insolvenzverwalter über die gemeinsame Geltendmachung einig sein, was unter zeitlicher Betrachtung auch zur Verjährung des Rückzahlungsanspruches gegen den Vermieter führen kann. Die in den Mietverträgen oftmals verklausulierten Regelungen der gegenseitigen Empfangsermächtigung sind mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens eines Mieters per Gesetz nicht mehr wirksam, § 115 Abs. 1 InsO.

Exkurs: Genossenschaftsanteile

Sofern der Insolvenzverwalter die Genossenschaftsanteile kündigt, stellt sich die Annexfrage, wer dann das hieraus im Folgejahr resultierende Auseinandersetzungsguthaben erhalten darf. Mit Urteilen z. B. vom 29.06.2004 (Az. IX ZR 147/03), 19.03.2009 (Az. IX ZR 58/08 und 26.04.2018 (Az. IX ZR 56/17) bestätigte der BGH mehrfach das Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters grundsätzlich und separierte das Auseinandersetzungsguthaben ohne Aufrechnungsmöglichkeiten mit zur Insolvenztabelle angemeldeten Forderungen zugunsten der Insolvenzmasse. Da die Genossenschaft im Falle

von Mietschulden den Vermögenswert aber gern zur Tilgung verrechnungsweise verwenden möchte, muss im Falle von Kündigung des Nutzungsverhältnisses (und Zwangsräumung) daher äußerst zügig reagiert werden. Nur im Falle der Eigenkündigung des Nutzers vor Verfahrenseröffnung oder einem Ausschluss des Mitglieds durch Vorstandsbeschluss kann noch eine wirksame Aufrechnung mit eigenen Forderungen der Genossenschaft erfolgen, sofern das Mitglied / der Schuldner anschließend die Insolvenzeröffnung beantragt. Solange das satzungsmäßige Pfandrecht der Genossenschaft am Auseinandersetzungsguthaben bzw. die Beendigung der Mitgliedschaft noch von Rechtshandlungen, d. h. ohne Automatismus, der Parteien abhängig ist, kann nach Auffassung des BGH kein insolvenzfestes Pfandrecht am Auseinandersetzungsguthaben begründet werden (BGH, Urteil v. 08.01.2009 – IX ZR 217/07).

Diese Betrachtungen sind aufgrund der Komplexität der Materie sowie der Vielzahl an denkbaren Konstellationen denkwürdig nicht abschließend, sondern sollen vielmehr helfen, den Blick auf die Problematik zu schärfen.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Mietrecht

Vertragsgestaltung im Betreuten Wohnen

Überlässt ein Vermieter Wohnraum an Mieter mit Betreuungsbedarf, bindet er dazu regelmäßig einen Betreuungsdienstleister, der Betreuungsverträge mit den Mietern abschließt. Der Mietvertrag wird zumeist separat zwischen Gebäudeeigentümer und Mieter geschlossen. Zudem bedarf es noch eines Gewerbemietvertrages zwischen Eigentümer und Betreuer für ein Betreuungsbüro und Gemeinschaftsräume, in denen Betreuungsleistungen erbracht werden.

Nicht vergessen werden darf dabei, auch einen Kooperations- oder Rahmenvertrag zwischen Vermieter und Betreuer zu schließen. In diesem müssen u. a. folgende Aspekte geregelt werden:

- Welche Leistungen werden durch den Betreuer wirklich erbracht? Die stichwortartige Benennung – wie in den meisten Servicevertragsentwürfen von Betreuern – genügt dazu

nicht, denn aus ihr geht nicht hervor, wie oft und in welchem Umfang die einzelnen Leistungen angeboten werden. Wie oft finden denn bspw. Veranstaltungen statt? Wo und in welchem zeitlichen Umfang? Worum geht es dabei (redet die Pflegedienstleisterin oder kommt Roland Kaiser)? Wie sind die Mindestsprechzeiten? Was heißt Vermittlung von Ärzten und Friseurterminen (holt man Angebote ein oder legt man nur eine Liste aus der Schublade mit Telefonnummern vor)? Was heißt z. B. „Nutzungsmöglichkeit für Gemeinschaftsräume“ (fallen dafür Kosten an, wie sind die Räume ausgestattet, welchen Nutzungsumfang gewährleistet der Betreuer)?

- Der Betreuer darf keinerlei Handlungen vornehmen, die eine Anwendbarkeit des Heimrechts, einschl. Heimgesetz sowie WBG, begründen. Demnach muss gesichert sein, dass das Serviceentgelt zu einer Zeit höher als 20 % der jeweiligen monatlichen Bruttogesamtmiets ist. Die meisten Betreuungsverträge sehen Indexklauseln für die automatische oder einseitige Erhöhung der Betreuungspauschale vor, was die Wahrung der Höchstgrenze gefährdet.



- Zudem dürfen nur allgemeine Betreuungsleistungen als verpflichtend vereinbart werden. Weitere Wahlleistungen können angeboten werden. Mitbewerber um Wahlleistungen dürfen aber nicht behindert werden. Zudem muss eindeutig kommuniziert werden, dass die Wahlleistungen keine Versorgung bis zum Tod und für jede Pflegestufe gewährleisten und dass diese auch jederzeit entfallen können. Allein das Vorhalten im Sinne des Heimrechts ist bereits problematisch. Pflegeleistungen gehören zudem nicht in die Betreuungspauschale.

- Nicht zuletzt ist auch zu regeln, wann der Kooperationsvertrag, der dem Betreuer gestattet, Betreuungsleistungen im Objekt zu erbringen, gekündigt werden kann. Tragen nämlich die Bewohner ihre Unzufriedenheit an den Vermieter heran, muss dieser den Dienstleister wechseln können. Dies sollte auch der gewerbliche Mietvertrag mit dem Betreuer berücksichtigen.

Die vertragliche Gestaltung ist deshalb anspruchsvoll und umfangreich.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Wir gratulieren der SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH zur Auszeichnung mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021 für den Beitrag **„Wohnen 4.0 – energieautarkes Wohnen mit Energiepauschale. Ein Mehrgenerationenhaus versorgt sich selbst mit Wärme und Strom“**.

Die Kanzlei durfte zu dem Projekt durch die Beratung zur mietrechtlichen Umsetzung des Konzeptes einer Energiepauschale für Heizung, Warmwasser und Wohnungsstrom in den Mietverträgen beitragen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Demografischer Wandel	fotolia.com/@Gerhard Seybert
Grenzübergang	fotolia.com/AdobeStock 322069603
Probezeit	fotolia.com/AdobeStock 269038389
Geld	fotolia.com/AdobeStock@K.-U. Häbler
Bauland	fotolia.com/AdobeStock@Marcel Schauer
Betriebskosten	fotolia.com/AdobeStock@Mullek


Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB