



BETREUUNGSRECHT

Das neue Betreuungsrecht – Auswirkungen auf die Wohnungseigentumsverwaltung

Ziel der Neuregelung

Mit dem Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 04.05.2021 tritt eine umfassende Reform des Betreuungsrechts zum 01.01.2023 in Kraft, die auch Auswirkungen auf die Verwaltungstätigkeit im Wohnungseigentumsrecht hat.

Der Gesetzgeber hat insbesondere entschieden, dass die Selbstbestimmung des Betreuten gestärkt werden soll und ihm mehr eigene Entscheidungsbefugnisse eingeräumt werden sollen. Damit soll die Teilhabe des Betreuten am Rechtsleben gestärkt werden. Dies wird durch entscheidende Änderungen in den neu gefassten §§ 1821 und 1823 BGB deutlich. Das Verhältnis zwischen Betreuer und Betreutem wird nunmehr bestimmt durch den Grundsatz der Erforderlichkeit, der unterstützenden Entscheidungsfindung und der ausschließlichen Berücksichtigung der Wünsche des Betreuten. Dies geht einher mit einer faktischen Begrenzung der Vertretungsmacht des Betreuers.

Der Betreuer soll nur noch handeln, wenn der Betreute es tatsächlich nicht kann. Der Betreuer soll nur Hilfestellung geben, wenn es gebraucht wird. Damit wird eine wesentliche Aufgabe des Betreuers künftig darin liegen, im Rahmen der unterstützenden Entscheidungsfindung zusammen mit dem Betreuten herauszufinden, was dieser selbst regeln kann und was der Betreuer regeln muss. Handelt der Betreuer, hat er sich nunmehr nur noch nach den Wünschen des Betreuten zu richten. Die bisherige Orientierung am Wohl des Betreuten ist nicht mehr maßgeblich. Ausgenommen sind Wünsche, die die Person oder das Vermögen des Betreuten erheblich gefährden würden.

Schlussendlich zeigt die Neufassung des § 1823 BGB, wonach der Betreuer den Betreuten gerichtlich und außergerichtlich vertreten kann, dass es Ziel des neuen Betreuungsrechtes ist, den Betreuten soweit wie möglich selbst handeln zu lassen.

Auswirkungen auf das Wohnungseigentumsrecht

Für die Feststellung, ob für den Wohnungseigentümer eine Betreuung angeordnet und ein Betreuer bestellt ist, wird der Verwalter auch zukünftig auf die Selbstauskunft des Betreuten oder die Anzeige des Betreuers angewiesen sein. Das Betreuungsgericht ist weder zur Auskunft verpflichtet, noch dazu befugt.

Ist bekannt, dass eine Betreuung besteht, muss geklärt werden, welchen Aufgabenkreis mit welchen Aufgabenbereichen die Betreuung umfasst. Die Verwaltung von Wohneigentum wird durch den Aufgabenbereich „Vermögenssorge“ umfasst. Allerdings bedeutet die Anordnung dieses Aufgabenbereiches nicht automatisch, dass der Betreuer handeln darf oder wird, da es auch hier Bereiche geben kann, in denen ein geschäftsfähiger Betreuer selbst handeln will und soll.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 BETREUUNGSRECHT**
Das neue Betreuungsrecht – Auswirkungen auf die Wohnungseigentumsverwaltung
- 2 MIETRECHT**
Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Winter
- 3 MIETRECHT**
Die „Garage aus DDR-Zeiten“ – 2022 läuft die letzte fest datierte Übergangsfrist ab
- 4 ENERGIERECHT**
Emissionsfaktoren zur Ermittlung der CO₂-Kosten
- 5 GESELLSCHAFTSRECHT**
Stundungen und Ratenzahlungen zugunsten von Mietern – Haftungsgefahr für Vorstände und Geschäftsführer?
- 6 MIETRECHT**
Versicherungsrechtliche Entscheidungen und Schlussfolgerungen für die Wohnraumvermietung
- 7 IN EIGENER SACHE**
Spende für den Sonnenstrahl e. V. Dresden – Förderkreis für krebskranke Kinder und Jugendliche

Zu beachten ist immer, dass eine Betreuung keinen Einfluss auf die Geschäftsfähigkeit hat. Für den Verwalter ist es jedoch von großer Bedeutung zweifelsfrei festzustellen, an wen er sich bei angeordneter Betreuung zu wenden hat.

Der Betreuer ist allein zuständig, wenn der Betreute geschäftsunfähig ist. Verlässliche Informationen hierüber kann der Verwalter nur über den Betreuer erlangen.

Ist der Aufgabenbereich Vermögenssorge und ein Einwilligungsvorbehalt angeordnet, kann der Verwalter sicher sein, dass der Betreute nur mit Beteiligung des Betreuers rechtlich wirksam handeln kann. Im Übrigen konnte der geschäftsfähige Betreute nach altem Recht selbst wirksam handeln, der Betreuer konnte ihn jedoch innerhalb seines Aufgabenbereiches auch wirksam vertreten. Dies konnte dazu führen, dass es zu widersprüchlichen Rechtsgeschäften kam, die beide wirksam waren.

Diese Konstellation soll es zukünftig nicht mehr geben, da sich der Betreuer zurückhalten soll, wenn der Betreute selbst handeln kann und will.

Der Verwalter sollte jedoch auch weiterhin wegen § 131 I BGB Willenserklärungen, die gegenüber dem Wohnungseigentümer abzugeben sind, sowohl an den Betreuer als gesetzlichen Vertreter, als auch an den Betreuten richten.

Die Ladung zur Eigentümerversammlung ist, sofern der Betreuer, dessen Aufgabenbereich die Vermögenssorge umfasst, einschätzt, dass der Betreute die zu behandelnden Angelegenheiten selbst bewältigen kann, nur an den Betreuten zu richten.

Bestehen für den Verwalter Zweifel und will er Ladungsmängel vermeiden, schadet eine zusätzliche Ladung an den Betreuer jedoch nicht.

Für die Teilnahme an der Versammlung steht die Frage der Verletzung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit, wenn Betreuer oder Betreuter teilnehmen, ohne dazu berechtigt zu sein.

Ist der Betreute zur selbständigen Teilnahme und Abstimmung in der Lage, hat der Betreuer kein Anwesenheitsrecht mehr, selbst wenn die Verwaltung von Wohnungseigentum zu seinem Aufgabenbereich gehört.



Das hat der Verwalter im Vorfeld der Versammlung mit dem Betreuer und dem Betreuten zu klären. Möchte der Betreute zu seiner Unterstützung jedoch vom Betreuer begleitet werden, dürfte er jedoch einen Anspruch auf Zulassung als Berater haben. Erklärt der Betreuer, dass der Betreute nur über einzelne Themen abstimmen kann, so ergibt sich aus dem Grundsatz der Erforderlichkeit für die übrigen Themen ebenfalls ein Teilnahmerecht des Betreuers.

Bei Anordnung des Einwilligungsvorbehaltes bedürfen die Handlungen des Betreuten für ihre Wirksamkeit der Zustimmung des Betreuers, daher besteht hier ein Teilnahmerecht des Betreuers.

Das Abstimmungsrecht folgt den vorgenannten Sachverhalten.

Ist der Betreute geschäftsfähig und in der Lage, wird sich der Betreuer zurückhalten und den Betreuten abstimmen lassen. Im Falle des Einwilligungsvorbehaltes stimmt ebenfalls der Betreute ab, der gleichzeitig anwesende Betreuer kann dann ad hoc genehmigen.

Schwierig wird es, wenn der geschäftsfähige Betreute abstimmt, sein Betreuer ihn aber für unfähig hält und aufgrund seiner Vertretungsmacht mit anderem Ergebnis abstimmt. Hier sind beide Stimmen wirksam. Der Versammlungsleiter hat hier jedoch die Stimme des geschäftsfähigen Betreuten zu werten.

Fazit

Die Mitwirkung von Wohnungseigentümern an der Wohnungseigentumsverwaltung, für die eine Betreuung angeordnet ist, wird für die Gemeinschaft und den Verwalter aufwendiger werden. Entscheidend wird sich hier eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Betreuern auswirken.

Angela Glöckner

Dipl.-Juristin

MIETRECHT

Verkehrssicherungspflicht des Vermieters im Winter

Das Jahr neigt sich dem Ende und der Winter hat bereits begonnen. Auch wenn die winterliche Landschaft schön anzusehen ist, so bringen Eis und Schnee auch zahlreiche Gefahren mit sich. Insbesondere stellt sich hierbei die Frage, wen trifft die Verkehrssicherungspflicht? Wer ist für die Räum- und Streupflicht verantwortlich?

WER?

Zunächst sollte hierbei kurz erläutert werden, was unter Verkehrssicherungspflicht zu verstehen ist. Demnach ist der Eigentümer verpflichtet, sein Grundstück derart zu unterhalten, dass kein Mieter bzw. deren Besuch zu Schaden kommt. Mithin ist grundsätzlich der Eigentümer eines Grundstücks für die Räum- und Streupflicht verantwortlich.

Für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht kann der Eigentümer auch auf einen Hausmeister-

dienst oder andere Dritte zurückgreifen. Die hierbei anfallenden Kosten können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies im Mietvertrag entsprechend vereinbart ist.

Auch wäre es möglich, die Räum- und Streupflicht auf den Mieter zu übertragen. Dies bedarf allerdings einer ausdrücklichen Regelung im Mietvertrag. Ein kurzer Hinweis in der Hausordnung würde nicht genügen. Sollte die Verpflichtung nachträglich auf den Mieter übertragen werden, bedarf dies einer beidseitigen Vereinbarung. Die Verpflichtung sollte zudem möglichst konkret gestaltet sein. Sollte die Pflicht auf mehrere Mieter wirksam übertragen worden sein, muss der Vermieter einen Plan erstellen, um die jeweilige Verantwortlichkeit zu klären. Die erforderlichen Materialien für die Erfüllung der Räum- und Streupflicht sind grundsätzlich vom Vermieter zu stellen.



In jedem Fall ist der Vermieter verpflichtet, seinen ausgewählten Erfüllungsgehilfen zu kontrollieren.

WO und WIE?

Die Streu- und Räumpflicht besteht auf dem Grundstück des Eigentümers. Hierbei müssen sämtliche Gehwege, Außentreppen sowie Eingänge und Zugänge nutzbar sein, ohne dass eine Gefährdung gegeben ist. Bei den angrenzenden öffentlichen Verkehrswegen trägt grundsätzlich die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht. Allerdings überträgt die Gemeinde diese Pflicht meist per Satzung auf die Anlieger. Für den konkreten Aufgabenumfang sollte ein Blick in die entsprechende Satzung geworfen werden.

Im Übrigen richtet sich der Umfang der Streu- und Räumpflicht nach dem Einzelfall. Hierbei

kommt es auf das Verkehrsaufkommen und die Häufigkeit der Benutzung durch die Mieter bzw. Fußgänger an. In jedem Fall muss ein rutschfester Durchgang vorhanden sein, wobei zwei Personen gefahrlos aneinander vorbeigehen können sollten.

WANN?

Die Rechtsprechung hat zur Räum- und Streupflicht allgemein gültige Grundsätze entwickelt. So gilt bei winterlichen Wetterverhältnissen die Pflicht, werktags von ca. 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab 9:00 Uhr (BGH, Urteil vom 12.6.2012 – VI ZR 138/11) der Verpflichtung nachzukommen.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

MIETRECHT

Die „Garage aus DDR-Zeiten“ – 2022 läuft die letzte fest datierte Übergangsfrist ab

Was nach dem heutigen Recht unmöglich ist, war im Rechtssystem der DDR fest verankert – Eigentum an Grundstücken und Gegenständen konnten auseinanderfallen. Grundlage hierfür waren regelmäßig Nutzungsverträge über die Grundstücke gemäß §§ 312 – 315 des Zivilgesetzbuches der DDR.

Dem Nutzer wurde die Errichtung einer Garage ermöglicht und er konnte Eigentum dann dieser erlangen, als sei die Garage eine bewegliche Sache. Das Eigentum am Grundstück blieb unberührt. Freilich konnten auch mehrere Garagen unterschiedlicher Personen auf einem Grundstück errichtet werden und die Nutzer bildeten eine Garagengemeinschaft. Wegen derartiger Kollisionen mit der Dogmatik des BGB wurden infolge der Wiedervereinigung unter anderem in den Art. 230 ff. des Einführungsgesetzes zum BGB sowie dem Schuldrechtsanpassungsgesetz Übergangsregelungen geschaffen.

So können unter Umständen auch heute noch Eigentum an Grundstück und an der „Garage aus DDR-Zeiten“ auseinanderfallen. Diese Konstellationen werden mit einigen Ausnahmen nach dem heute geltenden Miet- und Pachtrecht des BGB abgewickelt. Eine dieser Ausnahmen läuft zum Ende des Jahres 2022 ab. Nach der Übergangsregelung gemäß § 15 Schuldrechtsanpassungsgesetz ist der Nutzer (und der Eigentümer der Garage) bei Vertragsbeendigung nicht zur Beseitigung hälftig zu beteiligen, wenn der Grundstückseigentümer die Garage binnen eines Jahres nach der Vertragsbeendigung beseitigt. Der Nutzer hatte das Recht – nicht jedoch die Pflicht – das Gebäude selbst zu beseitigen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass der Gesetzgeber wegen der Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien mit erheblichen Kosten komplett aufzuerlegen, gab der Gesetzgeber als unverhältnismäßig an.

Diese Ausnahmeregelung läuft zum 31.12.2022 ab. Ab dann ist der Nutzer, wie es § 546 BGB für „normale“ Fälle vorsieht – zur Rückgabe des Grundstückes entsprechend der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet. Die vertragliche Vereinbarung sah im Regelfall eine Freifläche vor und die Garage wurde erst nach Abschluss der Vereinbarung gebaut. Damit ist der Nutzer der „DDR-Garage“ ab dem Jahre 2023 bei Vertragsbeendigung grundsätzlich zur Beseitigung auf eigene Kosten verpflichtet.

René Illgen

Rechtsanwalt



Emissionsfaktoren zur Ermittlung der CO₂-KostenCO₂ Ausstoß – Strunz Alter Rechtsanwälte PartG mbB

Der Bundesrat hat am 25.11.2022 einen Bundestagsbeschluss zur Aufteilung der Kosten der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell gebilligt. Das Gesetz wird nun zum 01.01.2023 in Kraft treten.

Zur Planung der wirtschaftlichen Auswirkungen der beschlossenen CO₂-Kostenaufteilung stellt sich die Frage, woraus sich die Emissionsfaktoren für die einzelnen Brennstoffarten und die Wärmelieferung ergeben.

In Medien finden sich unterschiedliche Werte, so dass zu klären ist, welche Werte verbindlich sind. Nach § 7 Brennstoffemissionshandelsgesetz (kurz BEHG) kann die Bundesregierung die Anforderungen an die Ermittlung der Brennstoffemissionen durch Verordnung festlegen. Davon hat sie für die Jahre 2021 und 2022 mit der Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (kurz EBeV 2022) Gebrauch gemacht. Deren Anwendungszeitraum endet jedoch zum Ende 2022. Eine Nachfolgeregelung liegt als Entwurf der EBeV 2030 vor, die dann im Zeitraum 2023 bis 2030 gelten soll. Die Verordnung müsste noch im Jahr 2022 beschlossen werden, um dann zum 01.01.2023 in Kraft zu treten.

In Anlage 2 Teil 4 EBeV 2030 findet sich eine umfangreiche Tabelle mit Standardwerten für Emissionsfaktoren der relevanten Brennstoffe für den Betrieb von Heizungsanlagen.

Brennstoff	Umrechnungsfaktor	Heizwert	Heizwertbezogener Emissionsfaktor
Heizöl zu Heizzwecken (Heizöl S)	1 t/t	39,5 GJ/t	0,0797 t CO ₂ /GJ
Flüssiggas zu Heizzwecken	1 t/t	46,0 GJ/t	0,0655 t CO ₂ /GJ
Erdgas	3,2508 GJ/MWh	1 GJ/GJ	0,0558 t CO ₂ /GJ
Braunkohlenbriketts Rekord	1 t/t	19,0 GJ/t	0,0992 t CO ₂ /GJ

Leider ist die Angabe in Tonnen pro Gigajoul (GJ) nicht sonderlich nutzerfreundlich. Weder wird Heizöl nach Tonnen bemessen verkauft, noch verwendet man im Energielieferungsbereich Angaben in Joule.

Für Heizöl ergibt sich aus den Standardwerten ein Emissionsfaktor von $0,2664 \text{ kg}_{\text{CO}_2}/\text{kWh}_{\text{Hi}}$ oder $2,6763 \text{ kg}_{\text{CO}_2}/\text{l}$.

Bei Erdgas wird in Rechnungen zwischen dem Heizwert (Hi) und dem Brennwert (Hs) unterschieden. Bezogen auf den Heizwert ergibt sich ein Emissionsfaktor von $0,2016 \text{ kg}_{\text{CO}_2}/\text{kWh}_{\text{Hi}}$ und entsprechend ein brennwertbezogener Emissionsfaktor von $0,1820 \text{ kg}_{\text{CO}_2}/\text{kWh}_{\text{Hs}}$.

Aufgrund der derzeit ohnehin sehr hohen Brennstoffpreise wurden mit Änderung des BEHG vom November 2022 die Festpreise für die Tonne CO₂ für die Jahre 2023 bis 2025 abgesenkt. Diese betragen jetzt noch 30 €/t CO₂ für 2023 (zuvor 35 €/t CO₂), 35 €/t CO₂ für 2024 (zuvor 45 €/tCO₂) und 45 €/t CO₂ für 2025 (zuvor 55 €/t CO₂).

Damit ergeben sich folgende Aufschläge auf den Netto-Lieferpreis:

	2023	2024	2025
Erdgas in ct/kWh Hs	0,546 ct/kWh	0,637 c/kWh	0,819 ct{kWh
Heizöl in ct/l	8,04 ct/l	9,38 ct/l	12,06 c/l

Eine Vorgabe der Berechnungsmethode bei Wärmelieferungsnetzen, die häufig auch durch verschiedene Energieträger gespeist werden, findet sich im BEHG nicht. Grund dafür ist, dass das BEHG bereits bei der Bepreisung der Brennstoffe ansetzt und sich daher nicht mit späteren Umwandlungsstufen beschäftigen muss. Das ist aber auch der Grund, warum sich Wärmelieferanten häufig noch schwertun, einen verbindlichen Emissionsfaktor für die von ihnen gelieferte Wärme zu beziffern. Spätestens in der Wärmelieferungsrechnung für 2022 ist der Emissionsfaktor für die Informationen nach § 3 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz durch den Wärme- bzw. Brennstofflieferanten anzugeben. Dieser Wert ist dann auch die Grundlage für die vorzunehmende Aufteilung auf Mieter und Vermieter.

Martin Alter

Rechtsanwalt

GESELLSCHAFTSRECHT

Stundungen und Ratenzahlungen zugunsten von Mietern – Haftungsgefahr für Vorstände und Geschäftsführer?

Anlässlich der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten beiden Jahre, vornehmlich durch die steigenden Energie- und Verbraucherpreise sowie eine hohe Inflation bedingt, sind viele Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Dies wirkt sich seit mehreren Monaten auch auf die Zahlung von Mieten, Betriebskostenvorauszahlungen sowie Nachzahlungen nach Abrechnung selbiger aus. Mit Blick auf die wohl weiterhin noch mindestens ein Jahr erhöhten Kosten für Heizung und Strom ergibt sich für Wohnungsunternehmen die dringende Notwendigkeit, ihre Liquidität zu schützen und die Mietenbuchhaltung engmaschig zu überwachen. Ein probates Instrument für säumige Mietzahlungen sind daher Stundungs- sowie Ratenzahlungsvereinbarungen, die auch eine Vielzahl unserer Mandanten bereits nutzen.

Dabei ist von den Geschäftsführern und Vorständen der Wohnungsunternehmen stets die eigene Verantwortlichkeit im Rahmen ihrer Leitungsfunktion im Auge zu behalten. Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst alle zur Verfolgung des Gesellschaftszwecks erforderlichen gewöhnlichen Maßnahmen, also sämtlichen tatsächlichen und rechtlichen Handlungen, die der gewöhnliche Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft mit sich bringt. Die Befugnisse des Geschäftsführers können im Gesellschaftsvertrag beschränkt werden. Hierbei können z.B. die Vornahme einzelner Geschäfte von der Zustimmung der Gesellschafterversammlung abhängig gemacht werden. Neben der Treuepflicht, dem Wettbewerbsverbot und Auskunftspflichten ist grundsätzlich die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters/Geschäftsmannes anzuwenden (§ 43 Abs. 1 GmbHG, § 34 Abs. 1 Satz 1 GenG). Die Fallgruppen als auch die Rechtsprechung zu dieser Thematik sind umfangreich und vielseitig, prinzipiell haftet die GmbH-Geschäftsführung als auch das Vorstandmitglied einer Genossenschaft jedoch bei Nichtbeachtung oder Verletzung dieses Sorgfaltsmaßstabs persönlich (§ 43 Abs. 2 GmbHG, § 34 Abs. 2 GenG).



Im Bereich des Mietforderungsmanagements als wesensimmanentes Grundlagengeschäft sollte daher unbedingt darauf geachtet werden, dass der Gewährung von Stundungen und Ratenzahlungen – beide haben Darlehenscharakter – eine vernünftige unternehmerische Entscheidung zugrunde liegt, welche auf belastbaren und substantiierten Informationen basiert. Die Eigenverantwortung der Geschäftsleitung ermöglicht zwar einen weiten Handlungsspielraum, welcher auch das bewusste Eingehen von Risiken bis hin zur Gefahr einer Fehlbeurteilung oder Fehleinschätzung miteinschließt, gleichwohl sollten keine hohen Schäden riskiert werden, wenn keine vernünftigen geschäftlichen Gründe dafürsprechen. Sofern aber die Liquidität durch großflächig drohenden Forderungsausfall erheblich gefährdet wird, sind weitreichende Handlungsspielräume durchaus realistisch.

Sollten sich Geschäftsführung oder Vorstandsmitglieder daher dafür entscheiden, ihre Mieterschaften vor einer Kündigung des Mietverhältnisses zu schützen und diese bei finanziellen Schwierigkeiten zu unterstützen, sollten auch bestimmte Maßnahmen die Grundsätze für umfangreiche Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen flankieren.

Vorschlagsweise sollte Folgendes unbedingt beachtet werden:

- Prüfung der Klauseln in Gesellschaftsverträgen, Satzungen sowie Anstellungsverträgen, inwieweit und bis zu welchen Wertgrenzen Rechtsgeschäfte oder Willenserklärungen der Geschäftsleitungen grundsätzlich zustimmungs- oder genehmigungsfrei erfolgen dürfen
- Protokollierung und Beschlussfassung in den Aufsichtsräten wegen prinzipieller Zustimmung für Kreditgewährungen an Schuldner (Mieter oder sonstige Dritte)
- Protokollierung und Beschlussfassung in den Gesellschafterversammlungen / Vertreter- oder Mitgliederversammlungen wegen prinzipieller Zustimmung für Kreditgewährungen an Schuldner (Mieter oder sonstige Dritte), sofern dies erforderlich ist (z. B. wg. § 49 GenG)
- Definition von Gesamtkredithöchstgrenzen je Schuldner (z. B. 12 Mieten)
- Definition einer zeitlichen Befristung der Kreditierung je Schuldner (z. B. 2 Jahre)
- Entlastungsvereinbarungen für Verpflichtungen bei verbundenen Mutter-Tochter-Schwester-Enkel-Unternehmen (Stadtwerke, Verbandsgemeinschaften, Wasserwerke etc.)
- Bildung von Rücklagen und Prüfung von Fremdfinanzierungsinstrumenten (Ausfallrisiken) in Absprache mit Steuerberatern/ Wirtschaftsprüfern

- Einbindung von staatlichen Leistungsansprüchen der Schuldner in die Vereinbarungen
- Effizienzsteigerung bzw. Umstrukturierung in Mietenbuchhaltung, Controlling, Wohnungsverwaltung und Kundenbetreuung sowie Schulung von Personal (z. B. Verwendung einheitlicher/vereinfachter Muster)

In jedem Falle sollte beachtet werden, dass die Wohnungswirtschaft weder fremde Insolvenz- noch Inkassorisiken bei Schuldner unerlos tragen darf, noch dass Anreize zum Aufbau von Mietrückständen und Vermögensverfall bei Schuldner geschaffen werden. Ein besonderes Risiko stellen hierbei auch Insolvenzanfechtungsansprüche dar. Die hierzu neue gläubigerfreundliche Regelung in § 133 Abs. 3 Satz 2 InsO stellt den Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen oder Stundungen zwar nicht per se unter Verdacht einer anfechtbaren Handlung, gleichwohl ist das langzeitige Dulden von nicht unerheblichen Schulden verbunden mit unregelmäßigen Teilzahlungen durchaus risikobehaftet. Teilweise können im ungünstigsten Fall sämtliche Nach- oder Ratenzahlungen von Schuldner für einen Zeitraum von 10 Jahren rückwirkend an Insolvenzmassen zu erstatten sein.

Ansprüche von Mietern auf Stundung oder Ratenzahlung bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Soweit gesetzliche Zahlungsverweigerungsrechte (z. B. Mietmatorien und Kündigungsverbote der Vermieter) bestehen, sollten diese in den Beschlussfassungen der Unternehmensorgane sowie den Vereinbarungen mit den Schuldner als 'nicht in Stundungen oder Ratenzahlungen einbezogen' klassifiziert werden.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Versicherungsrechtliche Entscheidungen und Schlussfolgerungen für die Wohnraumvermietung

Am 20.10.2021 urteilte der BGH, der Wohngebäudeversicherer habe nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen Dusche und Wand einzustehen, weil insoweit Wasser nicht aus einer in Teil A § 3 Nr. 3 S. 2 VGB 2008 genannten Quelle ausgetreten ist, Az. IV ZR 236/20. Gewöhnliche Sili-konfugen sind keine Installationsgegenstände im Sinne des Kleinreparaturbegriffs der II. BV, der Mieter ist also nicht kostentragungspflichtig für die Instandhaltung und –setzung. Als sog. Wartungsfugen sollten sie nach 5 Jahren kontrolliert und ggf. erneuert werden. Sinnvoll erscheint es darüber hinaus, den Mieter in einer Anlage zum Mietvertrag, in welcher weitere Hinweise zum Umgang mit der Mietsache enthalten sind, für die Problematik zu sensibilisieren und ihn auf seine Anzeigepflicht für Risse u. Ä. hinzuweisen. Der Mieter ist zwar gemäß § 536 c BGB verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache zeigt oder wenn eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Ob er schadhafte Fugen jedoch als Mietmangel oder Gefahr in diesem Ausmaß begreift, ist zweifelhaft.

Für schuldhaft und rechtswidrige Pflichtverletzungen haftet der Mieter dem Vermieter, wenn diese kausal für einen Schaden des Vermieters sind, § 280 BGB. Man denke an Wasserschäden durch eine nicht korrekt angeschlossene Mischbatterie des Mieters oder infolge eines undichten Waschmaschi-nenschlauches, einen Brand verursacht durch eine umfallende Kerze oder durch einen unbeaufsichtigt erhitzten Topf und dergleichen mehr.

Schuld setzt mindestens leichte Fahrlässigkeit voraus, § 276 BGB. Diese Schwelle ist schnell überschritten.

Entschädigt die Wohngebäudeversicherung den Vermieter, geht der Entschädigungsanspruch auf diese über, § 86 Abs. 1 VVG. Ist ein Schaden durch die Wohngebäudeversicherung abgedeckt, hat der Mieter deren Prämien häufig über die Betriebskostenumlage anteilig mitfinanziert. In diesem Fall leistet er faktisch die Beitragszahlungen anstelle des Versicherungsnehmers anteilig und sollte deshalb auch in den Genuss der Versicherungsleistungen kommen. Die Rechtsprechung hat über viele Jahrzehnte eine gefestigte Rechtsprechung zu dieser Thematik begründet:

Eine sog. ergänzende Vertragsauslegung ergebe, dass der Wohngebäude-Versicherer stillschweigend einen Regreßverzicht zugunsten des Wohnraummieters für Fälle einfach fahrlässig verursachter Schäden erklärt habe, BGH 23.10.2016, Az. IV ZR 52/14. Ziel des Regressverzichtes sei es, das Dauerschuldverhältnis zwischen den Mietparteien nicht unnötig zu belasten. Dieser Belastungsschutz gelte auch für den berechtigten Untermieter, so OLG Karlsruhe 13.03.2007, Az. 8 U 13/06, aber nicht für den unberechtigte Untermieter, vgl. LG Düsseldorf 17.10.2016, Az. 21 S 257/14.

Für den Vermieter ergebe sich daraus die Pflicht, nicht den Mieter, sondern die Versicherung nach einem leicht fahrlässig verursachten versicherungsrelevanten Schadensfall in Anspruch zu nehmen. Sieht er davon ab, muss er den Schaden am Mietobjekt gleichwohl auf eigene Kosten beseitigen, BGH ebd. Bis dahin darf der Mieter dementsprechend die Miete evtl. sogar mindern! Würde der Vermieter den Mieter auf Schadenersatz in Anspruch nehmen, könnte dieser eigene Schadenersatzansprüche in gleicher Höhe gegen den Vermieter aufrechnen, die auf der Verletzung der Pflicht zur Inanspruchnahme der Versicherung beruhen, §§ 241, 280, 387 BGB. Der Mieter muss aber seine durch den Brand zerstörten Sachen selbst entsorgen, BGH 21.01.2014, Az. VIII ZR 48/13. Schon bei grob fahrlässigen Pflichtverletzungen darf jedoch der Vermieter bzw. die Versicherung den Mieter auf Schadenersatz bzw. Regress in Anspruch nehmen, BGH 8.11.2000, Az. IV ZR 298/99; 26.10.2016, Az. IV ZR 52/14.



Wie ordnet die Rechtsprechung Fehlverhalten des Mieters ein?

- leichte Pflichtwidrigkeit durch kurzzeitiges Verlassen der Küche bei versehentlich angeschaltetem aber funktionstüchtigen Ceranherd, OLG Sachsen-Anhalt 11.11.2013, Az. 6 U 21/13; bei Brand durch Entzündung von Öl in einem Topf auf dem Herd, den ein 12-jähriges Kind darauf abgestellt und vergessen hat, BGH 21.1.2014, Az. VIII ZR 48/13
- grobe Fahrlässigkeit bei bewusstem Entweichenlassen von Butangas in geschlossenem Raum zur Herstellung von Cannabisöl ohne angeschlossenes Verbrauchsgerät; Benutzung von Brennspritus an einem offenen Kamin, LG Oldenburg 22.06.2021, Az. 16 O 4029/20

Für den Vermieter bietet die Inanspruchnahme der Versicherung anstelle des schadensstiftenden Mieters auch den Vorteil, dass die Versicherung meist eine Neuwertentschädigung zahlt, zugunsten des Mieters aber stets der sog. Abzug neu für alt (Zeitwertabzug) Anwendung finden muss.

Falls der leicht fahrlässig schadensstiftende Mieter selbst eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, die eintrittspflichtig ist, darf der Wohngebäudeversicherer zwar den Mieter nicht in Regreß nehmen, weil dieser sonst für seine freiwillige Privatvorsorge bestraft würde. Da aber ein Fall der Mehrfachversicherung vorliegt, muss der Privathaftpflichtversicherer dem Wohngebäudeversicherer anteilig Ausgleich leisten, § 78 Abs. 2 Satz 1 VVG entsprechend.

Im Falle der groben Fahrlässigkeit haftet der Mieter ggf. quotal, bei Vorsatz vollständig allein.

Besondere Aufmerksamkeit gilt derzeit der Entwicklung der Rechtsprechung zur Haftung bei Akku-Bränden. Die damit einhergehenden Risiken sind allgemein deutlich unterschätzt, da kaum ein Verbraucher die Bedienungsanleitungen hierzu beachtet, die im Wesentlichen auch der Haftungsfreizeichnung der Hersteller dienen sollen. Das Laden von Lithium-Akkus ist für nahezu jeden inzwischen Alltag geworden, ohne zu beachten, dass diese Akkus eine besondere Brandgefahr darstellen können und deshalb das Laden nicht in der Nähe leicht brennbarer Gegenstände stattfinden darf, defekte oder tiefenentladene Akkus nicht mehr geladen werden dürfen, Akkus unbekannter Herkunft (z. B. gebraucht erworben) zusätzlich nur unter Aufsicht und dergleichen mehr. Das OLG Bamberg hat bspw. am 12.06.2019 zu Az. 1 U 34/19 verkündet, das im Keller neben Kleidungsstücken u. v. m. erfolgte unbeaufsichtigte Laden eines Lithium-Akkus in gebraucht in einer Onlinebörse für 8 € erworbenen Spielzeughelikopter stelle ein grob fahrlässiges Verhalten dar. Der Schaden belief sich auf über 30 T€.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

IN EIGENER SACHE

Spende für den Sonnenstrahl e. V. Dresden – Förderkreis für krebskranke Kinder und Jugendliche

Am 17. November 2022 konnten wir dem Geschäftsführer des Sonnenstrahl e. V. Dresden im Namen unserer Kanzlei eine Spende von 1.000 EUR überreichen.

Hiermit wird u. A. ermöglicht, dass Familienmitglieder von krebserkrankten und im Uniklinikum Dresden behandelten Kindern in Gästewohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Kinderonkologie unterkommen können, wenn sie von weiter her anreisen müssen und während der Therapien vor Ort ihre Kinder begleiten.

Wir möchten hiermit ein Zeichen der Solidarität mit den Schwachen und Kranken unserer Gesellschaft setzen.

