

## Inhaltsverzeichnis

### Mietrecht

Gesamtkosten/Betriebskosten

### Wohnungseigentumsrecht

Die Aufgaben und die Stellung des WEG-Verwalters nach der Novellierung des WEG

### Gesellschaftsrecht

Reform des GmbH-Rechts: Regierungsentwurf kündigt weiterreichende Änderungen an

### Energierecht

Neues zum Energiepass

### Genossenschaftsrecht

Die Neuregelung des § 67 b Genossenschaftsgesetz (GenG)

### In eigener Sache

Mandantentreffen 2007

### Veröffentlichungen/Neuerscheinungen

Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen - ein Leitfaden für Vermieter-6. Auflage - erscheint 01.07.2007

## Mietrecht

### Anforderungen an die formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung hinsichtlich des Vorwegabzugs nicht umlagefähiger Kosten

Der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs hatte in seinem Urteil vom 14.02.2007, Az.: VIII ZR 1/06, über die Frage zu entscheiden, ob in einer Betriebskostenabrechnung auch die Vorwegabzüge nicht umlagefähiger Kosten von den Gesamtkosten darzustellen

sind und welche Folgen eine Unterlassung der entsprechenden Angaben hat.

Konkret hatte ein Vermieter eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung eingeklagt. Die Abrechnung enthielt Betriebskostenpositionen, bei denen der Gesamtbetrag bereits vorab um nicht umlagefähige Anteile bereinigt worden war. In einzelnen Positionen sind die Vorwegabzüge mitgeteilt. In anderen Positionen sind die Vorwegabzüge nicht bzw. unvollständig angegeben, was sich aus den Abrechnungsbelegen ergab.

Der BGH urteilte wie folgt:

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Da der Vorwegabzug im entschiedenen Fall nicht vollständig dargestellt worden war, kam der BGH zu dem Schluss, dass die Abrechnung zu den betroffenen Betriebskostenpositionen nicht formell ordnungsgemäß war, was dazu führte, dass für die betroffenen Betriebskostenpositionen keine fällige Abrechnung vorliegt. Die Nachbesserung der formellen Fehler führt darüber hinaus gemäß § 556 III S. 3 BGB nicht mehr zur Durchsetzbarkeit der Nachforderung, wenn die Nachbesserung erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist von 12 Monaten erfolgt.

Es stellt sich nun die Frage, wie der Vermieter den erhöhten Anforderungen an den Gesamtkostenausweis und die Darstellung der Vorwegabzüge in der Abrechnung gerecht werden kann.

Zunächst ist zu klären, welche Betriebskostenpositionen betroffen sein können. Hier lassen sich verschiedene Musterfälle erkennen.

1. unterlassene Darstellung des Abzugs von Verwaltungskosten, z.B. für vom Hauswart übernommene Verwaltungstätigkeiten
2. unterlassene Darstellung des Abzugs von Instandhaltungskosten, z.B. aus dem Vollwartungsvertrag für den Aufzug
3. fehlender Ausweis des Vorwegabzugs für Gewerbe
4. fehlende Darstellung der Aufteilung von Kosten aus einem Globalvertrag, z.B. für Gebäudeversicherung oder Grünlandpflege
5. fehlende Erläuterung der Nutzergruppenabtrennung bei der Heizkostenabrechnung
6. unterbliebene Darstellung der Kostenaufspaltung für einzelne Hauseingänge, wenn die Kosten grundstückbezogen anfallen

Nach den bisherigen Erfahrungen in der Beratung zu den Konsequenzen der BGH-Rechtssprechung lässt sich sagen, dass sich in nahezu allen Betriebskostenpositionen Fallgestaltungen ergeben können, die einen Ausweis von Vorwegabzügen notwendig machen.

Man kann als Faustregel annehmen, dass die Betriebskostenabrechnung nur formell wirksam ist, wenn sie zunächst die Gesamtkosten gemäß den Rechnungen der Dienstleister und Versorger ausweist, die als Belege dem Mieter vorzulegen sind. Jeder Abzug und jede Kostenverteilung, die sodann notwendig ist, um die zu verteilenden Kosten der Betriebskostenpositionen zu separieren, ist in der Abrechnung darzustellen.

Inwieweit die Abzüge und Aufteilungen sodann noch zu erläutern sind, ist obergerichtlich nicht geklärt. Es können aber auch hier erhebliche Anforderungen durch die erkennenden Gerichte erwartet werden.

Es stellt sich letztlich die Frage, wie den hohen Anforderungen nachgekommen werden kann und gleichzeitig die Betriebskostenabrechnung für den Vermieter handhabbar und für den Mieter überschaubar bleibt.

Natürlich ist es prinzipiell möglich, sämtliche Vorwegabzüge in jeder Betriebskostenabrechnung darzustellen und zu erläutern. Da die Gründe für die Abzüge umfangreich und vielgestaltig sind, ist diesem Erfordernis bei der Individualität der einzelnen Abrechnungseinheiten nur mit erheblichem Aufwand nachzukommen.

Es erscheint daher eher sinnvoll, die nicht umlegbaren Kosten bereits aus den Rechnungen der Dienstleister und Versorger zu eliminieren. Hier ist es möglich, die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten in getrennten Rechnungen auszuweisen. Bei Globalverträgen für eine Vielzahl von Grundstücken – die aus Kostengründen anstrebenswert sind (Wirtschaftlichkeitsgebot) – sollten die Rechnungen, die jeweils für die einzelnen Grundstücke angefallenen Kosten ausweisen.

Es bleiben danach allein die Vorwegabzüge für Gewerbe und die Kostenaufteilung bei der Umlage von Lohnkosten eigener Hausmeister relevant.

Die Änderung der Rechnungslegung setzt sicherlich ein Entgegenkommen der Dienstleister und Versorger voraus. Die Aufspaltung der Rechnungen wird aber schon bald Standard sein und von einzelnen Anbietern bereits jetzt ausdrücklich angeboten.

Soweit Vertragsänderungen notwendig werden, stehen in der Kanzlei erprobte Musterklauseln zur Verfügung. Bei dieser Gelegenheit kann auch sogleich das Rechnungslegungsverfahren auf die Anforderungen nach § 35a EStG angepasst werden.

Auch für die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen auf die formelle Ordnungsmäßigkeit besteht in der Kanzlei ein umfangreicher Erfahrungsschatz.

## Wohnungseigentumsecht

### **Die Aufgaben und die Stellung des WEG-Verwalters nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**

Die Stellung des Verwalters wurde durch die Reform des WEG neu geordnet.

Im Hinblick auf die nunmehr auch gesetzliche Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft ist der Verwalter zum einen Vertreter der Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümer als Teilhaber der nicht rechtsfähigen Bruchteilsgemeinschaft, zum anderen auch Organ des teilrechtsfähigen Verbandes.

Die Vertretungsbefugnis ist dabei nicht unbegrenzt.

In § 27 ergänzt durch die §§ 24, 25 und 28 werden die Rechte und Pflichten des Verwalters geregelt.

In § 27 Abs. 1 werden die Rechte und Pflichten des Verwalters im Innenverhältnis sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft geregelt.

Neu ist in § 27 Abs. 1 Nr. 7 geregelt, dass der Verwalter verpflichtet ist, die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist. Der Verwalter hat somit ohne zeitliche Verzögerung alle Eigentümer über alle rechtshängigen wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren zu informieren. Er hat auch über Hausgeldklagen der Gemeinschaften gegen einzelne Eigentümer zu informieren.

Der § 27 Abs. 2 regelt die Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis. Die hiermit korrespondierenden Rechte und Pflichten

im Rahmen der Vertretung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft bzw. deren Geschäftsführung sind im § 27 Abs. 3 geregelt.

Neu ist in § 27 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 geregelt, dass der Verwalter berechtigt ist, die Wohnungseigentümer in gegen diese oder gegen den teilrechtsfähigen Verband gerichteten gerichtlichen Passivverfahren zu vertreten.

Ebenfalls neu wurde die Berechtigung des Verwalters zum Abschluss von Vergütungsvereinbarungen mit einem Rechtsanwalt geregelt (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 6).

Eine völlig neue Aufgabe stellt die Pflicht nach § 24 Abs. 7 und 8 zur Führung einer Beschlussammlung dar. Neben den formalen und inhaltlichen Anforderungen an diese neue Aufgabe muss der Verwalter den Wohnungseigentümern oder von diesen Ermächtigten jederzeit Einsicht in die Beschlussammlung gewähren. Zu diesem Recht der Einsichtnahme gehört auch die Fertigung von Kopien und Ausdrucken.

In § 45 Abs. 1 wird ausdrücklich dargestellt, dass der Verwalter in gerichtlichen Verfahren als Zustellvertreter fungiert.

Künftig muss der Verwalter im Rahmen der Beschlussfassung zwischen solchen Maßnahmen unterscheiden, die mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können und solchen, für die eine (doppelt) qualifizierte Mehrheit erforderlich ist. Er hat weiter zu unterscheiden zwischen dem Erfordernis der in der Versammlung vertretenen Eigentümer und der Gesamtheit der Wohnungseigentümer sowie der Geltung des Kopfprinzips auch wenn durch Vereinbarung das Stimmrecht abweichend geregelt ist.

Mit der Neufassung des § 26 Abs. 1 Satz 2 wurde die Erstverwalterbestellung nach der Begründung des Wohnungseigentums auf drei Jahre beschränkt.

Entsprechend § 24 Abs. 4 Satz 2 wurde die Frist zur Einberufung von Wohnungseigentümerversammlungen von einer auf zwei Wochen verlängert.

Durch die Aufhebung des § 26 Abs. 3 ist die Bestellung eines Notverwalters entfallen. An diese Stelle ist § 43 Nr. 1 getreten, wonach entsprechend der §§ 935 ff. ZPO auf Antrag auch eines Eigentümers im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens ein vorläufiger Verwalter bestellt werden kann.

Von höchster Praxisrelevanz für den Verwalter ist auch die Besserstellung der Wohnungseigentümergeinschaften durch einen begrenzten Vorrang für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung.

Hinweis: Am 10. Juli 2007 beginnt beim I.G.W.-Institut eine Seminarreihe zur Vermittlung von praktischen Hinweisen zur Umsetzung und Anwendung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes.

## Gesellschaftsrecht

### **Reform des GmbH-Rechts: Regierungsentwurf kündigt weitreichende Änderungen an**

Das Bundeskabinett hat am 23.05.2007 den Regierungsentwurf des Gesetzes zur Modernisierung des GmbH-Rechts beschlossen. Beschließt der Bundestag das Gesetz wie geplant, könnte die Neufassung des GmbH-Gesetzes voraussichtlich in der ersten Hälfte 2008 in Kraft treten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf enthält weitgehende Reform- und Entbürokratisierungsansätze mit dem Ziel der Flexibilisierung zu beschleunigen und damit die Attraktivität der Rechtsform der GmbH zu erhöhen sowie der Bekämpfung von Miss-

brauchsmöglichkeiten. Die wichtigsten Änderungen im Einzelnen:

Ungeeignete Personen sollen künftig leichter von der Geschäftsführung ausgeschlossen werden können.

#### **1. Beschleunigung von Gründungen**

Vorgesehen ist unter anderem ein Mustergesellschaftsvertrag für unkomplizierte GmbH-Standardgründungen (z.B. Bargründung, höchstens 3 Gesellschafter), der nicht mehr notariell beurkundet werden muss; eine öffentliche Beglaubigung der Unterschriften zur Identifikation der Gesellschafter genügt. Der Mustergesellschaftsvertrag wird begleitet von einer Musteranmeldung zur Eintragung ins Handelsregister (sog. „Gründungs-Set“), bei dessen Verwendung die Eintragung ins Handelsregister erheblich beschleunigt werden soll. Die Einholung von Rechtsrat zur Gründung einer GmbH ist nicht mehr zwingend erforderlich.

#### **2. Erleichterungen bei der Kapitalaufbringung**

Darüber hinaus sieht der Entwurf Absenkung des Mindestkapitals auf 10.000,00 € vor. Damit sollen insbesondere Gründungen im Dienstleistungsbereich erleichtert werden.

Weiterhin ist die Möglichkeit einer GmbH-Variante ohne Mindestkapital vorgesehen, quasi eine Art Einstiegsvariante der GmbH, die beschränkte Unternehmergesellschaft (*GmbH light*). Diese darf ihre Gewinne nicht voll ausschütten, sondern muss aus den erwirtschafteten Gewinnen das Stammkapital ansparen.

Künftig sollen auch die Gesellschafter individueller über die jeweilige Höhe ihrer Stammeinlage bestimmen können. Abweichend von der derzeitigen Regelung, dass die Stammeinlage mindestens 100 € betragen muss und nur in Einheiten aufgeteilt werden darf, die durch 50 teilbar sind, sieht der Entwurf vor, dass jeder Geschäftsanteil nur noch auf einen Betrag von mindestens 1 € lauten muss. Dadurch können die Geschäftsanteile leichter gestückelt werden.

### **3. Ausgleich von Wettbewerbsnachteilen durch Flexibilisierung**

Durch die starren Regelungen des GmbH-Rechts verliert die Rechtsform GmbH gegenüber anderen europäischen Gesellschaftsformen deutlich an Attraktivität. Dem soll im Rahmen der Reform durch die Schaffung von mehr Flexibilität entgegenwirken werden. So soll künftig die Verlegung des Verwaltungssitzes ins Ausland problemlos möglich sein. Mehr Transparenz soll durch die Einführung einer Gesellschafterliste nach dem Vorbild des Aktienregisters schaffen. Die Unterscheidung zwischen „kapitalersetzenden“ und „normalen“ Gesellschafterdarlehen soll es künftig nicht mehr geben.

### **4. Bekämpfung von Missbräuchen**

Zum einen soll durch die geplanten Regelungen die Rechtsverfolgung gegenüber Gesellschaften beschleunigt werden. Dazu soll zukünftig in das Handelsregister eine inländische Geschäftsanschrift eingetragen werden. Ist eine Zustellung unter dieser eingetragenen Anschrift faktisch unmöglich, wird die Möglichkeit einer öffentlichen Zustellung gegenüber der GmbH verbessert.

Darüber hinaus sollen die Gesellschafter bei „Führungslosigkeit“ – also in den Fällen, in denen die GmbH keinen Geschäftsführer mehr hat – bei Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung verpflichtet werden, einen Insolvenzantrag zu stellen.

Schließlich sollen Geschäftsführer, die Beihilfe zur Ausplünderung der Gesellschaft durch die Gesellschafter leisten, künftig stärker in die Pflicht genommen werden. § 64 GmbH soll erweitert werden. Die bisherigen Ausschlussgründe für Geschäftsführer sollen erweitert werden.

### **5. Fazit**

Neben all den positiven Ansätzen sind insbesondere die Herabsetzung des Mindestkapitals und die haftungsbeschränkte Unternehmergeellschaft problematisch. Vor

allem diese beiden Neuerungen erscheinen unter Gläubigerschutzgesichtspunkten bedenklich. Da es sich bislang nur um den Regierungsentwurf handelt, bleibt abzuwarten, in welcher Form das Gesetz schlussendlich in Kraft tritt.

---

## **Energierrecht**

### **Neues vom Energiepass**

Der Bundesrat hat der Novelle der Energieeinsparverordnung unter Maßgabe von Änderungen am 08.06.2007 zugestimmt.

Soweit die Bundesregierung den Änderungen an der von ihr beschlossenen Verordnung nunmehr nochmals zustimmt, kann die Verordnung in Kraft treten. Damit wird derzeit für den 01.10.2007 gerechnet.

Nach den Änderungswünschen des Bundesrates werden sich die Übergangsfristen, bis zu deren Ablauf der Energiepass erstellt werden muss, deutlich verlängert und der Kreis der Ausstellungsberechtigten erweitert.

Als gesichert kann mittlerweile angesehen werden, dass ein Bedarfsausweis nur für bestehende Wohngebäude bis zu 4 Wohnungen gefordert werden wird, wobei bei einer frühzeitigen Erstellung auch hier noch Wahlfreiheit des verbrauchsbasierten Ausweises besteht.

Nähere Informationen können nach der endgültigen Beschlussfassung der Bundesregierung auf der Homepage [www.strunz-alter.de](http://www.strunz-alter.de) abgerufen werden.

### Die Neuregelung des § 67 Genossenschaftsgesetz

Die Abänderung eines einzigen Wortes in § 67b GenG anlässlich der Novellierung des Gesetzes kann für einzelne Wohnungsgenossenschaften weitreichende ökonomische Folgen haben.

Der § 67b regelt die Kündigung weiterer Anteile. Es heißt dort: „Ein Mitglied, das mit mehreren Geschäftsanteilen beteiligt ist, kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile zum Schluss eines Geschäftsjahres durch schriftliche Erklärung kündigen, soweit es nicht nach der Satzung oder einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft ist.“

Anstelle der bisherigen Formulierung „mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet war“ steht jetzt „verpflichtet ist“. Damit stellt die Neuregelung auf den aktuellen Stand der vom Mitglied zu haltenden Pflichtanteile nach der Satzung, etwa für die Inanspruchnahme einer bestimmten Wohnung, ab. Die bisherige Regelung konnte so ausgelegt werden, dass das Mitglied Anteile, die es nach der Satzung einmal zu halten hatte, für die Dauer seiner Mitgliedschaft nicht kündigen konnte.

Zu weiteren Geschäftsanteilen kann das Mitglied auf verschiedenen Wegen gekommen sein.

1. Die Satzung lässt die Zeichnung freiwilliger Anteile zu und davon wurde Gebrauch gemacht.
2. Die Genossenschaft hat die für die Inanspruchnahme einer genossenschaftlichen Leistung geregelten

Pflichtanteile abgesenkt. Für eine Wohnung, für die beispielsweise zunächst acht weitere Anteile zu zeichnen waren, regelte die Satzung nun nur noch fünf. Damit wandelten sich bei diesem Beispiel drei Teile in „weitere“ im Sinne des § 67b um.

3. Das Mitglied hat zunächst eine Wohnung in Anspruch genommen, für die sechs Pflichtanteile zu zeichnen waren. Es ist dann in eine kleinere umgezogen, für die nach der Satzung nur noch vier Pflichtanteile vorgesehen waren. Damit verfügt es nun über zwei „weitere“ Geschäftsanteile.

Wollte das Mitglied bisher die freiwillig gezahlten Anteile ausgezahlt bekommen, so musste es die Mitgliedschaft insgesamt kündigen. Nach der Neuregelung können bei fortdauernder Mitgliedschaft nur die weiteren Anteile gekündigt werden. Auch die Übertragung freiwillig gezeichneter Anteile an einen Dritten (dieser muss Mitglied der Genossenschaft sein oder der Genossenschaft beitreten) nach § 67 GenG ist jetzt möglich. Bisher konnten die Genossenschaftsanteile nur insgesamt übertragen werden, somit schied das übertragende Mitglied aus der Genossenschaft aus.

Gerade über die oben dargestellte Variante 2. (Genossenschaft hat Pflichtanteile gesenkt) kann dies für die entsprechende Genossenschaft zu größeren finanziellen Problemen führen, wenn im großen Stil von der Kündigungs- oder Übertragungsmöglichkeit Gebrauch gemacht wird. Es besteht nicht die Möglichkeit, durch eine entsprechende Satzungsregelung das gesetzliche Kündigungsrecht auszuschließen. Dies ergibt sich aus § 67b Abs. 2 GenG. Dieser verweist auf § 65 Abs. 5, wonach Vereinbarungen, die gegen den Gesetzestext verstoßen, unwirksam sind. Die Kündigung ist immer durch schriftliche Erklärung zum Schluss eines Geschäftsjahres möglich, eine Kündigungsfrist ist gesetzlich nicht geregelt. Diese sollte lt. Satzung deshalb möglichst lang gewählt werden,

damit sich die Genossenschaft auf die Folgen entsprechend einstellen kann.

Einige Genossenschaften, die zwischenzeitlich die Pflichtanteile gesenkt hatten, beabsichtigen, diese wieder zu erhöhen, um so aus freiwillig gezeichneten wieder Pflichtanteile zu machen. Achtung!! Entsprechend § 67a GenG hat das Mitglied ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn eine Änderung der Satzung zu einigen in § 16 Abs. 2 oder 3 GenG aufgeführten Gegenständen vorgenommen wird. Dazu gehört nach § 16 Abs. 2 Ziff. 2 die Erhöhung des Geschäftsanteils. Das Mitglied könnte somit seine Mitgliedschaft außerordentlich kündigen, so dass die Auseinandersetzung auf jeden Fall auf der Grundlage der Bilanz des gleichen Geschäftsjahres zu erfolgen hätte.

Ist zu befürchten, dass für die Genossenschaft größere ökonomische Probleme in Folge vermehrter Kündigung freiwillig gezeichneter Anteile entstehen, könnte dem durch Bestimmung eines Mindestkapitals für die Genossenschaft entgegengewirkt werden. Die Neuregelung in § 8a GenG sieht vor: „In der Satzung kann ein Mindestkapital der Genossenschaft bestimmt werden, das durch die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von Mitgliedern, die ausgeschieden sind oder einzelne Geschäftsanteile gekündigt haben, nicht unterschritten werden darf.“ Wird ein Mindestkapital festgesetzt, so ist nach § 8a Abs. 2 GenG die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ausgesetzt, so lange durch die Auszahlung das Mindestkapital unterschritten würde. Das Auseinandersetzungsguthaben ist also für das kündigende Mitglied nicht verloren (wie etwa bei der Inanspruchnahme eines Auseinandersetzungsguthabens für die Verlustdeckung), sondern so lange aufgeschoben, bis die Einhaltung des Mindestkapitals die Auszahlung zulässt.

Sollten Sie Fragen zu dieser Problematik oder zu anderen Themen bei der Neugestaltung Ihrer Genossenschaftssatzung haben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## In eigener Sache

### Mandantentreffen 2007

Am 19. und 20. April 2007 fand im Kurort Oberwiesenthal das 13. Mandantentreffen der Kanzlei statt. Mit 63 Teilnehmern fand dieses Treffen mit dem Charakter eines Erfahrungsaustausches wiederholt eine große Resonanz bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

Schwerpunkt dieser Veranstaltung waren die Probleme des Stadtumbaus sowie der Mieterhöhung auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Als Gastreferenten traten Herr Dr. Thomas Ungethüm, Präsident des Haus und Grunde.V., Frau Dipl.-Ing.Oek. Dorothea Schneider, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Mieten und Pachten und Herr Dr. Frank Winkler, Geschäftsführer der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH auf.

In zwei Arbeitsgruppen haben sich die Teilnehmer intensiv mit der Reform des Genossenschaftsgesetzes und der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz beschäftigt.

Nach den Fachvorträgen wurden die Pausen und Abendstunden für einen regen Erfahrungsaustausch genutzt.

Bei „Farbe und Klang“ konnten sich die Teilnehmer in entspannter Atmosphäre in die Welt der Malerei und Musik entführen lassen.

## Neuerscheinung

Die von der Kanzlei seit 2000 herausgegebene Broschüre mit dem Titel

**„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – ein Leitfaden für Vermieter –**

in der 6. Auflage liegt nun vor.

Seit Erscheinen der Voraufgabe im Juli 2006 sind zahlreiche Gerichtsentscheidungen aus dem Mietrecht mit Auswirkung auf die Mietvertragsgestaltung sowie Gesetzesänderungen veröffentlicht worden.

Folgende Schwerpunkte sind hervorzuheben:

Der Bundesgerichtshof hat Klauseln zur „Abweichung von der bisherigen Ausführungsart“ bei Schönheitsreparaturen ebenso für unwirksam erklärt wie starre Quotenabgeltungsklauseln. Die Entscheidungen wurden erörtert.

Dem neu in Kraft getretenen Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz wurde ein gesonderter Abschnitt gewidmet.

Die Zulässigkeit von Kleinstreparaturen für die absehbare Zukunft wird als Parallele zur Entwicklung der Schönheitsreparaturthematik näher beleuchtet.

Die Klausel zur Tierhaltung berücksichtigt nun ausdrücklich die Problematik der Ersatzbeschaffung.

Die Ausführungen zur Kautions- und die Musterklauseln wurden grundlegend überarbeitet, um auch Fälle der fehlenden Werthaltigkeit einer vereinbarten Mietsicherheit besser zu berücksichtigen.

Der Abschnitt Verkehrssicherungspflichten wurde um die Thematik der Schneefanggitter erweitert, da diese Fälle in der Praxis der letzten Jahre gehäuft auftraten.

Aktuelle Veröffentlichungen zur Zulässigkeit des Rauchens in der Mietwohnung und den Auswirkungen auf Ansprüche des Vermieters fanden Berücksichtigung.

Die Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen, deren einseitige

Abschaffung sowie die Tragung der Kosten für deren Bewirtschaftung werden in einem neuen Abschnitt (VII.6) erörtert.

Im Betriebskostenrecht fand die aktuelle Diskussion um die Zulässigkeit und Vorgehensweise bei der Bildung von Wirtschaftseinheiten ebenso Berücksichtigung wie die Entscheidung des BGH vom 14.02.2007 zur Umlage von Wartungskosten.

Aktuelle Praxiserfahrungen aus dem Kanzlei-Alltag zur Vertragsgestaltung bei Wärmelieferung/-contracting sind im Teil IX. eingeflossen.

In der Folge ergab sich die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Musterverträge.

#### Aktuelle Bezugsbedingungen:

- Buchausgabe mit 425 Seiten, gebunden, einschließlich Mustermietverträgen: 34,00 € zzgl. 7 % MwSt.

- CD-ROM zzgl. Buchausgabe mit 425 Seiten, gebunden, einschließlich Musterverträgen und Lizenzerteilung zur Muster-Verwendung im Unternehmen: 240,00 € zzgl. 7 % MwSt.

- Für Interessenten, die den Formularmietvertrag im Unternehmen zur Anwendung bringen, bieten wir jährlich zum Preis von 24,00 € zzgl. 7% MwSt. eine geänderte Fassung auf CD-ROM an, bei der die aktuellen Entscheidungen der Mietrechtsprechung Berücksichtigung finden (Bedingung für den Erwerb dieser aktualisierten Version ist der vorherige Erwerb der CD-ROM mit Lizenzerteilung für 240,00 €)

Wir nehmen gern Ihre Bestellung unter der e-mail Adresse [kanzlei@strunz-alter.de](mailto:kanzlei@strunz-alter.de) entgegen.

**STRUNZ ♦ ALTER**

Rechtsanwälte