

Inhaltsverzeichnis

Grundsteuerrecht

Die Berechnung des Grundsteuererlasses nach § 33 GrStG und § 79 BewG

Grundstücksrecht

Wegestreitigkeiten – wie lassen sie sich vermeiden?

Mietrecht

Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Insolvenzrecht

Die Zulässigkeit des Widerrufs von Lastschriften im Verbraucherinsolvenzverfahren

Vergaberecht

Aktuelles zur Novellierung des Vergaberechts

Energierecht

Integration von erneuerbaren Energien in die Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes – Teil III

Allgemeines

Die Neuregelungen zum anwaltlichen Erfolgshonorar

Die Auswirkungen des Basiszinssatzes auf die Verzugszinsen

Grundsteuerrecht

Die Berechnung des Grundsteuererlasses nach § 33 GrStG und § 79 BewG

Seit den bahnbrechenden Urteilen des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 24.10.2007 (zu den Aktenzeichen II R 4/05, II R 5/05 und II R 6/05) ist ein Grundsteuererlass nach § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) auch bei strukturell bedingtem Leerstand möglich. Damit sind nach der Auffassung des BFH „alle Differenzierungen nach typischen oder atypischen, nach strukturell bedingten oder nicht strukturell bedingten, nach vorübergehenden oder nicht vorübergehenden Ertragsminderungen und nach den verschiedenen Möglichkeiten, diese Merkmale zu kombinieren, hinfällig“.

Die Stellung eines Antrages auf Grundsteuererlass bereitet jedoch nicht zuletzt wegen komplizierten gesetzlichen Regelungen in der Praxis Probleme.

I. Antragsteller

Die Frage, wer berechtigt ist, einen Antrag auf Grundsteuererlass zu stellen, ist leicht zu beantworten: jeder Eigentümer eines bebauten Grundstücks, das seiner Natur nach ertragsbringend ist. Darunter wird zweifelsfrei jedes Wohnungsunternehmen und jeder Eigentümer eines Mietshauses fallen. Auch der Eigentümer in einer Wohneigentumsanlage, der die Wohneinheit als Kapitalanlage zur Vermietung nutzt, kann einen Antrag nach § 33 GrStG stellen, da dieses Wohneigentum eine eigene Wirtschaftseinheit bildet (§93 BewG).

II. Maßgebliche Berechnungsgrundlagen

Ausgangspunkt des Grundsteuererlasses ist die Minderung des Rohertrages des Objekts. Daher stellt sich zum einen die Frage nach der Ermittlung des Rohertrages und zum anderen nach der Ermittlung des Minderungsbetrages.

1. Ermittlung des Jahresrohertrages

Mietwohngrundstücke sind nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Daher ist der normale Rohertrag die Jahresrohmiete zu Beginn des Kalenderjahres, für das Grundsteuererlass begehrt wird, § 33 Abs. 1 Nr. 2 GrStG. Für die Ermittlung der Jahresrohmiete ist § 79 BewG heranzuziehen. Danach ist Jahresrohmiete das Gesamtentgelt, das der Mieter für die Benutzung nach den vertraglichen Vereinbarungen für ein Jahr zu entrichten hat.

Als Entgelt gilt dabei nicht nur die Nettokaltmiete, sondern auch

- Umlagen und Betriebskosten, soweit sie nicht von Gesetzes wegen ausgenommen sind
- alle sonstigen Leistungen wie z.B. die Baukostenzuschüsse, Mietvorauszah-

lungen, die Kosten für vertraglich übernommene Schönheitsreparaturen, Kosten für Umbauten und Einbauten durch die Mieter, die nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht beseitigt werden dürfen, aber den Mietwert erhöhen.

Nicht einzubeziehen sind gem. § 79 Abs. 1 S. 4 BewG jedoch:

- Untermietzuschläge
- die Betriebskosten für Heizung, Warmwasser, Brennstoffversorgung und Fahrstuhl
- außergewöhnliche Nebenleistungen des Vermieters, die nicht die Raumnutzung betreffen
- Nebenleistungen, die einzelnen Mietern zugute kommen

Als Jahresrohmietae gilt dabei die Sollmietae; Mietausfälle z.B. durch Mietschuldner sind nicht zu berücksichtigen. Es ist die tatsächlich vereinbarte Mietae anzusetzen, es sei denn, diese weicht mehr als 20% von der üblichen Mietae ab.

Bei Leerstand gilt gem. § 79 Abs. 2 S. 1 BewG die übliche Mietae als Jahresrohmietae, ebenso für den Fall, wenn die vereinbarte Mietae mehr als 20 % von der üblichen Mietae abweicht. Die übliche Mietae ist gem. § 79 Abs. 2 S. 2 BewG in Anlehnung an die Jahresrohmietae unter Berücksichtigung der Art, Lage und Ausstattung der Räume zu schätzen. Es handelt sich nicht um eine Durchschnittsmietae, die für vermietete Teile vereinbart werden konnte. Treffen in Zeiten mangelnder Nachfrage zu besseren Zeiten gezahlte Mieten mit geringeren, an die neuen Umstände angepassten Mieten zusammen, gehen beide Mieten in die Schätzung der üblichen Mietae ein. Da die Schätzung auf den Beginn des Kalenderjahres, für das der Erlass beantragt wird, abstellt, können als leer stehende Räume nur solche behandelt werden, die am Anfang des Kalenderjahres leer standen. Umgekehrt bleibt eine nicht mehr als 20 % von der üblichen Mietae abweichende Mietae Bezugsgröße, auch wenn die Räume im Verlaufe des maßgeblichen Kalenderjahres in einen Leerstand übergehen.

2. Minderung des Rohertrages

Dem aus den Bezugsgrößen ermittelten Jahresrohertrag ist der tatsächlich erzielte Rohertrag

gegenüberzustellen. Unterschreitet der tatsächliche Rohertrag die Bezugsgröße um mehr als 20 %, besteht ein Anspruch auf Grundsteuererlass.

III. Berechnung des Grundsteuererlasses

Nach § 33 Abs. 1 GrStG beschränkt sich der Grundsteuererlass auf maximal vier Fünftel der Grundsteuer. Ein Fünftel ist stets – auch bei völliger Ertraglosigkeit – zu entrichten. Bei einer geringeren Ertragsminderung wird die Grundsteuer in Höhe von vier Fünfteln des Prozentsatzes der Ertragsminderung erlassen.

Beispiel:

Normaler Jahresrohertrag:	50.000,00 €
Tatsächlicher Rohertrag:	30.000,00 €
Daraus ergebende Minderung:	20.000,00 €
Prozentsatz der Minderung:	40 %

Zu erlassen sind nach § 33 Abs. 1 GrStG vier Fünftel vom Prozentsatz der Minderung, also $4/5$ von 40 % = 32 %. Im Beispielfall wäre also ein Antrag auf einen 32%igen Grundsteuererlass zu stellen.

Für den Antrag auf Grundsteuererlass nach § 33 Abs. 1 GrStG haben wir für Sie Muster schreiben im Servicebereich unserer Website zur Verfügung gestellt.

Grundstücksrecht

Wegerechtsstreitigkeiten - wie lassen sie sich vermeiden?

Anlässe zu Streitigkeiten unter Grundstücksnachbarn gibt es viele. Solche Streitigkeiten resultieren sehr oft daraus, dass nicht jeder der Grundstückseigentümer über einen eigenen Zugang zu seinem Grundstück von einem öffentlichen Weg aus verfügt oder nicht mit allen erforderlichen Medien versorgt werden kann, ohne das Grundstück seines Nachbarn in Anspruch nehmen zu müssen. Im Nachfolgenden sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, mit welchen dinglichen und schuldrechtlichen Möglichkeiten solche Wegerechtsstreitigkeiten vermieden oder Streitigkeiten beigelegt werden können.

II. Dingliche Absicherung eines Wegerechts

Ist jemand auf die Beanspruchung eines fremden Grundstücks angewiesen, um sein eigenes Grundstück zu erreichen, so kann diese Berechtigung dinglich durch die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert werden.

Dienstbarkeiten sind entweder inhaltlich oder persönlich-zeitlich beschränkte Nutzungsrechte an einer Sache oder einem Recht, die diese belasten. Das Gesetz unterscheidet drei Arten von Dienstbarkeiten: den Nießbrauch, die beschränkt persönliche Dienstbarkeit und die Grunddienstbarkeit. Die Sicherung eines Wegerechts sollte durch eine Grunddienstbarkeit erfolgen.

Diese gewährt dem jeweiligen Eigentümer des sog. herrschenden Grundstückes das Recht, ein fremdes Grundstück (dienendes Grundstück) in einem bestimmtem Umfang zu nutzen. Das Nutzungsrecht kann darin bestehen, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstückes auf dem dienenden Grundstück bestimmte Handlungen vornehmen darf oder dass auf dem dienenden Grundstück gewissen Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, vgl. § 1018 BGB. Im Unterschied zum Nießbrauch und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit berechtigt die Grunddienstbarkeit nicht eine bestimmte, namentlich benannte Person, sondern den/die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes (nachfolgend Berechtigter genannt).

Die Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung der Grundstückseigentümer und der entsprechenden Eintragung in Abteilung II im Grundbuch des belasteten Grundstückes. Der Berechtigte ist gegen Störungen seines Nutzungsrechts wie ein Eigentümer geschützt.

Es besteht jedoch kein Anspruch des Berechtigten auf Bewilligung einer Grunddienstbarkeit gegen den Eigentümer des dienenden Grundstückes (nachfolgend Belasteter genannt). Fehlt einem Grundstück die Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so gewährt § 917 BGB dessen Eigentümer jedoch ein Notwegerecht über das benachbarte Grundstück. Der betroffene Nachbar hat als Ausgleich dafür gegen den Notwegberechtigten einen Anspruch auf Geldrente.

Die Eintragung eines Wegerechts in das Grundbuch stellt eine Möglichkeit dar, das Benutzungsrecht des Berechtigten zu spezifizieren, indem die Eintragung in das Grundbuch den Inhalt des Benutzungsrechts konkret beschreibt.

Dennoch löst die Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit die Probleme zwischen den Grundstücksnachbarn häufig noch nicht, sondern diese beginnen erst mit der Ausübung des Wegerechts. Dabei treffen die konträren Interessen der Grundstücksnachbarn aufeinander, die dauerhaft in Einklang gebracht werden müssen. Der Belastete wird versuchen, die Belastung für sein Grundstück so gering wie möglich zu halten und den Berechtigten so weit wie möglich an der Unterhaltung des genutzten Weges zu beteiligen. Der Berechtigte wird dagegen versuchen, ein möglichst umfassendes Nutzungsrecht zu erhalten und so wenig wie möglich an den Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen beteiligt zu werden.

Das Gesetz regelt das Rechtsverhältnis zwischen den Grundstücksnachbarn nur rudimentär in den §§ 1020 – 1023 BGB. So schreibt das Gesetz dem Berechtigten lediglich vor, dass er das Wegerecht schonend auszuüben hat. Der Begriff „schonende Ausübung“ ist auslegungsbedürftig, so dass im Streitfall durch das angerufene Gericht zu entscheiden ist, ob eine konkrete Nutzung vom Belasteten zu dulden ist oder nicht mehr als schonende Ausübung angesehen werden kann. Für den Fall, dass zur Ausübung des Wegerechts die Unterhaltung einer Anlage erforderlich ist, normiert § 1021 BGB nur, dass die Unterhaltungspflicht des Belasteten durch entsprechende Einigung und Eintragung in das Grundbuch geregelt werden kann.

Daher sollte mit der Bestellung der Grunddienstbarkeit zwischen den Parteien zusätzlich eine schuldrechtliche Vereinbarung geschlossen werden, in der die Art und der Umfang der Ausübung sowie Fragen der Instandhaltung und –setzung des Weges geregelt werden.

III. Schuldrechtliche Ausgestaltungsmöglichkeiten

Schuldrechtliche Vereinbarungen verpflichten im Gegensatz zu dinglichen Rechten grundsätzlich nur die Vertragsparteien selbst. Veräußert einer der Grundstückseigentümer sein

Grundstück, so muss eine neue Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer geschlossen werden.

Eine schuldrechtliche Vereinbarung empfiehlt sich auch dann, wenn keine Grunddienstbarkeit bestellt werden konnte und nur ein Notwegerecht besteht.

Die Praxis zeigt, dass zu den nachfolgenden Aspekten Regelungen zwischen den Grundstücksnachbarn getroffen werden sollten, weil diese Bereiche häufig Konfliktpotenzial beinhalten. Die konkrete Ausgestaltung einer Vereinbarung wird sich an den Besonderheiten des Einzelfalles orientieren müssen.

Ergibt sich aus dem Grundbucheintrag nur, dass dem Berechtigten ein Recht zum Begehen und Befahren des dienenden Grundstücks eingeräumt ist oder besteht nur ein Notwegerecht, empfiehlt es sich, Art und Umfang des Wegerechts näher festzulegen, um Streitigkeiten über die Frage der schonenden Ausübung zu vermeiden.

Wird das herrschende Grundstück nicht allein vom Berechtigten bewohnt, so ist es erforderlich, das Wegerecht auch auf die anderen Bewohner zu übertragen.

Der Belastete ist verpflichtet, dem Berechtigten die Ausübung seines Wegerechts zu ermöglichen. Dazu ist es erforderlich, den Weg instand zu halten und ggf. instand zu setzen. Um eine gerechte Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie deren Kostenverteilung zu statuieren, die sich am Umfang der tatsächlichen Inanspruchnahme des Weges orientiert, sollten diese Fragen in einer Vereinbarung geregelt werden.

Mit der Unterhaltung des Weges gehen auch Fragen der Räum- und Streupflicht, der Verkehrssicherungspflicht sowie Haftung gegenüber Dritten einher. All diese Aspekte können und sollten im Einzelfall Inhalt einer schuldrechtlichen Vereinbarung sein.

IV. Fazit

Eine individuell ausgestaltete schuldrechtliche Vereinbarung konkretisiert die Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien und beseitigt dadurch Unklarheit und letztlich auch Konfliktpotenzial. Sie stellen daher ein effektives

Mittel dar, sog. Wegerechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Gern beraten wir Sie bei allen Fragen des Wegerechts und erarbeiten für Sie eine auf Ihren Fall abgestimmte schuldrechtliche Vereinbarung, damit es zu keinem Nachbarschaftsstreit kommt oder ein solcher beigelegt werden kann.

Mietrecht

Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Die Wertsicherungsklausel ist eine Gleitklausel, die in Mietverträgen die Miethöhe an einen bestimmten Wertmaßstab bindet. Sie stellt eine Vereinbarung dar, die sicherstellen soll, dass der Vermieter während der Vertragslaufzeit eine Miete erhält, die wertmäßig der ursprünglich festgelegten entspricht.

Während früher vom Statistischen Bundesamt verschiedene Indizes geführt wurden, gibt es zu den Verbraucherpreisen seit Januar 2003 nur noch den Verbraucherpreisindex für Deutschland, nunmehr geführt mit dem Basisjahr 2005 = 100. Das Basisjahr bedeutet, dass im Jahr 2005 ein Warenkorb neu festgelegt wurde, an dem die Preisentwicklung gemessen wird.

Erscheint der Grundgedanke, dass mit Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel und der sich daraus ergebenden Mietentwicklung lediglich die Inflationsrate ausgeglichen werden soll und das Mietobjekt seinen Wert über die Vertragslaufzeit erhält als sinnvoll, so ist zumindest für Sachsen festzustellen, dass die Entwicklung z.B. der Gewerbemieten völlig abgekoppelt ist von den allgemeinen Verbraucherpreisen. Letztere werden zunehmend bestimmt durch den starken Anstieg der Energiepreise. Sollte sich bei Vertragsverhandlungen zur Wertsicherungsklausel diese Entwicklung als Problem für die Zustimmung des Mieters erweisen, so könnte man dies dadurch kompensieren, dass die Steigerungsraten nicht zu 100 %, sondern zu einem geringeren Prozentsatz auf die Mieten durchschlagen. Dazu ein Rechenbeispiel. Haben die Parteien z. B. im Januar 2002 einen Vertrag abgeschlossen und

vereinbart, dass aller fünf Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland eine Anpassung im entsprechenden Prozentsatz vorgenommen werden soll, so wäre bis Januar 2007 der Verbraucherpreisindex von 95,9 auf 103,9 Punkte angewachsen, dies entspräche einer prozentualen Steigerung von 8,34 %. Bei einer angenommenen bisherigen Quadratmetermiete von 6,00 € könnten nunmehr 6,50 € verlangt werden. Reicht man die Steigerung etwa nur zu 60 % durch, ergäbe sich eine Erhöhung auf 6,30 €.

Wertsicherungsklauseln werden insbesondere im Gewerberaummietrecht angewandt, obwohl § 557b BGB auch die Rechtsgrundlage für die Anwendung in der Wohnungsmiete schafft. In Verträgen aus den 90er Jahren finden wir noch häufig den Bezug auf damals geführte andere Indizes, etwa den Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen. Bei diesen Verträgen empfiehlt es sich, durch eine entsprechende Vertragsänderung auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005 = 100) umzustellen. Dieser wird vom Statistischen Bundesamt auch rückwirkend bis 1991 ausgewiesen, und zwar wie folgt:

Jahr	Verbraucherpreisindex für Deutschland 2005 = 100
2007	103,9
2006	101,6
2005	100,0
2004	98,5
2003	96,9
2002	95,9
2001	94,5
2000	92,7
1999	91,4
1998	90,9
1997	90,0
1996	88,3
1995	87,1
1994	85,6
1993	83,3
1992	79,8
1991	75,9

Die Mietänderung kann an die Veränderung in Punkten oder Prozenten geknüpft werden.

Beispiel für eine Punkterege lung: Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt veröffent-

lichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 Punkte (Basis 2000 = 100) erhöht oder ermäßigt, so ändert sich die Miete im entsprechenden prozentualen Verhältnis.

Diese Regelung hat den Nachteil, dass bei Veränderung des Basisjahres während der Laufzeit des Vertrages auf das vereinbarte Basisjahr umgerechnet werden muss.

Als Alternative bietet sich eine Prozentregelung an: Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als fünf Prozent erhöht oder ermäßigt, so passt sich die Miete im entsprechenden prozentualen Verhältnis an.

Bei einer solchen Regelung müsste nach der obigen Tabelle anhand der Punkteentwicklung die prozentuale Steigerung errechnet werden.

Beispiel: Von 2006 auf 2007 Entwicklung von 101,6 Punkten auf 103,9 Punkte. Der Anstieg um 2,3 Punkte entspricht einer prozentualen Entwicklung von 2,26 %.

Automatisch wirkende Wertsicherungsklauseln bedurften früher der Genehmigung der Landeszentralbank. Bei Altverträgen ist somit jeweils zu prüfen, ob diese vorliegt. Nach dem Preisklauselgesetz vom 07.09.2007 ist dies nicht mehr erforderlich. Nunmehr sind allerdings zwingend die Kriterien geregelt, die bei einer Klausel über automatische Mietanpassung erfüllt sein müssen.

So muss die Preisklausel hinreichend bestimmt sein. Es muss ein konkreter Maßstab vereinbart werden, z.B. der Verbraucherpreisindex. Weiter muss die Klausel so gestaltet sein, dass sowohl Preisanstieg als auch Preisrückgang die Mietänderung bewirken. Die Verträge müssen mindestens über eine Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen sein.

Hinsichtlich der Wirksamkeit der Mietveränderung können die Parteien vereinbaren, dass diese erst durch Zugang eines entsprechenden Aufforderungsschreibens entsteht. Ansonsten erhöht sich die Miete mit Eintritt der vereinbarten Kriterien. Bemerkt der Vermieter erst später, dass z.B. die vereinbarte Prozentgrenze längst überschritten ist, so kann er die erhöhte Miete auch rückwirkend geltend machen, dies allerdings nur im Rahmen der Verjährungsvorschriften.

Insolvenzrecht

Die Zulässigkeit des Widerrufs von Lastschriften im Verbraucherinsolvenzverfahren

Der BGH hat mit Urteil vom 25.10.2007 (Az. IX ZR 217/06) entschieden, dass der Insolvenzverwalter befugt ist, im Einzugsermächtigungsverfahren erfolgten Lastschriften zu widersprechen.

Hiernach sind Treuhänder gehalten, nach Eröffnung des Verbraucherinsolvenzverfahrens sämtliche Lastschriften des letzten Einzuges zu widerrufen und das so entstandene Guthaben zur Insolvenzmasse zu ziehen. Diese Widerrufsmöglichkeit gilt vollumfänglich auch für die Lastschriftverfahren zum Einzug der monatlichen Mietzahlung des Schuldners. Dieses Widerrufsrecht besteht unabhängig davon, ob dem Schuldner rechtliche oder sachliche Einwendungen wie z.B. Mietminderung oder ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

Die Widerrufsmöglichkeit führt dazu, dass der Mieter, der vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vertragsgerecht seine Mietzahlungen geleistet hat, nunmehr zum Mietschuldner wird, wenn der Treuhänder von seinem Widerrufsrecht Gebrauch macht.

Dieser Mietausfall ist zur Insolvenztabelle anzumelden.

Eine Kündigung wegen Zahlungsverzug ist nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht möglich, da in aller Regel nur die Mieten des Zeitraums vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens widerrufen wurden. Insoweit greift damit die Kündigungssperre entsprechend des § 112 Insolvenzordnung.

Diese Entscheidung des BGH stellt eine Benachteiligung des Vermieters und damit einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz der Gläubiger dar.

Unseres Wissens hat zwischenzeitlich der GdW die Mitglieder des Rechtsausschusses des Bundestages aufgefordert, diese Problematik bei der anstehenden Änderung und Reform des Verbraucherinsolvenzverfahrens zu berücksichtigen.

Insbesondere geht es darum, durch eine Ausnahmeregelung im § 112 Insolvenzordnung die Kündigung des Mietverhältnisses zuzulassen, wenn durch Widerruf der Lastschriften ein Kündigungstatbestand geschaffen wird.

Vergaberecht

Aktuelles zur Novellierung des Vergaberechts

Die Novellierung des deutschen Vergaberechts ist bereits seit dem EU-Legislativpaket aus dem Jahre 2004 Dauerthema in der kommunalen Verwaltung und in der Politik. Zunächst hat der deutsche Gesetzgeber unter dem Druck der Umsetzungsfrist für die Richtlinien des Legislativpaketes im Rahmen einer „Sofort-Maßnahme“ die europarechtlichen Mindestinhalte ins deutsche Recht übernommen. Gleichzeitig wurde aber eine grundlegende Reform des deutschen Vergaberechts angekündigt.

Am 03.03.2008 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie einen Entwurf zur Modernisierung des Vergaberechts nebst Gesetzesbegründung vorgelegt, den die Bundesregierung am 21.05.2008 beschlossen hat.

Der Gesetzentwurf umfasst lediglich Änderungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie Änderungen der Vergabeverordnung. Damit betrifft der Gesetzentwurf nur die Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte. Kernpunkt des Gesetzentwurfs ist vor allem die von der Koalition geplante Vereinfachung und Modernisierung des Vergaberechts im bestehenden Rechtssystem. Darüber hinaus soll wie angekündigt eine weitere Umsetzung der EU-Vergaberichtlinien aus dem Jahr 2004 erfolgen.

Besonders bemerkenswert ist jedoch, dass der Gesetzentwurf Regelungen vorsieht, nach denen die kommunalen Immobiliengeschäfte mit städtebaulichem Hintergrund vom Anwendungsbereich des Vergaberechts ausgenommen werden sollen. Insbesondere das OLG Düsseldorf hatte mit seiner jüngsten Rechtsprechung den Anwendungsbereich des Vergaberechts auf kommunale Immobiliengeschäfte, die mit städtebaulichen Verträgen verbunden waren bzw. im Rahmen städtebaulicher Konzepte

erfolgten, ausgedehnt. Diese Rechtsprechung war nicht ganz unumstritten, vor allem vor dem Hintergrund, dass Vergabekammern anderer Bundesländer Immobilienverträge mit vergleichbarem Inhalt als nicht in den Anwendungsbereich des Vergaberechts fallen ließen.

Weiterhin soll nach dem vorliegenden Entwurf die interkommunale Zusammenarbeit vom Anwendungsbereich des Vergaberechts ausgenommen werden. Damit dürfte die Diskussion um die Ausschreibungspflichtigkeit der bloßen Aufgabenerfüllung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit beendet werden.

Ein weiteres viel diskutiertes Thema war bislang der Rechtsschutz unterhalb der EU-Schwellenwerte. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs hält die Bundesregierung ausdrücklich daran fest, für die Vergabe von Aufträgen unterhalb der EU-Schwellenwerte keinen spezifischen Primärrechtsschutz zur Verfügung zu stellen. Aus Sicht der kommunalen Wohnungsunternehmen dürfte dies – so das Gesetz denn tatsächlich so verabschiedet wird – zu begrüßen sein.

Alles in allem bleibt abzuwarten, wie sich der Bundestag zu dem Gesetzentwurf positionieren wird. Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass die geplanten Regelungen zu den o.g. Themenkomplexen aus kommunaler Sicht durchaus positiv zu bewerten sind.

Energierrecht

Integration von erneuerbaren Energien in die Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes

(Fortsetzung des Artikels aus dem Kanzleiforum Dezember 2007, der sich im ersten Teil mit der Duldung und Kostenumlage im Rahmen der Modernisierung und im zweiten Teil - Kanzleiforum März 2008 - mit der Betriebskostenumlage befasst.)

2. Rahmenbedingungen des Energiebezugs

a. Brennstoffbezugsverträge

Der Gebäudeeigentümer steht bei Eigenbetrieb von Heizungsanlagen in vertraglichen Beziehungen mit einem Brennstofflieferanten.

Bei Heizölanlagen besteht in der Regel kein langfristiger Bezugsvertrag. Probleme bei der Integration erneuerbarer Energien ergeben sich insoweit nicht.

Anders kann dies bei der Verwendung von Erdgas sein. So sieht § 4 der Gasgrundversorgungsverordnung vor, dass der Kunde seinen gesamten Gasbedarf vom Lieferanten zu beziehen hat. Ausgenommen ist Gas aus Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Biogasanlagen).

Weiter könnten noch Vereinbarungen in Sonderlieferungsverträgen gehen, die z.B. vorschreiben können, dass sämtliche Primärenergie für die Heizwärme aus dem Gasnetz des Versorgers zu beziehen ist. Solche Regelungen sind jedoch am strengen Maßstab des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen zu messen. Sie begegnen wegen des gesetzlich vorgesehen Vorrangs der Nutzung regenerativer Energien Bedenken.

b. Wärmelieferung

Ein besonderes Spannungsfeld zwischen Nutzungspflicht (siehe EEWärmeG) für erneuerbare Energien und Abnahmeverpflichtung beim Energieversorger ergibt sich bei der Wärmelieferung auf der Grundlage der AVBFernwärmeV. Im Wärmelieferungsvertrag verpflichtet sich der Kunde, seinen Heizungsbedarf vollständig (evtl. begrenzt bis zum Anschlusswert) aus den Anlagen des Wärmeversorgers zu decken.

Die entsprechende Regelung in § 3 AVBFernwärmeV wird ebenfalls durch eine Öffnungsklausel für regenerative Energien begrenzt.

Hier sei der Hinweis gestattet, dass nach den gesetzlichen Definitionen im EEWärmeG auch die Wärmepumpentechnik als Nutzung erneuerbarer Energien anzusehen ist, was wegen des hohen Primärenergieeinsatzes (Strom oder Gas) bislang umstritten war.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang aber, dass bei einer Nutzung von regenerativen Energien parallel zu einem bestehenden Wärmelieferungsvertrag zwar beim Arbeitsentgelt eingespart werden kann. Der Grundpreis, der regelmäßig an die Höhe des Anschlusswertes gekoppelt ist, verringert sich jedoch nicht automatisch durch den geringeren Wärmebezugsbedarf.

Die Ergänzung der Wärmeerzeugungsanlage durch regenerative Energien sollte bei bestehenden langfristigen Wärmelieferungsverträ-

gen daher wirtschaftlich eingehend untersucht werden.

Unter einem anderen Gesichtspunkt eröffnet die Wärmelieferung (Wärmecontracting) aber auch Gestaltungsmöglichkeiten bei der Einführung von Nachrüstpflichten für erneuerbare Energien.

Soweit die Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtend ist, kann der Contractor die Lieferung im notwendigen Maß übernehmen. So kann Wärme aus Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien ergänzend zur bisherigen Anlage bezogen werden. Eine Solarthermianlage könnte auch durch einen spezialisierten Contractor errichtet und in eine bestehende Anlage eingebunden werden. So kann der Gebäudeeigentümer eigene Investitionen vermeiden.

Unter den Bedingungen der Kostenumlage nach der neueren Rechtsprechung des BGH (vgl. Urteil vom 27.06.2007, Az. VIII ZR 202/06) hat der Vermieter bei einem mietvertraglichen Verweis auf § 2 Betriebskostenverordnung (oder Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung in der Fassung von 1990), ein Wahlrecht zwischen Eigenbeheizung und Wärmelieferung auch soweit die Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Aus dem Wahlrecht ergibt sich auch, dass Mischformen denkbar sind. So könnte dann der Vermieter seine bisherige Anlage im Eigenbetrieb weiter nutzen und Wärmeenergie z.B. aus einer Solarthermianlage zukaufen. Die Kosten könnten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Noch weitergehend ist die Möglichkeit, aus Anlass der Installation einer ergänzenden Anlage zur Nutzung von regenerativen Energien die bisherige Wärmeerzeugungsanlage an den Contractor zu verpachten und insgesamt auf Wärmelieferung umzustellen. Dies ermöglicht dem Contractor den Zugriff auf die Gesamtanlage und eröffnet weitere technische Optimierungsspielräume zur Senkung von Energieverbrauch und Kosten.

Allgemeines

Die Neuregelung zum anwaltlichen Erfolgshonorar

Der Bundestag hat in seiner Sitzung am 25.04.2008 den Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Verbots der Vereinbarung von Erfolgshonoraren beschlossen. Der Bundesrat hat am 23.05.2008 entschieden, so dass das Gesetz am 01.07.2008 in Kraft tritt.

Das Gesetz sieht vor, dass es beim grundsätzlichen Verbot der Vereinbarung von Erfolgshonoraren bleibt.

Entsprechend der anwaltlichen Berufsregelungen sind Vereinbarungen, durch die eine Vergütung oder ihre Höhe vom Ausgang der Sache oder vom Erfolg der anwaltlichen Tätigkeit abhängig gemacht wird, oder nach denen der Rechtsanwalt einen Teil des erstrittenen Betrages als Honorar erhält (Erfolgshonorar), unzulässig.

In der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO) wird zusätzlich klargestellt, dass Vereinbarungen, durch die sich der Rechtsanwalt verpflichtet, Gerichtskosten, Verwaltungskosten oder Kosten anderer Beteiligter zu tragen, unzulässig sind.

Ein Erfolgshonorar darf entsprechend der nunmehrigen gesetzlichen Regelung nur für den Einzelfall und nur dann vereinbart werden, wenn der Auftraggeber aufgrund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse bei verständiger Betrachtung ohne die Vereinbarung eines Erfolgshonorars von der Rechtsverfolgung abgehalten würde.

Eine Vereinbarung von Erfolgshonorar mit Unternehmen setzt voraus, dass einerseits die objektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des Rechtssuchenden berücksichtigt wurden. Andererseits ist eine verständige Betrachtung des Einzelfalls vorzunehmen und das eventuelle finanzielle Risiko und dessen Auswirkung auf den Auftraggeber zu berücksichtigen.

Mit dieser gesetzlichen Neuregelung wurde der Weg zu einer umfassenden Vereinbarung von Erfolgshonoraren nicht geebnet, sondern nur der oben beschriebene Ausnahmefall zugelassen.

Die Auswirkungen des Basiszinssatzes auf die Verzugszinsen

Durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts wurde der Basiszinssatz mit Wirkung vom 01.01.2002 für viele Anwendungsbereiche direkt ins BGB übernommen.

Der Basiszinssatz ist veränderlich und wird in Deutschland nun gemäß § 247 BGB durch die Deutsche Bundesbank jeweils am 01.01. und 01.07. des Jahres bekannt gegeben.

Er betrug nach § 247 Abs. 1 BGB zunächst 3,62 % (dies entsprach dem seit 01.09.2001 geltenden Basiszinssatz nach dem DÜG) und wird halbjährlich zu den o. g. Daten angepasst, um welche sich seine Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes geändert hat. Bezugsgröße ist hierbei der Zinssatz der Europäischen Zentralbank für Hautrefinanzierungsgeschäfte. Der halbjährliche Anpassungsrhythmus und die Bezugsgröße entsprechen den Vorgaben der europäischen Zahlungsverzugsrichtlinie.

Nach Art. 229 § 7 Abs. 3 EGBGB ist dabei eine Veränderung des Basiszinssatzes bereits erstmals zum 01.01.2002 erfolgt. Der Basiszinssatz wird jeweils unverzüglich nach dem 01.01. und 01.07. von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der Basiszinssatz (bis 31.12.2001 nach § 1 DÜG, seit 01.01.2002 nach § 247 BGB) betrug oder beträgt:

Aktueller Stand Gültig ab

3,32 %	1. Januar 2008
3,19 %	1. Juli 2007
2,70 %	1. Januar 2007
1,95 %	1. Juli 2006
1,37 %	1. Januar 2006
1,17 %	1. Juli 2005
1,21 %	1. Januar 2005
1,13 %	1. Juli 2004
1,14 %	1. Januar 2004
1,22 %	1. Juli 2003
1,97 %	1. Januar 2003
2,47 %	1. Juli 2002

Der Basiszinssatz des § 247 BGB dient nach § 288 BGB als Grundlage für die Berechnung

von Verzugszinsen. Gemäß § 288 I BGB betragen die Verzugszinsen 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz. Sofern ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz 8 %-Punkte über dem Basiszinssatz (§ 288 II BGB). Das heißt bei Beteiligung eines Verbrauchers beträgt der Verzugszins bis zum 30.06.2008 8,32 %, sofern ein Verbraucher nicht beteiligt ist, 11,32 %. Je höher der Basiszins desto höher die Verzugszinsen.

Den bislang absoluten Tiefpunkt hatte der Basiszinssatz am 01.07.2004 erreicht. Zu dieser Zeit betrug er lediglich 1,13 %.

Seit diesem Tiefpunkt steigt der Basiszins und damit der Verzugszinssatz wieder kontinuierlich an.

STRUNZ ♦ ALTER

RECHTSANWÄLTE