

Inhaltsverzeichnis**Grundstücksrecht**

Unterschiedliche Interessenlagen bei der Umsetzung des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Mietrecht

Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses

Insolvenzrecht

Insolvenzrechtsreform 2008: - mehr Gläubigerschutz?

Verfahrensrecht

Gesetzentwurf zur Verbesserung der grenzüberschreitenden Forderungsdurchsetzung

Energierrecht

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

In eigener Sache

14. Mandantentreffen 2008
Seminare im 1. Halbjahr 2008

Grundstücksrecht**Unterschiedliche Interessenlagen bei der Umsetzung des Grundbuchbereinigungsgesetzes**

Bei den sogenannten Anlagen – und Leitungsrechten handelt es sich um die Befugnis zur Benutzung fremder Grundstücke durch Leitungen und Anlagen der Ver- und Versorgungsunternehmen. Üblicherweise erfolgt die Inanspruchnahme fremder Grundstücke durch Vereinbarungen zwischen den Unternehmen und Grundstückseigentümern, wobei eine ausreichende Sicherung nur über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten um Grundbuch des betroffenen Grundstücks gegeben ist.

Auf dem Gebiet der fünf neuen Bundesländer wurden für die Leitungen, die am 03.10.1990 genutzt waren, jedoch in der Regel keine Dienstbarkeiten bestellt. Der Gesetzgeber hat mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) zugunsten der Versorgungsunternehmen für vorhandene Leitungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten begründet. Insofern besteht für Grundstücke in den neuen Bundesländern die Besonderheit, dass neuen den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches, nach dem Einigungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte bestehen können. Die Dienstbarkeit ist nicht entstanden, soweit Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, nach den Verordnungen über Allgemeine Bedingungen der Ver- und Versorgungsunternehmen zur Duldung von Anlagen verpflichtet sind.

Obwohl die Dienstbarkeit bereits durch Gesetz besteht, sieht das GBBerG i.V. mit der Sachenrechts- Durchführungsverordnung ein Verfahren zur Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch vor. Das Bescheinigungsverfahren liegt nahezu ausschließlich in den Händen der Versorgungsunternehmen. Diese haben für die Eintragung der Dienstbarkeiten bis zum 31.12.2010 Zeit.

Die in Anspruchnahme des Grundstücks durch das Versorgungsunternehmen ist durch einen einmaligen Ausgleich zu entschädigen. Nach Eintragung der Dienstbarkeit ist das Versorgungsunternehmen verpflichtet, auf Anforderung des Grundstückseigentümers eine Entschädigung zu zahlen. Der Ausgleichbetrag wird in zwei Hälften gezahlt. Die erste Hälfte nach Eintragung der Dienstbarkeit, frühestens war dies am 01.01.2001 möglich, die zweite Hälfte erst am 01.01.2011.

Aus dieser Sachlage ergeben sich unterschiedliche Interessenlagen der betroffenen Grundstückseigentümer und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Interesse der Unternehmen ist es in der Regel, wenn die Leitungen perspektivisch genutzt werden sollten, die Anlagen und Leitungen an Ort und Stelle zu belassen. trotz Gefahr des Verlustes des Rechtes durch gutgläubigen Erwerb nach 2010 wird die Eintragung im Grundbuch nicht beschleunigt betrieben, weil das Verfahren mit hohen Aufwendungen und Recherchen verbunden und die Dienstbarkeit bereits per Gesetz begründet ist. Bezüglich der Ausgleichsverpflichtung sind die Unternehmen in der Regel nicht an einer schnellen Erledigung des Verfahrens interessiert, um die Entschädigungszahlungen für den angemessenen Ausgleich der Belastung des Grundstücks zu verschieben, so mal der Gesetzgeber zur Erstattung von Zinsen keine Verzinsungsregelung getroffen hat. Die Entschädigungspflicht soll so gering wie möglich ausfallen.

Dagegen hat der Grundstückseigentümer das Interesse, dass die Leitungen zurückgebaut oder verlegt werden so wie an einer angemessenen Entschädigung, wenn die Dienstbarkeit bestehen bleiben soll. Soweit der Grundstückseigentümer die Entschädigung erhalten will, ist es zunächst erforderlich, dass die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Insofern ist er daran interessiert, dass die Eintragung durch das Unternehmen zügig betrieben wird.

Bezüglich der Höhe des einmaligen Ausgleichs ist im Gesetz geregelt, dass er sich nach dem Betrag richtet, der für ein solches Recht allgemein üblich ist. Die Verkehrswertermittlung vom mit Leitungen belasteten Grundstücken in den neuen Bundesländern geht von den gleichen Grundsätzen aus, die allgemein bei der Verkehrswertermittlung nach dem Baugesetzbuch, der Wertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien zu beachten. Dabei ist der Tatsachen Rechnung zu tragen, dass im Grundstücksverkehr ein mit Leitungen belastetes Grundstück gegenüber einem unbelasteten Grundstück als geringer wertig anzusehen ist.

Mietrecht

Beendigung des Wohnungsverhältnisses

Der achte Senat des BGH hat sich in mehreren Entscheidungen mit den Problemen der Kündigungssperre, der fristlosen Kündigung von Wohnungsverträgen und den Kündigungsfristen auseinandergesetzt.

Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 sieht das BGB die Befristung von Wohnungsverträgen nicht mehr vor. Jedoch soll nach einem Urteil des BGH vom 06.04.2005 ein beiderseitiger Kündungsverzicht wirksam sein, wenn seine Dauer nicht mehr als vier Jahre beträgt. Ein längerer Kündungsverzicht wäre als unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 Absatz 1 BGB anzusehen und damit unwirksam.

Gemäß § 543 Absatz 1 BGB können Mietverhältnisse aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Das Vorliegen eines solchen Grundes ist daran festzumachen, ob dem Kündigenden (dies können somit Vermieter oder Mieter sein) unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Wichtige Gründe in diesem Sinne werden dann durch § 543 Absatz 2 und 569 BGB explizit benannt, weitere wichtige Gründe sind aber denkbar und werden durch die Rechtsprechung als solche anerkannt. Dazu zählen zum Beispiel die sogenannte Abrisskündigung, aber auch wiederholt unpünktliche Mietzahlungen, die noch nicht den Tatbestand des § 543 Absatz 2 Ziffer 3. BGB (2 Monate Mietrückstand) erfüllen. So hat der BGH mit Urteil vom 11.01.2006 eine außerordentliche Kündi-

gung aus wichtigem Grund als gerechtfertigt angesehen, nachdem der Mieter wiederholt nicht bis zum dritten Werktag des Monats seine Miete gezahlt hatte und nach Abmahnung wiederum die Fälligkeiten im laufenden Monat nicht beachtete. Die Kündigung erfolgte letztlich, als die für den dritten Werktag des Monats August vereinbarte Mietzahlung am 20.08. erfolgte.

Mit diesem Urteil (Aktenzeichen: VIII ZR 364/04) hat der BGH gleichzeitig den Grundsatz geprägt, dass die Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht überspannt werden dürfen.

Die Mieter, die also längere Zeit einen Mietrückstand nicht ausgleichen, aber darauf achten, dass zwei Monatsmieten nicht überschritten werden, sind somit nicht auf der sicheren Seite. Dies sind auch die Mieter nicht, die es auf eine Kündigung wegen Mietrückstands ankommen lassen, dann aber den Rückstand ausgleichen und so über § 569 Absatz 3 Ziffer 2. BGB die Unwirksamkeit der Kündigung erreichen wollen. Dies kann zwar hinsichtlich der außerordentlichen Kündigung zum Erfolg führen, nicht aber für eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung (so nach einem Urteil des BGH vom 16.02.2005).

Der BGH hatte sich auch wiederholt mit der Problematik der Kündigungsfristen zu beschäftigen. So hat er unter anderem entschieden, dass bei der Berechnung der dreitägigen Karenzzeit („die Kündigung ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats ...“) ein in diese Frist fallender Samstag als Werktag mitzuzählen ist. Nicht abschließend geklärt ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob dies auch dann gilt, wenn der letzte von drei Karenztagen auf einen Sonnabend fällt.

Vereinbarungen über Kündigungsfristen aus der Zeit vor der Mietrechtsreform bleiben wirksam. Das Verbot abweichender Vereinbarung zu Fristen der ordentlichen Kündigung ist gemäß Art.229 § 3 Absatz 10 EGBGB auf vor dem

01.09.2001 geschlossenen Mietverträgen auch dann nicht anzuwenden, wenn die Kündigung nach dem 31.12.2002 erklärt worden ist. Der BGH hat mit Beschluss vom 21.06.2005 festgestellt, dass diese Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz nicht durch die Übergangsvorschriften des EGBGB zu Dauerschuldverhältnissen verdrängt wird.

Zu diesem Problembereich hat der BGH festgestellt, dass – sofern in Altverträgen unter Hinweis auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Gesetzregelung zu den Kündigungsfristen diese als vereinbart gelten – eine Fristenvereinbarung gar nicht vorliege. In solchen Fällen wären bei jetziger Kündigung die Kündigungsfristen des § 573 c BGB anzuwenden.

Insolvenzrecht

Insolvenzrechtsreform 2008: mehr Gläubigerschutz?

Der Bundestag hat in einer ersten Lesung im Februar den von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf zur Reform des Insolvenzrechts beraten. Ausgangspunkt der Reform ist nicht zuletzt die steigende Zahl der Verbraucherinsolvenzverfahren, von denen der überwiegende Teil masselos und damit auf eine Stundung der Verfahrenskosten angewiesen ist. Das belastet die Finanzhaushalte der Länder. Wesentliche Kernpunkte des Entwurfes sind daher nach Mitteilung des Bundesministeriums der Justiz die Vereinfachung des Insolvenzverfahrens für Verbraucher sowie die Stärkung der Gläubigerposition in Insolvenzverfahren.

Das mit der Insolvenzordnung (InsO) eingeführte Verbraucherinsolvenzverfahren mit der Möglichkeit der Restschuldbefreiung soll redlichen Schuldner eine Chance für einen Neubeginn geben. Das Verfahren soll aber auch dazu dienen, das Vermögen des Schuldners gerecht auf alle Gläubiger zu verteilen. Die nach derzeitigem Recht

durchgeführten masselosen Verfahren können den letztgenannten Zweck nicht erfüllen, belasten aber den Finanzhaushalt durch die Finanzierung der Verfahrenskosten von derzeit ca. 2.300,00 € für den Schuldner.

I. Das vereinfachte Verbraucherinsolvenzverfahren

Künftig sollen masselose Verfahren gar nicht erst eröffnet werden. Ist der Schuldner mittellos, kann das Insolvenzgericht den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abweisen und unmittelbar in das Verfahren der Restschuldbefreiung übergehen.

Das Procedere ist dem jetzigen Verbraucherinsolvenzverfahren ähnlich. Vorgeschaltet bleibt weiterhin der sog. außgerichtliche Schuldenbereinigungsversuch. Scheitert diese oder ist sie erkennbar aussichtslos, kann der Schuldner mit der Bescheinigung einer fachkundigen Stelle (bspw. Schuldnerberatung) den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens sowie auf Erteilung der Restschuldbefreiung stellen.

Reicht das Vermögen nicht aus, die Verfahrenskosten zu decken, bestellt das Gericht anstelle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens einen vorläufigen Treuhänder, der mit dem Schuldner die notwendigen Formulare für das Entschuldungsverfahren ausfüllt. Der Schuldner versichert darauf hin an Eides statt die Richtigkeit seiner Angaben. Die Gläubiger werden sodann im Wege der öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, daß sie einen Antrag auf Versagung der Restschuldbefreiung stellen können.

Liegt kein Versagungsgrund vor, kündigt das Gericht die 6-jährige Wohlverhaltensperiode an und bestellt den Treuhänder endgültig. In der Wohlverhaltensphase hat sich der Schuldner wie nach bisher geltendem Recht um die bestmögliche Befriedigung seiner Gläubiger zu bemühen, indem er z.B. den pfändbaren Teil seiner Einkünfte abtreten muß. Von dem Vermögen, das der Schuldner in der Wohlverhaltensphase neu erwirbt, sollen dann zunächst die Verfahrenskosten bezahlt werden und der Rest

nach der Quote auf die Gläubiger verteilt werden. Ein besonderes Feststellungsverfahren ist für den Fall einer Erbschaft vorgesehen. Darüber hinaus sieht die Neufassung des § 306 InsO die Möglichkeit der Verkürzung der Wohlverhaltensphase vor, wenn 40% der Forderung in 2 Jahren bzw. 20 % der Forderung in 4 Jahren beglichen sind.

Mit dem neuen vereinfachten Verfahren dürfte zweifelsohne eine Entlastung der Finanzhaushalte der Länder verbunden sein. Eine Verbesserung des Gläubigerschutzes erscheint mit den neuen Verfahrensvorschriften allerdings eher unwahrscheinlich.

II. Avisierte Stärkung der Gläubigerposition

Hintergrund der viel gepriesenen Verbesserung der Gläubigerposition im Verfahren ist nicht das steigende Volumen der Forderungsausfälle der Gläubiger in den masselosen Verbraucherinsolvenzverfahren, sondern die Tatsache, daß die steigende Zahl an Regelinsolvenzen zu Ausfällen bei den Finanzämtern und Sozialversicherungsträgern geführt hat.

Sowohl Finanzämter als auch Sozialversicherungsträger stellen häufig selbst Anträge auf Eröffnung von Insolvenzverfahren ihrer Schuldner. Wird die Forderung dann bedient, muss nach dem derzeitigen Recht der Eröffnungsantrag zurückgenommen oder für erledigt erklärt werden. Künftig soll auch bei Ausgleich der Forderung der Antrag seine Wirksamkeit behalten, wodurch eine wiederholte Antragstellung durch die Gläubiger vermieden werden soll.

Darüber hinaus soll die Schaffung einer Vorschusspflicht für die Verfahrenskosten die Nachteile einer verspäteten Antragstellung vermindern. Allerdings ist die Vorschusspflicht mit der Pflicht zu Antragstellung und deren Verletzung verknüpft, so daß diese Änderung für die Verbraucherinsolvenzverfahren keine Bedeutung hat.

Weiterhin sieht der Regierungsentwurf die Einführung eines neuen Versagungsgrun-

des bei der Restschuldbefreiung für den Schuldner vor. Schuldner, die Eigentums- oder Vermögensdelikte (z.B. Betrug) begangen haben oder wegen Steuerhinterziehung verurteilt wurden, soll künftig die Restschuldbefreiung versagt werden können. Auch ein Schuldner als vertretungsberechtigtes Organ einer Gesellschaft oder als Gesellschafter, der seiner Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrages schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt, soll die Restschuldbefreiung versagt werden können.

Die Bundesregierung hat zwar betont, daß die Reform strikt den Grundsatz der Gläubigergleichbehandlung berücksichtigen soll. Allerdings ist bei den genannten Regelungen ein deutlicher Trend zu einem Sonderstatus für den Fiskus und die Sozialkassen ersichtlich. Für die Mehrzahl der Gläubiger in Insolvenzverfahren kann von einer Verbesserung ihrer Position nicht gesprochen werden.

I. Neuerung zugunsten der Wohnungsgenossenschaften

In der jüngeren Vergangenheit kam es seitens der Insolvenzverwalter verstärkt zur Kündigung der Mitgliedschaft der Schuldner in einer Wohnungsgenossenschaft, um das nach Ausscheiden fällig werdende Auseinandersetzungsguthaben zur Masse zu ziehen. Vor diesem Hintergrund forderte der Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf eine Änderung des § 109 InsO, der bislang nur die „Freigabe“ des Wohnungsmietverhältnisses des Schuldners vorsah. Der Bundesrat fordert eine Ausdehnung dieser „Freigabemöglichkeit“ auf die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft.

Ausgangspunkt der Reformforderung des Bundesrates ist die Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund vom 06.12.2006. In dieser Entscheidung hatte das Gericht festgestellt, daß der Insolvenzverwalter die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft analog § 109 InsO nicht kündigen dürfe, da der Schuldner sonst seine

Wohnung verlieren würde. Hintergrund der Einführung der „Freigabemöglichkeit“ des § 109 InsO für Wohnungsmietverhältnisse im Jahr 2001 war die Tatsache, daß die Insolvenzverwalter verstärkt die Wohnungsmietverträge der Schuldner gekündigt haben, um die Kautions zur Masse zu ziehen. Dem Schuldner sollte aber die Wohnung erhalten, um einen Zweck des Insolvenzverfahren – den Neuanfang für den Schuldner – zu erreichen. Aus wirtschaftlicher Sicht tritt bei der Genossenschaftswohnung an die Stelle der Kautions der Genossenschaftsanteil. Ist das Nichtmitgliedergeschäft ausgeschlossen, kann die Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft zur Kündigung des Mietvertrages führen. Die Situation wäre vergleichbar mit der Ausgangssituation im Jahr 2001.

Die Bundesregierung hat die Reformforderung des Bundesrates grundsätzlich begrüßt, sieht aber den Vorschlag als zu weitgehend an, da die Mitgliedschaft ohne Rücksicht auf die Höhe der zu leistenden Pflichteinlage geschützt werden soll. Grundsätzlich müsse aber im Interesse der Gläubiger bei der künftigen Regelung ein wertungsmäßiger Gleichlauf mit dem Mietrecht angestrebt werden. Dazu soll eine eingehende Prüfung unter Einbeziehung der interessierten Kreise erfolgen.

IV. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, daß das Reformvorhaben die viel gepriesene Verbesserung der Gläubigerposition jedenfalls für die Wohnungswirtschaft nicht erkennen lässt. Sollte es zu der vom Bundesrat geforderten Ausdehnung der „Freigabe“ auf die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft kommen, käme die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter nicht mehr in Betracht. Dadurch könnte die Aushöhlung der Wohnungsgenossenschaften gestoppt werden. Außerdem wären die genossenschaftlichen Vermieter in punkto Mietsicherheit wieder jenen gleichgestellt, die bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautions erhalten.

Verfahrensrecht

Gesetzentwurf zur Verbesserung der grenzüberschreitenden Forderungsdurchsetzung

I. Ausgangssituation

Es kommt in letzter Zeit häufiger vor, dass Schuldner ihren Wohnsitz ins Ausland verlegen. In diesen Fällen ist es äußerst schwierig und kostenintensiv, Forderungen durchzusetzen. Innerhalb der EU, die mittlerweile 27 Mitgliedstaaten umfasst, soll dies künftig einfacher, schneller und kostengünstiger werden.

Dazu hat die Europäische Gemeinschaft mehrere Verordnungen erlassen, die in allen Mitgliedstaaten – mit Ausnahme Dänemarks - unmittelbar wie Gesetze gelten werden. An einigen Stellen enthalten die Verordnungen jedoch den ausdrücklichen Verweis auf das nationale Recht, so dass eine Ausgestaltung der Verfahren in die deutsche ZPO erforderlich ist. Mit dem „Gesetz zur Verbesserung der grenzüberschreitenden Forderungsdurchsetzung und Zustellung“ werden die erforderlichen Bestimmungen zur Durchführung der beiden nachfolgend ausführlicher dargestellten EG-Verordnungen sowie einer weiteren Verordnung über die Zustellung gerichtlicher und außergerichtlicher Schriftstücke in Zivil- und Handelssachen, welche jedoch nicht Gegenstand des Beitrages sein soll, geschaffen.

1. EG-VO Nr. 1896/2006: „Europäisches Mahnverfahren“

Die Verordnung (EG) Nr. 1896/2006 vom 12.12.2006 zur Einführung eines Europäischen Mahnverfahrens führt zum 12.12.2008 alternativ zum deutschen Mahnverfahren ein vergleichbares europäisches Mahnverfahren ein.

2. EG-VO Nr. 861/2007: „Europäisches Verfahren für geringfügige Forderungen“

Die Verordnung (EG) Nr. 861/2007 vom 11.07.2007 zur Einführung eines europäischen Verfahrens für geringfügige Forderungen ist am 13.11.2007 in Kraft getreten. Die Verordnung sieht ein kontradiktorisches Verfahren für grenzüberschreitende Forderungen bis einschließlich 2.000,00 € vor. Die Bestimmungen der Verordnung gelten ab dem 01.01.2009.

II. Konkrete Regelungen

1. Europäisches Mahnverfahren

Das Ziel dieser EG-Verordnung ist die Vereinfachung und Beschleunigung der grenzüberschreitenden Verfahren im Zusammenhang mit unbestrittenen Geldforderungen und Verringerung der Verfahrenskosten sowie die Ermöglichung des freien Verkehrs. Dazu schafft die Verordnung das Instrumentarium des Europäischen Zahlungsbefehls. Dieser stellt einen Vollstreckungstitel dar, der ohne eine – bisher erforderlichen Annerkennung – in jedem anderen EU-Mitgliedstaat vollstreckt werden kann. Das Europäische Mahnverfahren tritt neben das auch weiterhin mögliche deutsche Mahnverfahren. Es ähnelt in großen Teilen dem deutschen Mahnverfahren, weist aber auch ein paar Besonderheiten auf, die nachfolgend dargestellt werden. In Umsetzung der EG-Verordnung wird das Verfahren nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf zukünftig in den §§ 1087 – 1096 ZPO geregelt werden.

a) Voraussetzung für die Durchführung dieses Verfahrens ist, dass es sich um eine grenzüberschreitende Rechtssache in Zivil- und Handelssachen handelt. Die Parteien müssen also in verschiedenen Mitgliedstaaten ansässig sein. In gebührenrechtlicher Hinsicht ist das europäische Mahnverfahren dem deutschen Mahnverfahren gleichgestellt.

b) Zuständig für die Bearbeitung wird ausschließlich das Amtsgericht Wedding in Berlin sein. Das Verfahren wird – wie das deutsche Mahnverfahren – ausschließlich mit Formularen geführt und soll ebenfalls in einer nur maschinell lesbaren Form erfolgen. Dazu ist jedoch noch der Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung des Senats des Landes Berlin erforderlich. Der Europäische Zahlungsbefehl muss zugestellt werden. Bei einer Zustellung im Ausland gelten die Vorschriften der Verordnung (EG) Nr. 1393/2007.

c) Nach Zustellung besteht für den Antragsgegner die Möglichkeit Einspruch einzulegen. Die Frist dafür beträgt 30 Tage ab Zustellung des Europäischen Zahlungsbefehls. In diesem Fall wird der Antragsteller von dem Mahngericht aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist das Gericht zu bezeichnen, das für die Durchführung des streitigen Verfahrens zuständig ist. Nach Eingang der Mitteilung des Antragstellers gibt das Mahngericht das Verfahren von Amts wegen an das bezeichnete Gericht ab. Die Streitsache gilt als mit Zugang des Europäischen Zahlungsbefehls rechtshängig geworden, wenn sie nach Übersendung der Aufforderung zur Bezeichnung des zuständigen Streitgerichts und unter Berücksichtigung der Abgabe des Verfahrens an dieses Gericht alsbald abgegeben wird. Das weitere Verfahren bestimmt sich dann nach den bisherigen Regelungen der ZPO. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit für den Antragsteller, den Antrag zustellen, dass das Verfahren bei Einlegung des Einspruchs beendet wird.

d) Hat der Antragsgegner keinen Einspruch eingelegt, so erklärt das Gericht nach Ablauf der Einspruchsfrist den Europäischen Zahlungsbefehl unverzüglich für vollstreckbar. Einer Vollstreckungsklausel bedarf es nicht. Damit verkürzt sich das Verfahren zur Erlangung eines Vollstreckungstitels ganz erheblich im Vergleich zum deutschen Mahnverfahren, in dem bisher der Vollstreckungsbescheid auch noch mit z. T. hohem Zeit- und Kosten-

aufwand für vollstreckbar erklärt werden muss.

e) In diesem einstufigen Verfahren erhält der Antragsgegner grundsätzlich keine zwei Möglichkeiten, sich gegen den Europäischen Zahlungsbefehl zu wenden, wie im deutschen Mahnverfahren. Nimmt der Antragsgegner seine Einspruchsmöglichkeit nicht wahr, so besteht nur unter engen Voraussetzungen die Möglichkeit, gegen den Titel mit einem Antrag auf Überprüfung des Europäischen Zahlungsbefehls vorzugehen. Über den Antrag auf Überprüfung des Europäischen Zahlungsbefehls entscheidet das Gericht durch unanfechtbaren Beschluss. Der Antragsgegner hat die Tatsachen, die eine Aufhebung des Europäischen Zahlungsbefehls begründen, glaubhaft zu machen. Gelingt ihm dies, so erklärt das Gericht den Europäischen Zahlungsbefehl für nichtig, wodurch das Verfahren beendet wird. Die Zwangsvollstreckung ist in diesem Fall einstweilen einzustellen.

f) Die Vollstreckung erfolgt dann nach den bisherigen Regelungen und richtet sich nach den Rechtsvorschriften des Mitgliedstaates, in dem die Vollstreckung betrieben wird.

2. Europäisches Verfahren für geringfügige Forderungen

Diese EG-Verordnung hat das Ziel, ein einfaches, effizientes und kostengünstiges einheitliches europäisches Zivilverfahren zu schaffen. Das Verfahren steht wiederum alternativ neben dem bisherigen Verfahren zur Verfügung und ähnelt dem vereinfachten Verfahren nach § 495 a ZPO. Das Verfahren wird zukünftig in den §§ 1097 – 1109 ZPO geregelt sein.

a) Für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens ist es wiederum erforderlich, dass es sich um eine grenzüberschreitende Rechtsache in Zivil- und Handelssachen handelt und dass der Streitwert 2.000,00 € nicht übersteigt. Zudem ist der Anwendungsbe- reich durch die Verordnung weiter einge-

schränkt. So ist das Verfahren nicht statthaft, wenn es Insolvenzverfahren, Verfahren im Zusammenhang mit der Abwicklung zahlungsunfähiger Unternehmen oder anderer juristischer Personen, gerichtliche Vergleiche, Vergleiche und ähnliche Verfahren sowie Miete und Pacht unbeweglicher Sachen zum Gegenstand hat, mit Ausnahme von Klagen wegen Geldforderungen.

b) Grundsätzlich richtet sich die Zuständigkeit des anzurufenden Gerichtes nach dem Wohnsitz des Schuldners. Wenn dieser seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt hat, so muss grundsätzlich die Klage vor dem ausländischen Gericht eingelegt werden. Innerhalb der EU regelt die Verordnung (EG) 44/2001 vom 22.12.2000 (EuGVO) diese Zuständigkeitsfragen. Deren Regelungen ähneln den Zuständigkeitsregelungen der ZPO. Für Ansprüche aus Miet- und Pachtverhältnissen bestimmt Art. 22 Nr. 1 EuGVO, dass das Gericht ausschließlich zuständig ist, in dessen Gerichtsbezirk der Miet- oder Pachtgegenstand belegen ist. Damit ist für dieses Verfahren das auch nach deutschem Recht zuständige Amtsgericht zuständig. Gleiches gilt bei Rechtsbehelfen in der Zwangsvollstreckung.

c) Die Schriftsätze werden in Form von standardisierten Formularen bei Gericht eingereicht. Keine der Parteien muss sich durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen. Das Verfahren wird grundsätzlich schriftlich geführt. Der Kläger muss in dem für die Klage vorgesehenen Formblatt die Beweise zur Begründung seiner Forderung beschreiben und ggf. geeignete Unterlagen beifügen. Hält das Gericht die Klage für offensichtlich unzulässig oder unbegründet – auch nachdem dem Kläger die Gelegenheit zur Behebung dieser Mängel gegeben wurde –, so weist es die Klage zurück bzw. ab. Andernfalls stellt es die Klage dem Beklagten zu und setzt ihm eine Frist zur Erwidern von 30 Tagen. Macht der Beklagte geltend, dass der Streitwert 2.000,00 € übersteigt, so entscheidet das Gericht innerhalb von 30 Tagen nach Absendung der Antwort an den Kläger durch unan-

fechtbare Entscheidung, ob die Forderung in den Anwendungsbereich der Verordnung fällt.

Hält das Gericht eine Erwidern des Klägers für erforderlich, so setzt es ihm eine 30-tägige Frist. Eine mündliche Verhandlung findet nur statt, wenn das Gericht sie für notwendig erachtet. Diese muss ebenfalls innerhalb von 30 Tagen stattfinden. Ein früher erster Termin zur mündlichen Verhandlung ist ausgeschlossen. Die mündliche Verhandlung einschließlich einer durchzuführenden Beweisaufnahme kann in Form einer Videokonferenz oder unter Zuhilfenahme anderer Mittel der Kommunikationstechnologie erfolgen. Im Fall der Säumnis einer Partei kann das Gericht nach Lage der Akten entscheiden. Das Urteil ist innerhalb von 30 Tagen zu erlassen. Einer Verkündung bedarf das Urteil nicht. Diese wird durch die Zustellung ersetzt.

d) Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Eine Vollstreckbarerklärung ist nicht erforderlich.

III. Fazit und Ausblick

Wenn die Verordnungen sowie das sie umsetzende Gesetz am 12.12.2008 bzw. am 01.01.2009 in Kraft treten, so werden dem Gläubiger zwei zusätzliche Verfahren zur Verfügung stehen, mit denen er zeitnah und kostengünstiger seine Forderungen titulieren lassen kann, wenn die Forderung entweder unbestritten bleiben wird oder den Streitwert von 2.000,00 € nicht übersteigt und der Schuldner seinen Wohnsitz in einen anderen Mitgliedstaat verlegt hat. Begrüßenswert sind sowohl die Verordnungen und der deutsche Gesetzesentwurf zu deren Umsetzung. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob sich diese Verfahren in der Praxis bewähren und durchsetzen werden.

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

(Fortsetzung des Artikels aus dem Kanzleiforum Dezember 2007, der sich im ersten Teil mit der Duldung und Kostenumlage im Rahmen der Modernisierung befasste.)

b. Betriebskosten

Dem Gebäudeeigentümer, der über eine Nachrüstung seiner Immobilie mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nachdenkt, stellt sich auch die Frage, wer für die Kosten des Betriebs der Anlage aufkommt. Bei einer Mietimmobilie stellt sich damit die Frage nach der Umlegbarkeit der Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Erneuerbare Energien eignen sich im Wohnungsbestand zur Bereitstellung von Wärmeenergie für die Warmwasserbereitung und für die Unterstützung der Raumheizung. Natürlich können mit erneuerbare Energien auch Strom (Kraft-Wärme-Kopplung) und Gas (Biogas) erzeugt werden. Hier sind jedoch andere Vertriebswege vorgezeichnet, die für den Immobilienvermieter nicht relevant sind.

Im Rahmen der Betriebskostenumlage können Kosten umgelegt werden, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen entstehen. Dazu gehören gemäß der gesetzlichen Definition in § 1 Betriebskostenverordnung nicht die Kosten der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung und die Investitionskosten.

Die Kosten für die Errichtung der Anlagen können demnach grundsätzlich nicht über die Betriebskostenumlage auf die Mieter abgewälzt werden. Es bleibt hierfür nur die Modernisierungsumlage.

Eine Ausnahme bietet hier lediglich die Möglichkeit, für die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ein Contractingmodell zu etablieren. Bei der gewerblichen Wärmelieferung auch aus Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können die Investitionskosten in die Wärmelieferungskosten integriert werden, die dann im Rahmen der Betriebskostenumlage auf die Mieter abgewälzt werden können.

Grundsätzlich als Betriebskosten umlegbar sind die Kosten des Betriebsstroms für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmegewinnung. Hier ist erfasst der Betriebsstrom von z.B. Umwälzpumpen und der Steuerungstechnik. Fraglich ist, ob hier auch der notwendige Strom für den Betrieb einer Wärmepumpen erfasst wird. Dieser ist nicht nur Hilfsenergie, sondern macht einen großen Teil der letztlich bereitgestellten Wärmeenergie aus. Dennoch handelt es sich um Strom der zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wärmepumpe notwendig ist und damit um Betriebsstrom.

Darüber hinaus sind die Kosten der Bedienung der auf der Basis von erneuerbaren Energien arbeitenden Anlagen auf den Mieter umlegbar. Auch die für diese Anlagen anfallenden Kosten der Überwachung und Pflege der Anlagen, sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sind auf den Mieter übertragbar. Zu guter Letzt sind auch die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes auf die Mieter umlegbar.

In den meisten Fällen, werden die Kosten für die Wartung von verbundenen Anlagen, welche aus herkömmlichen Wärmeerzeugungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bestehen, anfallen. Eine Unterteilung ist hier für die Abrechnung nicht notwendig.

Soweit für den Betrieb von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien weitere Betriebsstoffe regelmäßig eingesetzt werden, bei denen es sich aber nicht um Brennstof-

fe handelt, ist zu prüfen, ob gegebenenfalls eine Vereinbarung als sonstige Betriebskosten notwendig ist.

In der Regel wird es in diesem Zusammenhang nicht notwendig sein neue Betriebskostenarten in das bestehende Mietverhältnis einzuführen.

Selbst bei der Nutzung von Contractingmodellen ist nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 27.06.2007, Aktenzeichen: VIII ZR 202/06) davon auszugehen, dass eine Umstellung von der Eigenbeheizung auf die vollständige oder partielle Wärmelieferung bei einer Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung oder § 2 Betriebskostenverordnung jeder Zeit möglich ist. Für die neuen Bundesländer ist in diesem Zusammenhang auch die Unterscheidung des BGH nach verschiedenen Versionen der II. Berechnungsverordnung nicht relevant, da hier die Betriebskostenumlage auf der Basis einer Version der Berechnungsverordnung eingeführt wurde, die bereits die Kosten der Umlage von Kosten der gewerblichen Wärmelieferung vorsah.

(Der Beitrag wird fortgesetzt und beschäftigt sich einer weiteren Folge mit den Vertragsanpassungen für den Brennstoff- und Wärmebezug)

In eigener Sache

14. Mandantentreffen vom 10. bis 11. April 2008

Das 14. Mandantentreffen der Kanzlei findet vom 10. bis 11. April 2008 im Hotel „Vier Jahreszeiten“ im Kurort Oberwiesenthal statt.

Neben vielen interessanten Themen aus den für die Wohnungswirtschaft relevanten

Rechtsgebieten kommt auch die Freizeitgestaltung nicht zu kurz.

Seminare im 1. Halbjahr 2008

Tagesseminare

- | | |
|----------|--|
| 14.04.08 | Erleichterung der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft
RA Strunz |
| 16.04.08 | Der Mietvertrag – AGB im Mietrecht und unwirksame Klauseln
RAin Walther |
| 05.05.08 | Die neuen Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters
RA Strunz |
| 19.05.08 | Die Überleitung der WEG-Verfahren in die Zivilprozessordnung
RA Strunz |
| 21.05.08 | Das Kommunalabgabengesetz – die Bedeutung für die Immobilienwirtschaft
RAin Köppen |
| 26.05.08 | Wartungsverträge – Richtige Gestaltung und Umlagefähigkeit als Betriebskosten
RA Martin Alter |
| 04.06.08 | Die Gewährleistung und Störungen im Mietrecht
RA Strunz |
| 11.06.08 | Die Insolvenz im Miet- und WEG-Recht
RAin Köppen |

STRUNZ ♦ ALTER

RECHTSANWÄLTE