

**Inhaltsverzeichnis****Mietrecht**

Die Selbstauskunft des Mieters

**Wohnungseigentumsrecht**

Die Einladung zur Versammlung

**Steuerrecht**

Steueränderungen über den Jahreswechsel

**Insolvenzrecht**

Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft – Neues zur Zulässigkeit der Kündigung durch den Insolvenzverwalter

**Arbeitsrecht**

Europäischer Gerichtshof: Urlaub verfällt nicht bei Krankheit

„Flexi-II“ – verbesserter Schutz für Langzeitkonten

**Grundstücksrecht**

Baulasten – ein Mittel zur Herbeiführung der Bebaubarkeit eines Grundstückes

**Betriebskostenrecht**

Die neue Heizkostenverordnung und die Problematik der Rohrwärmeabgabe bei Einrohrheizungen

**In eigener Sache**

Einführung in Web-Akte

Seminarveranstaltungen im 1. Halbjahr 2009

**Die Kanzlei stellt sich vor**

Katrin Eckert

**Mietrecht****Die Selbstauskunft des Mieters**

Der Vermieter darf und sollte von dem Mietinteressenten vor Vertragsschluss die Abgabe einer Selbstauskunft verlangen. Das ist im Mietrecht zwar nicht gesetzlich geregelt aber in Literatur und Rechtsprechung allgemein anerkannt. Umstritten sind lediglich der Umfang des Auskunftsanspruchs und die Rechtsfolgen bei Falschangaben des Mietinteressenten.

Obwohl viele Vermieter potentielle Kandidaten nicht verschrecken möchten und daher auf eine Selbstauskunft verzichten, besteht der Vorteil einer solchen Auskunft nicht nur in der Information über die Liquidität und Seriösität des Mieters, sondern auch in der frühzeitigen Gewinnung von Informationen für eventuelle Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

Der (Haus-/Sondereigentums-)Verwalter einer Wohnung ist dem Eigentümer gegenüber u. U. sogar verpflichtet, eine Selbstauskunft des Mieters einzuholen, Saarländisches OLG, Urteil vom 12.02.2004, Az. 8 U 102/03. Der Verwalter hat eine Pflicht zur Prüfung der Bonität des Mietinteressenten im Hinblick auf die im Verwaltervertrag übernommene Vermögensbetreuungspflicht, die er „sorgfältig, sachkundig, loyal und ertragsorientiert“ wahrzunehmen hat, AG Lichtenberg GE 2007, 1193. Daraus resultiere, so das AG Lichtenberg, mindestens, sich eine Selbstauskunft und aktuelle Lohnbescheinigungen vorlegen zu lassen. Selbst wenn dem Verwalter der Mieter aus einem anderen Mietverhältnis bekannt sei, müsse er dessen Bonität aktuell prüfen – insbesondere, wenn dieser in eine kleinere Wohnung umziehen wolle.

Der im Rahmen der Selbstauskunft getäuschte Vermieter, der aufgrund der falschen Angaben den Vertrag mit dem Mieter eingegangen ist, kann diesen Mietvertrag u. U. vor Überlassung des Wohnraums wegen arglistiger Täuschung anfechten (und damit den Vertrag rückwirkend aufheben) oder nach Übergabe der Wohnung an den Mieter fristlos kündigen - jedenfalls sofern es sich um bewusst wahrheitswidrige Angaben handelt, die berechnete Fragen zur Solvenz des Mieters betreffen.

Umstritten ist, welche Fragen zu stellen der Vermieter berechtigt ist. Nach h. A. sind nur solche Fragen zulässig, die bei objektiver Würdigung für den Vertragsabschluß maßgeblich sind, vgl. Derleder NZM 1998, 550 ff.

Nach dem Urteil des LG Itzehoe (ZMR 2008, 536) ist die Frage nach Mietschulden in dem bisherigen Mietverhältnis zulässig und wahr-

heitsgemäß zu beantworten. Leugnet der Mieter derartige bestehende Schulden, kommt auch eine Strafbarkeit wegen (Eingehungs-) Betrug in Betracht, vgl. AG Tiergarten (GE 2005, 1257).

Ein etwaiges Insolvenzverfahren über sein Vermögen muss der Mieter nach Ansicht des LG Bonn (NZM 2006, 177) sogar von sich aus offenbaren. Verwundern kann insoweit nur, dass diese Rechtsauffassung umstritten ist. Schließlich berührt die Zahlungsfähigkeit die Hauptleistungspflicht des Mieters und er ist in einem eröffneten Insolvenzverfahren grds. gar nicht verfügungsbefugt über sein Vermögen, § 80 InsO. Die ausdrückliche Frage nach einem Insolvenzverfahren in den letzten fünf Jahren muss der Mieter jedenfalls wahrheitsgemäß beantworten, AG Hamburg ZMR 2003, 744.

Die Frage nach laufenden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, insbesondere nach der Pfändung des Arbeitseinkommens, ist zulässig, OLG Koblenz NZM 2008, 800. Legt der Mieter sogar eine falsche Verdienstbescheinigung vor, haftet u. U. der Arbeitgeber, wenn er diese Bescheinigung wissentlich falsch ausgestellt hat.

Nach Ansicht des AG Rendsburg (WuM 1990, 507) waren vor fast 20 Jahren Fragen nach dem Arbeitgeber und dem Arbeitsverhältnis, nach der Art der Beendigung früherer Mietverhältnisse und nach Vorstrafen usw. unzulässig.

Nunmehr sind Fragen nach Vollstreckungsmaßnahmen oder Räumungsklagen in den letzten fünf Jahren sowie zum Grund der vermietetseitigen Kündigung des letzten Mietvertrages wahrheitsgemäß zu beantworten, LG Wuppertal WuM 1999, 39.

Auch die Frage nach sonstigen Zahlungsverbindlichkeiten, wie aus Teilzahlungsgeschäften, Darlehen oder Bürgschaften, sollen wahrheitsgemäß beantwortet werden müssen, AG Zittau Az. 5 C 36/05. Das Gericht lässt indessen offen, ob ein besonderes zur Wahrheit verpflichtendes Vertrauensverhältnis nur zwischen Mieter und Privatvermieter oder auch gegenüber großen Wohnungsunternehmen besteht.

Nach Auffassung des LG München (MietRB 2007, 57) muss der Mieter, der in der Selbstauskunft angibt, einen acht Jahre alten Familienhund, einen mittelgroßen Terrier, in der neu-

en Wohnungen halten zu wollen, darauf von sich aus hinweisen, dass es sich um einen Bullterrier handelt, da diese Rasse vielfach als Kampfhund betrachtet wird und in der Bevölkerung Vorbehalte bestehen. Da die Tierhaltung mietvertraglich – mit Ausnahme der Kleintierhaltung – unter Erlaubnisvorbehalt gestellt werden darf, empfiehlt sich aber ohnehin eine gesonderte Antragstellung und eine bedingte oder mit Auflagen versehene Genehmigung. Hierzu stellen wir den Mandanten mit Beratungsvertrag kostenlos Muster zur Verfügung, die im geschützten Servicebereich der Homepage abrufbar sind.

Das BVerfG (ZMR 1991, 366) lässt die Frage nach der Entmündigung des Mietinteressenten wegen dessen möglicher Verletzung des Persönlichkeitsrechtes nicht zu. Die Möglichkeit der Entmündigung besteht nicht mehr. Möglich ist aber die Anordnung einer Betreuung – mit oder ohne Einwilligungsvorbehalt des Betreuers. Zu dieser neuen Rechtslage ist keine entsprechende Entscheidung veröffentlicht. Eine telefonische Nachfrage beim örtlichen Betreuungsgericht zu einer etwaigen Betreuung ist dem Vermieter aber ohnehin leicht möglich.

Eine unzulässige Frage muss der Mieter nicht bzw. nicht wahrheitsgemäß beantworten – er darf also ungestraft lügen.

Mit wenigen Ausnahmen (z. B. Vermietung einer möblierten Einliegerwohnung durch stark asthmakranken Vermieter) wird auch die Frage unzulässig sein, ob der Mieter Raucher ist, da dies allein seine persönliche Lebensgestaltung betrifft.

Als unzulässig wurden auch Fragen nach dem Familienstand erachtet, vgl. LG Landau (WuM 1986, 133), weil der Familienstand das Mietverhältnis und die daraus resultierenden Pflichten nicht unmittelbar berührt.

Ein Formular für eine Selbstauskunft stellen wir auf unserer Homepage [www.strunz-alter.de/service](http://www.strunz-alter.de/service) zur Verfügung.

Rechtsanwältin Noreen Walther

---

## Die Einladung zur Versammlung

### 1. Verwalterpflicht

Nach § 24 I WEG beruft der Verwalter die Versammlung mindestens einmal jährlich ein. Die Eigentümer können vereinbaren, dass die Versammlung mehrmals jährlich stattzufinden hat. Theoretisch kann auch die Vereinbarung eines längeren Abstandes erfolgen, etwa die Durchführung einer Versammlung nur in jedem zweiten Jahr. Wegen der Pflicht zur jährlichen Hausgeldabrechnung gemäß § 28 WEG ist dies aber nicht gebräuchlich.

Die Einladung hat mindestens in Textform zu erfolgen, ein Telefax genügt also, ebenso eine E-Mail (streitig).

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich, die Versammlung einzuberufen, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter die Versammlung einberufen. Hat der Beirat keinen Vorsitzenden bestimmt, können nur alle Beiratsmitglieder gemeinsam zur Versammlung laden oder ein Beiratsmitglied zur Einladung bevollmächtigen. Mangelt es an Verwalter und Beirat, bestehen folgende Varianten:

- a) Ein Eigentümer lädt mit Zustimmung aller anderen Eigentümer ein.
- b) Ein Eigentümer lädt ohne Berechtigung alle Eigentümer ein. Die Beschlüsse sind anfechtbar, ggf. nichtig (umstritten).
- c) Ein Eigentümer lässt sich gerichtlich für den Einzelfall ermächtigen, zur Versammlung zu laden und diese zu leiten.

Auf Antrag von mindestens einem Viertel der Wohnungseigentümer – berechnet mangels einer abweichenden Vereinbarung in der Gemeinschaft nach dem Kopfprinzip des § 25 II WEG – muss der Verwalter auch außerplanmäßig eine Versammlung einberufen.

Hat der Verwalter dagegen die Versammlung einberufen, hat er dem Antrag eines Eigentümers auf Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte, deren Besprechung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, Folge zu leisten, auch

wenn dieser nicht die erforderliche Mehrheit nach § 24 II WEG vorweisen kann, OLG Frankfurt NZM 2009, 34.

Gemäß § 25 IV 1 WEG ist eine neue Versammlung einzuberufen, wenn die Erstversammlung nicht beschlussfähig war.

Daneben darf der Verwalter eine Versammlung einberufen, wenn er dies für erforderlich hält.

### 2. Die Einzuladenden

Einzuladen sind sämtliche Eigentümer, die zur Zeit der Einladung im Grundbuch eingetragen sind. Ist ihm eine Übertragung des Wohnungseigentums (Kauf mit Ermächtigung des Erwerbers zur Wahrnehmung der Eigentümerrechte ab Besitzübergang - Vollmachtsfall) oder eine Unrichtigkeit des Grundbuches (nach Erbfall) bekannt, hat er ggf. den entsprechend Berechtigten einzuladen.

Ist über das Vermögen des Eigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder ein vorläufiges Insolvenzverfahren mit Zustimmungsvorbehalt angeordnet, ist zudem der Insolvenzverwalter einzuladen.

Entsprechendes gilt in der Zwangsverwaltung. Hier ist im Unterschied zur eröffneten Insolvenz nicht nur der Zwangsverwalter, sondern in Teilbereichen auch der Wohnungseigentümer in der Versammlung stimmberechtigt.

Die Einladung ist an die letzte bekannte Adresse zu versenden. Die Einladung muss dem Empfänger zugehen. Ist keine aktuelle Adresse bekannt, genügt die Absendung an die letzte bekannte Adresse nur, wenn dies zwischen den Eigentümern vereinbart ist. Anderenfalls sind Adressrecherchen durchzuführen.

Auch nicht stimmberechtigte Eigentümer sind einzuladen. Beabsichtigen die Eigentümer bspw. die Durchführung einer Eigentümerversammlung einzig zu dem Zweck, über die Durchführung eines Gerichtsverfahrens gegen einen Eigentümer zu beschließen, ist jener potentiell Beklagte nicht stimmberechtigt, § 25 III WEG. Dennoch ist er einzuladen, denn er soll die Möglichkeit erhalten, seine Sicht der Dinge vor einer abschließenden Meinungsbildung durch die beschließenden Eigentümer vorzutragen.

### 3. Die Einladungsfrist, insb. Eventualversammlung

Gemäß § 24 IV WEG soll die Einberufungsfrist, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen. Die Frist beginnt ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Einladung. Fällt das Fristende auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, endet die Frist erst am nächsten Werktag, §§ 187 ff. BGB, vgl. Sauren WEG § 24 Rz. 17, a. A. Bärmann/Merle § 24 Rz. 36. Die gesetzliche Regel ist abdingbar. Nach derzeitiger veröffentlichter Literaturauffassung ist daher die in einer Gemeinschaftsordnung früher vereinbarte einwöchige Ladungsfrist vorrangig vor der neuen gesetzlichen Soll-Regelung. Wirkt sich die nicht eingehaltene Ladungsfrist auf die Beschlussfassung aus, was der Verwalter ggf. entkräften müsste, ist der Beschluss anfechtbar. In Betracht kommt das, wenn sich ein Eigentümer nicht hinreichend zeitlich vorbereiten oder gar eine Wahrnehmung nicht mehr ermöglichen kann. Der Beschluss wird dann durch ein Gericht aufgehoben, wenn der Ladungsmangel kausal, d. h. ursächlich, für die jeweilige Beschlussfassung wurde.

Ist die Erstversammlung nicht beschlussfähig i. S. v. § 25 III WEG, ist eine neue Versammlung einzuberufen, § 25 IV WEG. Die neue Versammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig, sofern der Verwalter mit dem gleichen Beschlussgegenstand und unter Hinweis auf die erleichterte Beschlussfähigkeit einberuft. Fügt er aber einen weiteren neuen Tagesordnungspunkt hinzu, liegt nicht nur eine Wiederholungsversammlung, sondern gleichzeitig die Erstversammlung vor, so dass für den neuen TOP die Erfordernisse der Erstversammlung gelten (§ 25 III WEG). Weist er nicht auf den Fall des § 25 IV WEG hin, sind die Beschlüsse anfechtbar. Für die Wiederholungsversammlung ist ebenfalls die Ladungsfrist zu beachten, es sei denn, die Wohnungseigentümer haben vereinbart, dass für Wiederholungsversammlungen auf die Wahrung der Ladungsfrist verzichtet wird. In diesem Fall kann der Verwalter gleichzeitig mit der Ladung zur Erstversammlung eine Eventualversammlung (d. h. eventuell, für den Fall der mangelnden Beschlussfähigkeit der Erstversammlung) auf (mind.) 30 min nach dem Termin der Erstversammlung einberufen.

### 4. Die Gestaltung der Einladung

Gemäß § 23 II WEG sind die Beschlussgegenstände in der Tagesordnung zumindest schlagwortartig anzugeben, da die Tagesordnung die Eigentümer über die Beschlussgegenstände informieren soll. Aufgrund der Einladung sollen die Eigentümer in die Lage versetzt werden, erstens zu entscheiden, ob sie an einer Teilnahme interessiert sind, und sich zweitens hinreichend intensiv auf die Versammlung vorzubereiten. Wie detailliert die Bezeichnung erfolgen soll, ist gesetzlich nicht geregelt. Die Rechtsprechung stellt auf das jeweilige Informationsbedürfnis in der konkreten Wohnungseigentümergeinschaft ab. Einzelne konkret ausformulierte Beschlussvorschläge sind in der Einladung nicht erforderlich und meist auch kontraproduktiv. Liegen zu einem bereits mehrfach heiß umstrittenen Punkt dem Verwalter bereits verschiedene – komplizierte – Vorschläge der Eigentümer vor, die einander widersprechen, können diese Vorschläge als Anlagen zur Einladung, aber zu ein und demselben Tagesordnungspunkt, beigelegt werden. Es ist dann die schwierige Aufgabe des Verwalters, die Diskussion und Beschlussfassung so zu moderieren, dass keine einander widersprechenden oder einzeln anfechtbaren Beschlüsse zum gleichen TOP gefasst werden, sondern mit einem Beschluss über sämtliche Vorschläge entschieden und eine für einen Außenstehenden deutlich nachvollziehbare endgültige Willensbildung dokumentiert wird.

Allgemeines Beispiel: Steht in einer Gemeinschaft die Wahl eines neuen Verwalters an, genügt in der Tagesordnung die Bezeichnung "Wahl eines neuen Verwalters und Abschluss des Verwaltervertrages". In den Anlagen könnten dann die Bewerber genannt und deren Vertragsentwürfe beigelegt werden. Die Eigentümer beschließen anschließend, welchen Verwalter sie zu welchen - ggf. auch ganz anderen als den vorgeschlagenen - Konditionen bestellen.

Hat der Verwalter einen Tagesordnungspunkt in der Einladung ungenau bezeichnet und ist deshalb die Beschlussanfechtungsklage eines Eigentümers erfolgreich, können dem Verwalter statt den beklagten Wohnungseigentümern die Gerichtskosten auferlegt werden, §§ 46, 47 WEG, AG Düsseldorf ZMR 2008, 917.

## 5. Besondere Hinweispflichten

Beabsichtigt der Verwalter, von einer lange Zeit gehandhabten Verfahrensweise abzuweichen, hat er in der Einladung darauf hinzuweisen. Hat er etwa bisher nicht auf Vorlage von Originalvollmachten bestanden und beabsichtigt er nun, nur Personen zur Versammlung zuzulassen, die sich als Vertreter eines Eigentümers mit gültiger Originalvollmacht legitimieren können, hat er die Eigentümer rechtzeitig vorher auf die geänderte Sachlage hinzuweisen, widrigenfalls wären die Beschlüsse anfechtbar, s. a. OLG München NZM 2008, 92.

Rechtsanwältin Noreen Walther

## Steuerrecht

### Steueränderungen über den Jahreswechsel

Zum Jahreswechsel 2008/2009 hat es wieder zahlreiche Steueränderungen gegeben. Nachfolgend die wichtigsten Änderungen rund um die Immobilie.

#### 1. Erbschaftssteuer neu geregelt

Die wohl umfangreichsten Änderungen nicht nur für Immobilieneigentümer bzw. deren Erben ergeben sich durch die Reform der Erbschaftssteuer. Weite Teile der Erbschafts- und Schenkungssteuer wurden neu geregelt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Bewertungsregeln für Immobilien, Unternehmen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen dahingehend geändert, dass die Besteuerung nunmehr auf der Basis des Verkehrswertes erfolgt.

#### 2. Grundsteuererlass für Vermieter eingeschränkt

Die Regelungen zum Grundsteuererlass wurden zu Lasten privater Vermieter rückwirkend für das Jahr 2008 geändert.

Im Falle einer Ertragsminderung von mindestens 50 % des normalen Rohertrages wird die Grundsteuer nach § 33 GrStG ab sofort nur noch zu 25 % erlassen. Im Falle einer vollständigen

Ertragsminderung beträgt der Erlass 50 %.

#### 3. Steuerbonus für haushaltsnahe Dienstleistungen erhöht

Zusätzlich zu den Aufwendungen für Handwerkerrechnungen sind Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen in Höhe von 20 % von bis zu 20.000,00 € der Kosten begünstigt. Damit lässt sich die Einkommenssteuer um bis zu 4.000,00 € jährlich reduzieren. Bisher galt ein maximaler Abzugsbetrag von 600,00 €.

Begünstigt sind Leistungen, die normalerweise von den Haushaltsmitgliedern selbst erledigt werden, wie z. B.

- Putzen
- Gartenpflegearbeiten, Rasenmähen
- Kosten des privaten Umzugs z. B. für Spedition

Weiterhin gilt, dass alle Leistungen unbar bezahlt sein müssen und eine Rechnung vorliegt. Die Nachweise müssen nicht der Steuererklärung beigelegt sein, sondern auf Nachfrage dem Finanzamt vorgelegt werden.

#### 4. Steuerbonus für Handwerkerleistungen angehoben

Der Steuerbonus für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen an der selbstgenutzten Immobilie wurde verdoppelt. Durch Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Einkommenssteuer auf Antrag um 20 % der Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten, höchstens um 1.200,00 € jährlich, reduzieren.

Der Steuerbonus gilt nach wie vor nicht für Maßnahmen, die schon durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank gefördert werden. Die Erhöhung des Bonus gilt für Handwerkerleistungen, die seit dem 1. Januar 2009 ausgeführt werden.

#### 5. Abgeltungssteuer eingeführt

Seit Jahresbeginn gilt für private Kapitalerträge wie Zinsen, Fondsausschüttungen oder Dividenden eine völlig andere Besteuerung. Grundsätzlich unterliegen nunmehr sämtliche Kapitalerträge einer 25 %igen Abgeltungssteuer.

er zuzüglich dem Solidaritätszuschlag und der Kirchensteuer.

Auswirkungen hat die Neuregelung der Kapitalertragsbesteuerung auf die Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften. Die Erträge aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage stehen den Mitgliedern gemeinschaftlich zu. Auf die Zinszahlungen der Bank fällt die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % zzgl. des Solidaritätszuschlages an, welche von der Bank einbehalten wird. Ein Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung kann für ein Konto einer Personengemeinschaft nicht eingereicht bzw. erteilt werden.

Das einzelne Mitglied der WEG müsste sich die gezahlte Abgeltungssteuer im Rahmen seiner eigenen Einkommenssteuererklärung erstatten lassen.

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

## Insolvenzrecht

### **Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft – Neues zur Zulässigkeit der Kündigung durch den Insolvenzverwalter**

Immer mehr Mieter von Wohnungsgenossenschaften nutzen zur Entschuldung den Weg des Insolvenzverfahrens. Oftmals ist der Genossenschaftsanteil des Insolvenzschuldners dessen einziger Vermögenswert. Aus diesem Grund kam es in der Vergangenheit vermehrt zu Kündigungen der Mitgliedschaften durch die Insolvenzverwalter. In Anbetracht der steigenden Anzahl der Insolvenzverfahren wird in Zukunft auch ein Anstieg der Kündigungen zu verzeichnen sein.

Ob eine solche Kündigung insolvenzrechtlich zulässig ist oder nicht, ist umstritten. Die juristische Literatur geht überwiegend davon aus, dass die Kündigung zulässig ist, während die Rechtsprechung der Instanzgerichte sich für eine Unzulässigkeit ausgesprochen hat.

Bislang existierten zu dieser Problematik zwei bekannte Entscheidungen des Landgerichts Dortmund und des Landgerichts Berlin. Beide

Entscheidungen plädierten für die Unzulässigkeit der Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter. Die beiden Gerichte haben ihre Auffassung auf eine analoge Anwendung des § 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung (InsO) gestützt. Nach dieser Vorschrift ist die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses des Schuldners durch den Insolvenzverwalter ausgeschlossen; der Insolvenzverwalter kann lediglich erklären, dass Mietansprüche nicht mehr gegen die Insolvenzmasse geltend gemacht werden dürfen. Hintergrund der Einführung dieser Vorschrift war es, dass es vermehrt zu Kündigungen der Wohnraummietverhältnisse der Insolvenzschuldner gekommen war, um die seitens des Schuldners hinterlegte Kautions als Vermögen zur Insolvenzmasse zu ziehen. Mit der Gesetzesänderung sollten die Kündigungen vermieden werden, damit die Schuldner ihr Ziel – die Restschuldbefreiung – nicht durch Obdachlosigkeit verfehlen müssen.

Die Landgerichte Dortmund und Berlin hatten diese Gedanken auf die Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft übertragen und darauf abgestellt, dass es keinen Unterschied mache, ob der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis selbst kündige oder ob die Kündigung durch die Genossenschaft „erzwingen“ werde. Infolge der Beendigung der Mitgliedschaft seien die Genossenschaften berechtigt, die Mietverträge zu kündigen, um die Wohnungsversorgung der übrigen Genossen sicher zu stellen. Daher sei nach Auffassung der Gerichte mit der Kündigung der Mitgliedschaft in der Genossenschaft zwangsläufig der Verlust der Wohnung verbunden. Gerade vor diesem Hintergrund haben die Landgerichte Dortmund und Berlin die Vorschrift des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO analog auf Genossenschaftsmitgliedschaften angewendet und die Kündigung der Mitgliedschaft als unzulässig angesehen.

Genau gegenteilig entschied kürzlich das Amtsgericht Chemnitz in seinem Urteil vom 11.03.2009 (Az.: 13 C 2987/08 – nicht rechtskräftig). Nach der Auffassung des Amtsgerichts Chemnitz fehle es an einer analogen Anwendbarkeit des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO auf die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft. Die analoge Anwendung einer Rechtsvorschrift kommt nur dann in Betracht, wenn eine planwidrige Regelungslücke im Gesetz besteht, der Gesetzgeber quasi einen bekannten Sachverhalt bei der Fassung des Gesetzes völlig zu regeln vergessen hat. Gera-

de das sei aber bei § 109 Abs. 1 S. 2 InsO nicht der Fall gewesen. Zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung, mit der die Vorschrift des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO eingeführt wurde, sei die Problematik der Kündigungsmöglichkeiten der Genossenschaften bereits bekannt gewesen. Zu den übrigen Rechtsfragen der Zulässigkeit der Kündigung der Mitgliedschaften durch den Insolvenzverwalter hat sich das Gericht nicht geäußert.

Es steht zu befürchten, dass sich die Entscheidung des Amtsgerichts Chemnitz negativ auf die Vergleichsbereitschaft der Insolvenzverwalter in ähnlichen Fällen auswirkt, da sie die Unzulässigkeit der Kündigung der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft durch den Insolvenzverwalter kategorisch ausschließt. Darüber hinaus ist bedauerlich, dass die Begründung der Entscheidung mehr als dürftig ist. Das Gericht stellt lediglich darauf ab, dass es an einer Regelungslücke fehlt. Es führt in der Urteilsbegründung die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Zulässigkeit der ordentlichen Kündigung von Mietverhältnissen mit ausgeschiedenen Genossen an. Diese stammt aus dem Jahr 2003, konnte also bei der Einführung des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO im Jahr 2001 überhaupt noch nicht bekannt gewesen sein. Bei der Reform im Jahr 2007 stand § 109 Abs. 1 S. 2 InsO nicht auf der Agenda. Eine Änderung der Vorschrift wird derzeit – nicht zuletzt auf Betreiben der Verbände hin – diskutiert.

Rechtsanwältin Jacqueline Köppen

---

## Arbeitsrecht

### Europäischer Gerichtshof: Urlaub verfällt nicht bei Krankheit

Mit einer Entscheidung vom 20.01.2009 hat der Europäische Gerichtshof langjähriges deutsches Recht und die entsprechende Rechtsprechung gekippt.

In § 7 Abs. 3 des Bundesurlaubsgesetzes (BUrlG) ist geregelt, dass Urlaub im laufenden Kalenderjahr zu gewähren und zu nehmen ist. Eine Übertragung auf das nächste Kalenderjahr ist möglich. Der Resturlaub muss dann in den ersten drei Monaten genommen werden, danach erlischt der Anspruch.

Im Falle lang anhaltender Krankheit bedeutete dies nach bisherigem Recht, dass der in einem Kalenderjahr erworbene Urlaubsanspruch zum 01.04. des Folgejahres verfiel und auch nicht abzugelten war. Gemäß § 7 Abs. 4 BUrlG kommt Urlaubsabgeltung überhaupt nur in Frage, wenn der Urlaub wegen Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr gewährt werden kann.

Nach Auffassung des EuGH verstößt die Handhabung in Deutschland gegen Artikel 7 der Richtlinie 2003/88/EG. Danach könne erworbener Jahresurlaub, der wegen lang anhaltender Krankheit objektiv nicht im Kalenderjahr und auch nicht bis zur Beendigung des Übertragungszeitraumes genommen werden könne, nicht verfallen. Offen blieb in der Entscheidung, ob dies den gesamten Urlaub eines Arbeitnehmers betrifft oder nur den europäischen Mindesturlaub (vier Wochen) bzw. den im Bundesurlaubsgesetz geregelten Mindesturlaub von 24 Werktagen.

Das bedeutet in der Praxis, dass bei lang anhaltender Arbeitsunfähigkeit eines Arbeitnehmers dieser wegen der Nichtverfallbarkeit Urlaub anspart, ggf. auch über mehrere Jahre solange das Arbeitsverhältnis bestehen bleibt. Nach Wiedererlangung der Arbeitsfähigkeit kann er diesen Urlaub in Anspruch nehmen. Wird das Arbeitsverhältnis dann doch beendet, etwa weil der Arbeitnehmer ohne wieder gesund zu werden in Rente geht, hat er einen Anspruch auf Abgeltung des angesammelten Urlaubes.

In der Entscheidung hat der EuGH auch die Frage bejaht, dass nationale Regelungen, nach denen Jahresurlaub auch während der Arbeitsunfähigkeit genommen werden kann, möglich seien. Dies würde eine weitere finanzielle Belastung der Arbeitgeber mit sich bringen. Dem erkrankten Arbeitnehmer würde sein Jahresurlaub vom Arbeitgeber voll vergütet werden; er würde während der Zeit dann kein Krankengeld beziehen.

Derzeit ist zwar die hier besprochene Entscheidung noch nicht in deutsches Recht umgesetzt, jedoch gibt es schon gerichtliche Entscheidungen, die der Vorgabe aus Luxemburg entsprechen.

Rechtsanwalt Manfred Alter

---

## „Flexi-II“ – verbesserter Schutz für Langzeitkonten

Am 01.01.2009 ist das „Gesetz zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Absicherung flexibler Arbeitszeitregelungen und zur Änderung anderer Gesetze“ („Flexi-II-Gesetz“) in Kraft getreten. Dies ist vor allem für Unternehmen interessant, die mit Zeitwertkonten arbeiten, d. h., der Arbeitnehmer bezahlte Arbeitsleistung erbringt und diese dann später bezahlt absetzt. Durch das Gesetz wurde insbesondere § 7 des Sozialgesetzbuches IV geändert, in dem die sozialversicherungsrechtlichen Aspekte dieser Problematik geregelt sind.

Während entsprechende Guthaben bisher sowohl als Zeit- als auch als Geldguthaben geführt werden konnten, ist zukünftig nur noch die Führung als Geldguthaben zulässig. Der Begriff des „Zeitwertkontos“ ist deshalb durch den des „Wertguthabens“ ersetzt worden. Es werden somit zukünftig nicht mehr Plusstunden, sondern Entlohnungsguthaben geführt.

Grundvoraussetzung für eine derartige Verfahrensweise ist zunächst eine schriftliche Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer, sofern nicht bereits eine Betriebsvereinbarung oder eine tarifvertragliche Vereinbarung existiert. Durch die Regelung wird nicht erfasst die flexible Gestaltung der täglichen oder wöchentlichen Arbeitszeit oder auch die Führung von Arbeitszeitkonten zum mittelfristigen Ausgleich von Auftragsschwankungen. Die Regelung bezieht sich vielmehr auf das langfristige Ansparen für den Ausgleich in Form des vorzeitigen Ruhestandes, eine Auszeit für eine längere Zeit oder etwa für einen bestimmten Zeitraum mit verkürzter Arbeitszeit, z. B. bei Pflegefällen.

Wird ein Wertguthaben gebildet, hat der Arbeitnehmer bereits zu vergütende Arbeit geleistet. Vereinbarungsgemäß ist die Vergütung jedoch noch nicht fällig. Der Arbeitgeber hat dabei zu sichern, dass im Zeitpunkt der vereinbarungsgemäßen Inanspruchnahme des Wertguthabens, also nicht im sogenannten Störfall, mindestens die bis dahin angesammelten Beträge zur Verfügung stehen. Aus Sicht des Arbeitgebers ist es deshalb besonders wichtig, dass entsprechend der getroffenen Vereinbarung der Berechtigte nicht mit kurzer Ankündigungsfrist eine Freistellung verlangen kann. Besonderen Wert hat der Gesetzgeber auch auf

die Insolvenzsicherung dieser angesparten Beträge gerichtet. Die Neuregelung betrifft sowohl die Höhe als auch die Form der Insolvenzsicherung.

Soll zukünftig das Modell der Insolvenzsicherung gewechselt werden, so bedarf dies der Zustimmung des Arbeitnehmers. Die Wirksamkeit des Insolvenzsicherungsschutzes unterliegt künftig auch der Beurteilung durch die Rentenversicherungsträger im Rahmen der Betriebsprüfungen.

Der Gesetzgeber hat auch die Möglichkeit geschaffen, dass Wertguthaben in ein nachfolgendes Arbeitsverhältnis übernommen werden können bzw. dass ab 01.07.2009 die Möglichkeit der Übertragung des Wertguthabens auf die Deutsche Rentenversicherung Bund besteht. Dafür entfällt die Möglichkeit, Wertguthaben im Störfall sozialversicherungsfrei in eine betriebliche Altersversorgung überführen zu können.

Rechtsanwalt Manfred Alter

## Grundstücksrecht

### Baulasten – ein Mittel zur Herbeiführung der Bebaubarkeit eines Grundstückes

#### 1. Ausgangssituation

Um ein Grundstück legal bebauen oder vorhandene Baulichkeiten umgestalten zu können, müssen neben spezialgesetzlichen Regelung wie z. B. aus dem Denkmalschutzrecht, vor allem die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnungen eingehalten werden. Aufgrund der Lage oder Beschaffenheit des Grundstückes bzw. der vorhandenen Baulichkeit wird es dem Grundstückseigentümer nicht immer möglich sein, diese Vorschriften ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes einzuhalten. So steht der Bebaubarkeit eines kleinen Grundstückes häufig entgegen, dass die auf dem eigenen Grundstück erforderlichen Abstandsflächen nicht vorhanden sind oder das Grundstück so gelegen ist, dass eine erforderliche Erschließung nicht realisierbar ist, weil kein direkter Zugang zu einem öffentlichen Weg besteht. Die Baulast stellt in diesen

Fällen das Mittel dar, um die Bebaubarkeit herzustellen.

## **2. Entstehung, Inhalt und Untergang**

Sie kommt durch eine Baulastübernahmeerklärung des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und der Eintragung in das Baulastenverzeichnis zustande. Die Baulast als ein öffentlichrechtliches Rechtsinstitut ist in den Landesbauordnungen, z. B. § 83 SächsBO, geregelt.

Gemäß der Legaldefinition des § 80 Abs. 1 Satz 1 SächsBO beinhaltet eine Baulast die Erklärung des betroffenen Grundstückseigentümers, mit welcher dieser bestimmte öffentlichrechtliche Verpflichtungen zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernimmt, die sich nicht schon aus öffentlichrechtlichen Vorschriften ergeben.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch des Eigentümers des baulastbegünstigten Grundstückes gegen den betroffenen Grundstückseigentümer auf Abgabe einer solchen Erklärung. Ein solcher kann sich nach der Rechtsprechung des BGH jedoch aus einer entsprechenden Grunddienstbarkeit oder Vereinbarung der Nachbarn ergeben, die gerade diese Nutzung erlaubt, für die die Baulast erforderlich ist und die Abwägung der Interessen der Nachbarn den Vorrang der Interessen des Begünstigten ergibt.

Die wirksam entstandene Baulast kann außer in den Fällen der Anfechtung nicht wieder durch den Baulastübernehmer beseitigt werden. Sie kann nur durch eine Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde erlöschen. Ein Anspruch auf Abgabe dieser Verzichtserklärung besteht jedoch nur, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht.

## **3. Arten und Wirkung**

Bei dem häufigsten Fall der Fremdbaulast bestellt der Grundstückseigentümer diese auf seinem Grundstück, um einem Dritten auf dessen Grundstück ein Bauvorhaben zu ermöglichen. Je nachdem, welche öffentlichrechtliche Vorgaben dadurch erfüllt werden sollen, wird z. B. eine Erschließungs-, Vereinigungs-, Abstandsflächen-, Stellplatz- oder Zufahrtsbaulast begründet. Es kommt jedoch auch vor, dass entsprechende Verpflichtungen auf dem eigenen Grundstück übernommen werden müssen, um ein Bauvorhaben auf dem eigenen

Grundstück zu ermöglichen. In diesen Fällen spricht man von einer Eigenbaulast.

Als auf einem Grundstück ruhende öffentlichrechtliche Last stellt sie das Mittel dar, die Bebaubarkeit eines Grundstückes herzustellen, wenn andernfalls eine Baugenehmigung verweigert werden müsste. Sie begründet rechtliche Verpflichtungen nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Verstößt der Baulastübernehmer gegen die Verpflichtung aus der Baulast, so kann die Bauaufsichtsbehörde mittels einer entsprechenden Verfügung einschreiten, damit der Baulastbegünstigte seine Nutzungsmöglichkeit erhält.

Die Baulast begründet kein privatrechtliches Nutzungs- oder Besitzrecht für den Baulastbegünstigten im Verhältnis zum Baulastübernehmer. Sie bewirkt auch keine dingliche Sicherung im Sinne einer Grunddienstbarkeit, kann jedoch die begründete und rechtlich geschützte Erwartung bei dem Baulastbegünstigten wecken, dass ihm von dem Baulastübernehmer das Recht auf Nutzung eingeräumt wird.

## **4. Fazit**

Ein Grundstückseigentümer kann darauf angewiesen sein, dass sein Nachbar zu seinen Gunsten eine Baulast eintragen lässt. Um diesen Grundstückseigentümer zur Abgabe einer solchen Erklärung zu bewegen, sollte zwischen den Nachbarn eine schuldrechtliche Vereinbarung geschlossen werden, die dem Baulastübernehmer einen finanziellen Ausgleich für die Benutzung seines Grundstückes sichert und dem Baulastbegünstigten das Nutzungsrecht einräumt, so dass beide Nachbarn einen Vorteil aus der Vereinbarung damit auch aus der Baulast ziehen.

Rechtsanwältin Jana Lippmann

---

# Die neue Heizkostenverordnung und die Problematik der Rohrwärmeabgabe bei Einrohrheizungen

## 1. Das Problem

In vielen Gebäuden mit Einrohrheizsystem, insbesondere in Plattenbauten im Osten Deutschlands, wird sehr viel Wärme über ungedämmte freiliegende Rohrleitungen abgegeben. Die von den Rohren abgestrahlte Wärme ist so stark, dass damit eine Grundbeheizung von Wohnräumen abgesichert wird. Sparsame Mieter benötigen zu dieser Grundbeheizung keine weitere Beheizung über die Heizkörper. Dies führt dazu, dass über die an den Heizkörpern installierten Heizkostenverteiler keine oder nur eine sehr geringe Wärmeabgabe erfasst wird. Nicht selten ist es so, dass ein erheblicher Teil der Mieter gänzlich ohne gemessenen Wärmeverbrauch über das Jahr kommt. Dies führt letztlich zu einer überproportionalen Belastung in der Verbrauchskostenumlage bei Mietern, die wegen der ungünstigen Lage der Wohnung oder auch aus gesundheitlichen Gründen einen höheren Wärmebedarf haben und daher die Heizkörper nutzen müssen.

Insgesamt ist in den betroffenen Gebäuden eine sehr hohe Spreizung der Verbrauchsanteile vorzufinden.

Das Problem ist in der Rechtsprechung erstmals durch ein Urteil des Landgerichts Meiningen vom 23.09.2002 (6 S 169/00) behandelt worden. Wegen eines zu geringen Anteils der tatsächlich in der Wohnung abgegebenen Wärmemenge, durften nach diesem Urteil die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Die Kostenverteilung war gänzlich nach einem verbrauchsunabhängigen Maßstab - in der Regel nach dem Verhältnis der Wohnflächen - vorzunehmen mit der weiteren Folge, dass der Mieter die berechneten Heizkosten gemäß § 12 I HeizkV um 15% kürzen kann.

## 2. Lösung der neuen HeizkV

Das Problem war dem Verordnungsgeber bei der Novellierung der HeizkV zum 01.01.2009

bewusst. Er hat daher in § 7 I HeizkV folgende Ergänzungen vorgenommen:

In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt.

Die Ergänzung ist ohne Kenntnis der Gesetzesbegründung kaum verständlich. Nach der Gesetzesbegründung wird hinsichtlich der anerkannten Regeln der Technik auf das Beiblatt Rohrwärme zur Richtlinie des VDI 2077 verwiesen.

Dieses Beiblatt Rohrwärme liegt nunmehr seit März 2009 in der endgültigen Fassung vor und beinhaltet Verfahren zur Korrektur der Verbrauchsermittlung für den Fall der übermäßigen Abgabe der Rohrwärme.

Konkret sind 3 Korrekturverfahren beschrieben. So gibt es ein Verfahren der Messtechnischen Ermittlung bei dem auch die Wärmeabgabe der Rohrleitungen durch Heizkostenverteiler erfasst wird.

Alternativ ist ein Bilanzverfahren vorgesehen, bei dem rechnerisch ermittelt wird, wie viele Verteilereinheiten hätten mehr erfasst werden müssen, um zu einem plausiblen Anteil der erfassten Wärme an der tatsächlich im Gebäude verbrauchten Wärme (Verbrauchwärmeanteil oder Erfassungsrate) zu gelangen. Diese zusätzlichen Einheiten werden dann über den Wohnflächenanteil den einzelnen Nutzern zugeordnet.

Letztlich wird als Korrekturverfahren auch die rechnerische Ermittlung angeboten. Dabei wird errechnet, wie viel Wärme durchschnittlich über die Rohre in der jeweiligen Wohnung abgegeben wird. Die Wärme wird in Verteilereinheiten umgerechnet und diese den gemessenen Einheiten zugeschlagen.

Das Ergebnis ist in der Tendenz in jedem der Verfahren gleich.

Da jedem Nutzer weitere Einheiten zugerechnet werden, werden Niedrigverbraucher stärker an den Verbrauchskosten beteiligt und im Ergebnis Vielverbraucher anteilig weniger belastet (vgl. Diagramm).

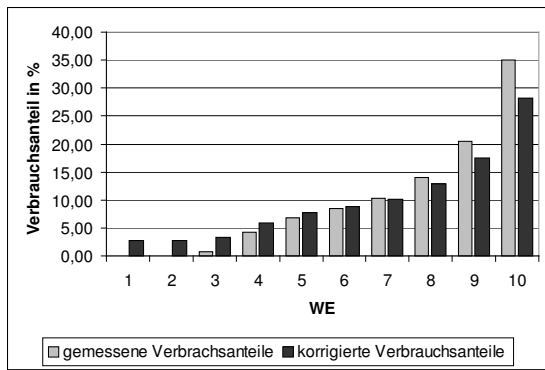


Diagramm: Ergebnis des Bilanzverfahrens bei einem Beispielgebäude

Deutlich wird dabei, dass die Korrekturverfahren gerade im Leerstand zu einer Verbrauchsbeteiligung führen werden und dadurch die Leerstandskosten erhöht werden.

Dennoch ist die Anwendung der Korrekturverfahren zu empfehlen, wenn die Bedingungen für deren Anwendungen vorliegen, da bei einer kritischen Verbrauchserfassung sonst die Rechtswirkungen wie vom LG Meinungen beschrieben drohen. Letztere wären für den Vermieter wirtschaftlich noch deutlich schlechter.

### 3. Kann die Korrektur für 2008 bereits erfolgen?

Es stellt sich die Frage, ob die Korrekturverfahren nach dem Beiblatt Rohrwärme der VDI 2077 bereits für die Abrechnung der Abrechnungsperiode 01.01.2008 bis 31.12.2008 angewendet werden können.

Problematisch ist hier, dass die neue HeizkV nach der Übergangsregelung des § 12 VI HeizkV erst für Abrechnungszeiträume Anwendung findet, die ab dem 01.01.2009 und später beginnen. Die Verweisungsnorm des § 7 I S. 3 HeizkV für die anerkannten Regeln der Technik ist also für die Abrechnungen des Jahres 2008 nicht unmittelbar anwendbar.

Auf der anderen Seite hat der Verordnungsgeber die Korrekturverfahren für die Zukunft legitimiert und die VDI 2077 sieht keine zeitlichen Anwendungsschranken vor.

Es ist daher zu klären, ob die Verweisungsnorm eventuell analog bereits für vergangene Abrechnungsperioden anzuwenden ist.

Eine Norm kann analog angewendet werden, wenn für einen bestimmten Sachverhalt planwidrigerweise keine Rechtsnorm existiert, eine andere Norm aber einen vergleichbaren Rege-

lungsgehalt hat. Soweit die Interessenlage vergleichbar ist und das Fehlen einer passenden Rechtsnorm Folge einer planwidrigen Regelungslücke ist, kann die andere Norm entsprechend, also analog auf den Sachverhalt angewendet werden. Eine Regelungslücke liegt vor, wenn der Sachverhalt nicht die Tatbestandsvoraussetzungen des Gesetzes erfüllt. Sie ist planwidrig, wenn der Gesetzgeber bei der Regelung eines Komplexes schlicht übersehen hat, eine Regelung zu treffen.

Nach der Übergangsregelung ist eine unmittelbare Anwendung der Verweisungsnorm des § 7 I HeizkV i.V.m. der VDI 2077 nicht möglich. Der Gesetzgeber hat übersehen, dass auch für frühere Abrechnungen ein Korrekturbedarf besteht, wenn denn das Verhältnis von erfasster zu verbrauchter Heizwärme zu ungünstig ist und der Gesetzeszweck der Heizkostenverordnung erreicht werden soll.

Die Verweisungsnorm auf die VDI 2077 Beiblatt Rohrwärme in § 7 I S. 3 HeizkV ist daher für vergangene Abrechnungszeiträume analog anwendbar.

Hinsichtlich der Anwendungsgrenzen und der Durchführung der Korrekturrechnungen sollte eine frühzeitige Abstimmung mit dem Ables- und Abrechnungsdienst erfolgen.

Unsere Kanzlei steht für Beratungen zum Umgang mit der Rohwärmeproblematik gern zur Verfügung.

Rechtsanwalt Martin Alter

## In eigener Sache

### Einführung in Web-Akte

Für die Mandanten mit Beratungsvertrag wurde mit Wirkung vom 01.02.2009 die Web-Akte eingeführt.

Damit wurde für diesen Mandantenkreis die papierlose Korrespondenz möglich. Über alle ein- und ausgehende Post erhalten die betreffenden Mandanten täglich 16.00 Uhr eine Informations-E-Mail, mit der die entsprechenden Veränderungen in den Akten mitgeteilt werden.

Darüber hinaus besteht jederzeit – rund um die Uhr – ein direkter Zugriff auf die komplette jeweilige Akte. Auf Anfragen der Kanzlei kann der Mandant auch auf elektronischem Weg antworten.

Für die Mandanten ergeben sich durch die Einführung der Web-Akte folgende Vorteile:

- Kontrolle der sachbearbeitenden Rechtsanwälte auf zeitnahe Erledigung der Aufträge und Einhaltung der Fristen,
- Vereinfachung des Postein- und -ausgangs,
- Schaffung eines unternehmensinternen elektronischen Ablagesystems,
- schnelle Reaktionsmöglichkeiten mit umfassenden Informationen bei Vorgesprächen von Schuldern bzw. Gegnern.

Dank umfassender Vorbereitung und Einweisung hat sich die Einführung bei unseren Mandanten problemlos vollzogen.

## **Seminarveranstaltungen im 1. Halbjahr 2009**

### **Tagesseminare**

- 22.04.2009 Die aktuellen Trends der Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht  
RA Dietmar Strunz
- 06.05.2009 Die Folgen der Insolvenz von Mietern und Wohnungseigentümern  
RAin Jacqueline Köppen
- 10.06.2009 Die mietrechtlichen Probleme beim Stadtumbau  
RAin Noreen Walther

### **Halbtagesseminare**

- 15.04.2009 Die neue Heizkostenverordnung – Anforderungen an den Vermieter und Verwalter  
RA Martin Alter
- 27.04.2009 Das Forderungsmanagement des Immobilienverwalters  
RA Dietmar Strunz

25.05.2009 Mietnomaden und Mieltourismus – Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters und Verwalters  
RA Dietmar Strunz

## **Die Kanzlei stellt sich vor**

Der persönliche Kontakt zu unseren Mandanten steht bei uns an erster Stelle. Dazu gehört nicht nur der persönliche Kontakt zwischen Anwalt und Mandant, sondern auch zwischen Mandant und Rechtsanwaltsfachangestellten. Aus diesem Grund haben wir in der letzten Ausgabe unseres Kanzleiforums begonnen, unser Team vorzustellen. In der heutigen Ausgabe stellt sich

### **Frau Kathrin Eckert**

vor, die in unserer Kanzlei als Rechtsanwaltsfachangestellte tätig ist.

Frau Kathrin Eckert, geboren 1983, begann nach ihrem Abitur 2002 in unserer Kanzlei ihre Ausbildung zur Rechtsanwaltsfachangestellten. Der Schwerpunkt der Ausbildung lag hierbei in der Zwangsvollstreckung und im Kostenrecht. Daneben setzte sie weitere Ausbildungsschwerpunkte im Insolvenz- und Steuerrecht.

Seit dem Abschluss ihrer Berufsausbildung im Jahre 2005 ist Frau Eckert in der Kanzlei als Sachbearbeiterin für Mahnwesen, Zwangsvollstreckung und Kostenrecht tätig. In dieser Zeit hat Frau Eckert besondere Kenntnisse in Bezug auf die Vollstreckung im europäischen Ausland sowie in Bezug auf das gerichtliche Mahnwesen erworben. Zusätzlich begleitet Frau Eckert seit dem 01.08.2008 die Positionen Buchhaltung und Controlling.

Im Jahre 2007 begann sie ihre Weiterbildung zur Rechtsfachwirtin, welche sie im April 2009 abschließen wird.

**STRUNZ ♦ ALTER**

RECHTSANWÄLTE