

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht

Mietzahlung bei vereinbartem Einzug im Lastschriftverfahren

Urteil des BGH zur Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Die Inverzugsetzung des Schuldners

Wohnungseigentumsrecht

Teilnahme an WEG-Versammlungen – Vertretung von Eigentümern und Hinzuziehung von Rechtsbeiständen

Bankrecht

Das Risikobegrenzungs-gesetz ist verkündet – der erhoffte Schutz der Immobilienwirtschaft unterbleibt

Steuerrecht

Die Abgeltungssteuer 2009 – Anforderungen an den Immobilienverwalter

Genossenschaftsrecht/Insolvenzrecht

Der Genossenschaftsanteil in der Insolvenz

Energierrecht

Aktuelle Rechtsprechung zur Gaspreisanpassung

Verwaltungsrecht

Die Verwaltungsreform in Sachsen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

In eigener Sache

Serviceangebot für die Mandanten mit Beratungsvertrag

7. Auflage der Broschüre „Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Mietrecht

Mietzahlung bei vereinbartem Einzug im Lastschriftverfahren

Mit Urteil vom 02.06.2008 (Az. 5 U 20/08) hatte das OLG Stuttgart über den Bestand eines Mietverhältnisses über Gewerberäume zu entscheiden.

Zwischen den Parteien war Mietzahlung durch Einziehung im Lastschriftverfahren vereinbart.

Auf diese Weise wurde die Miete über mehrere Jahre pünktlich gezahlt. Durch Liquiditätsprobleme beim Mieter konnte die Miete in vier aufeinanderfolgenden Monaten nicht eingezogen werden. Die Parteien einigten sich darauf, dass nach Verrechnung mit einem Guthaben der Restbetrag überwiesen werden sollte, was auch geschah. Danach buchte der Vermieter nicht mehr ab, ließ so zwei Monatsmieten Rückstand auflaufen und sprach dann die Kündigung aus.

Das Gericht stellte in seinem Urteil klar, dass mit der Vereinbarung der Lastschriftabbuchung aus der Schickschuld des Mieters eine Holschuld des Vermieters wird. Der Vermieter ist dann auch verpflichtet, von der Ermächtigung, den Mietzins im Lastschriftverfahren einzuziehen, Gebrauch zu machen. Die Einziehung der Forderung oblag deshalb dem Vermieter, der hier unstreitig einer Mitwirkungshandlung nicht nachkam, deshalb konnte kein Schuldnerverzug des Mieters gemäß § 286 BGB eintreten. Der Vermieter hatte auch nicht – nachdem er mehrere Monate nicht einziehen konnte – die Lastschriftvereinbarung durch einseitige Erklärung beendet, so dass der Mieter darauf vertrauen konnte, dass der Einzug weiter erfolgen würde.

Anders wäre die Sache zu entscheiden gewesen, wenn der Vermieter konkrete Anhaltspunkte dafür gehabt hätte, dass weitere Einzugsversuche wiederum erfolglos geblieben wären. Dies war hier aber gerade nicht der Fall, da der Mieter ja zuvor die entstandenen Mietrückstände ausgeglichen hatte und somit nicht davon auszugehen war, dass sein Konto wiederum nicht gedeckt sein würde.

In einer Bestandsstreitigkeit in einem analogen Fall ist im Übrigen nahezu zeitgleich das Kammergericht zum gleichen Ergebnis gekommen (Az. 8 U 217/07).

Das OLG Stuttgart hat sich in der Urteilsbegründung noch mit mehreren anderen Rechtsfragen zum Lastschriftverfahren beschäftigt.

So wurde unter Berufung auf die mietrechtliche Literatur festgestellt, dass die Holschuld des Vermieters die daraus erwachsenden erforderlichen Mitwirkungshandlungen nur dann entbehrlich machen, wenn eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung des Mieters vorliege. Allein die Tatsache, dass mangels Deckung des Schuldnerkontos der Fälligkeitstermin nicht eingehalten wurde, genüge dafür nicht.

Weiter stellt das OLG fest, dass, wenn der Vermieter zukünftig von der Einzugsermächtigung nicht mehr Gebrauch machen wolle, er dies gegenüber dem Mieter eindeutig zu erklären hat. Dies muss zudem so rechtzeitig geschehen, dass der Mieter die Möglichkeit hat, die Mietzahlung durch Überweisung pünktlich vorzunehmen. Unter Berufung auf den BGH wird ausgeführt, dass beiden Parteien die Abstandnahme vom Lastschriftverfahren zugestanden wird, dies aber einer „unmissverständlichen Mitteilung“ bedarf.

Eine solche Rücktrittsmöglichkeit sollte im Mietvertrag geregelt werden und auch nach wievielen vergeblichen Einzugsversuchen der Vermieter vom Rücktritt Gebrauch machen kann.

Noch eine Anmerkung zum Thema über das Urteil hinaus. In der Regel kann der Vermieter nach der vertraglichen Abrede nicht nur die monatliche Miete, sondern auch sonstige Forderungen, etwa Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen, einziehen. Da der Mieter zwar seine monatliche Mietbelastung kennt, zusätzliche Forderungen des Vermieters aber nicht, ist ihm ausreichend Zeit einzuräumen, um eine entsprechende Kontendeckung zu sichern. So hat der BGH in einem Urteil aus dem Jahre 2003 auch zum Einzug aus einem Mobilfunkvertrag entschieden.

Bereits fällige Mietforderungen dürften hingegen jederzeit einziehbar sein. Ist z.B. die Einziehung zum dritten Werktag eines Monats fehlgeschlagen, kann im Verlaufe des gleichen Monats, etwa nach dem Gehaltszahltag des Mieters, ein erneuter Versuch unternommen werden. Einige Mietenbuchhaltungsprogramme geben die Einziehung der zum Stichtag bestehenden Gesamtmietforderung vor. Beim vorstehenden Beispiel würden so bei einer ausgebliebenen Monatsmiete im Folgemonat zwei Mieten eingezogen. Auch dies dürfte zulässig sein, da beide Mieten fällig sind und somit der Einzugsvereinbarung unterliegen.

Rechtsanwalt Manfred Alter

Urteil des Bundesgerichtshofes zur Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Der BGH hat mit Urteil vom 09.07.008, Az. VIII ZR 181/07, verkündet, der Vermieter sei nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel vom Mieter eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

Das Urteil liegt nunmehr im Volltext vor. In dem Fall hatte der Vermieter eine Wohnung im Jahre 1990 mit der Verpflichtung vermietet, der Mieter möge „regelmäßig“ innerhalb bestimmter Fristen die Schönheitsreparaturen vornehmen. Später bot der Vermieter dem Mieter wegen der Unwirksamkeit der Klausel vergeblich den Abschluss einer Ergänzungsvereinbarung an, mit der eine wirksame Pflichtenübertragung geregelt werden sollte. Der Vermieter verlangte daraufhin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Der Mieter erteilte die Zustimmung insoweit, als diese dem Mietspiegel entsprach. Er lehnte jedoch eine Zustimmung darüber hinaus mit einem monatlichen Zuschlag von 0,71 EUR/m² Wohnfläche für die zu erbringenden Schönheitsreparaturen ab. Das Amtsgericht hatte sich auf Seiten des Vermieters gestellt. Das Landgericht als Berufungsgericht hatte eine Mieterhöhung nur um 20 Cent/m² statt der begehrten 71 Cent zugebilligt. Der Bundesgerichtshof hat nun mieterfreundlich entschieden.

Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete sehe das Gesetz nicht vor. Der Vermieter könne eine Mieterhöhung nur gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Der BGH führt zudem ein systematisches Argument an. § 558 BGB solle dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene ortsübliche Miete zu erzielen. Dem gegenüber würde der geltend gemachte Zuschlag sich allein an Vorkosten orientieren, ohne Rücksicht darauf, ob dieser Zuschlag am Markt überhaupt durchsetzbar sei.

Unerheblich sei zudem, dass es sich nach der ständigen Rechtsprechung des BGH bei der Schönheitsreparaturlast mieterseits um einen

Teil von dessen Gegenleistung für die Gebrauchsunverfügbarkeit handele (sog. Entgeltargument). Dieses Argument sei nur im Rahmen einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle zu beachten. Das Kostenelement für die Begründung der Mieterhöhung sei dem preisfreien Wohnraum jedoch wesensfremd.

Anders als bei den Betriebskosten sei bei den Schönheitsreparaturkosten auch völlig offen, ob tatsächlich am Markt ein höherer Mietzuschlag zu realisieren wäre. § 558 BGB stelle aber nicht auf fiktive, sondern auf tatsächliche Vergleichsverhältnisse ab.

Auch eine ergänzende Vertragsauslegung scheide aus, da der Vermieter als Verwender der Formulklausel selbst das Risiko der Klauselunwirksamkeit tragen müsse. Entsprechendes gelte hinsichtlich des Wegfalles der Geschäftsgrundlage. Der Senat verweist insoweit ausdrücklich auf § 306 BGB. Danach ist bei einer unwirksamen formularvertraglichen Vereinbarung die gesetzliche Ausgangslage maßgebend. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB überträgt aber die Instandhaltungslast in vollem Umfang dem Vermieter, mithin auch die Schönheitsreparaturen.

Im Ergebnis verbleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, Mieterhöhungen bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichbarkeit soweit wie möglich vorzunehmen und bei Vertragsabschluss eine entsprechende Mietkalkulation bereits vorzunehmen. Ohnehin ist absehbar, dass bis zum fernliegenden Eingreifen des Gesetzgebers die wirksame Vereinbarung der Schönheitsreparaturklausel ein Ding der Unmöglichkeit bleiben wird.

Rechtsanwältin Noreen Walther

Die Inverzugsetzung des Schuldners

Mit der Entscheidung vom 25.10.2007 (Az. III ZR 91/07) hat sich der BGH mit der Problematik der Inverzugsetzung eines Schuldners auseinandergesetzt. Gegenstand dieser Entscheidung war eine Geldforderung, deren Fälligkeit nicht gesetzlich oder vertraglich geregelt war.

In den Fällen, wo kein automatischer Zahlungsverzug durch Gesetz, Vertrag oder Urteil eintritt, hat der Gläubiger eine Handlung vorzunehmen, um den Verzug und die daraus

resultierenden Folgen (Verzugszinsen) herbeizuführen.

Durch den BGH wurden die Möglichkeiten der Inverzugsetzung eines Schuldners in der obigen Entscheidung nochmals komprimiert wie folgt dargestellt:

- Der Zahlungsverzug tritt ein, wenn nach Eintritt der Fälligkeit der Geldforderung auf eine Mahnung des Gläubigers keine Zahlungen geleistet wurden. Die erstmalige Zusendung einer Rechnung ist keine Mahnung. Entsprechend § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB tritt der Zahlungsverzug mit dem Zugang der Mahnung ein.
- Entsprechend § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB tritt der Zahlungsverzug automatisch ein, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die sich aus einem Vertrag, Gesetz oder Urteil begründet. In diesen Fällen ist eine Mahnung entbehrlich. Die einseitige Festlegung einer Leistungszeit durch den Gläubiger, wie z.B. in einer Rechnung oder Abrechnung, reicht nicht aus.
- Nach § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB kommt der Schuldner, sofern dieser kein Verbraucher ist, mit der Entgeltforderung spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang der Rechnung bzw. Abrechnung die Zahlung leistet.
- Die Regelung des § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB kommt gegenüber Verbrauchern zur Wirksamkeit, wenn dieser auf diese Folgen in der Rechnung bzw. Abrechnung hingewiesen, das heißt, belehrt wurde.

In der Praxis bedeutet dies, dass bei der Mietzahlung generell der Zahlungsverzug ohne Mahnung eintritt, da die Fälligkeit gesetzlich im § 556b Abs. 1 BGB oder vertraglich geregelt ist.

Anders gestaltet sich die Situation bei Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen oder Schadenersatzforderungen gegenüber dem Mieter. Hier wäre in der Abrechnung bzw. Rechnung das konkrete Zahlungsziel und die Belehrung hinsichtlich des Zahlungsverzuges

aufzunehmen oder es ist eine gesonderte Mahnung nach Ablauf der Fälligkeit erforderlich.

Zu unterscheiden wäre ebenfalls hinsichtlich der Art des Mietvertrages, da der Wohnungseigentümer anders zu behandeln ist als der gewerbliche Mieter.

Die gleichen Regelungen sind im Wohnungseigentum anzuwenden, wobei hier noch weitere konkretere Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung enthalten sein können.

Das Festlegen eines Zahlungsziels in der Abrechnung oder Rechnung reicht bei einem Mieter von Wohnraum nicht aus, um die Folgen des Zahlungsverzuges eintreten zu lassen.

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Wohnungseigentumsrecht

Teilnahme an Wohnungseigentü- merversammlungen - Vertretung von Eigentümern und Hinzuzie- hung von Rechtsbeiständen

Unsicherheiten in der Praxis des Wohnungseigentumsverwalters bestehen nicht selten bei der Frage, ob einem Bevollmächtigten anstelle oder neben einem Wohnungseigentümer die Teilnahme an einer Versammlung gestattet werden muss.

Grundsatz

Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist teilnahmeberechtigt, auch wenn sein Stimmrecht ausgeschlossen ist. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Wohneinheit, sind sie sämtlichst teilnahmeberechtigt, auch wenn sie ihren Willen nur einheitlich bekunden dürfen, § 25 II 2 WEG.

Haben die Eigentümer wirksam vereinbart, dass auch ein Nichteigentümer Verwaltungsbeirat sein kann, ist dem daraufhin bestellten Beiratsmitglied ebenfalls der Zutritt zu gewähren.

Nicht teilnahmeberechtigt von Gesetzes wegen ist der Mieter.

Der Verwalter sollte vor der Versammlung aber noch einmal die Vereinbarung(en) der WEG einsehen. Gelegentlich ist darin vereinbart, dass nicht nur Stimm- sondern auch Teilnahmerechte ruhen, soweit ein bestimmter Zahlungsrückstand an Hausgeld besteht.

Sonderfälle Insolvenz/Zwangsvollstreckung

Neben dem Wohnungseigentümer ist auch der Insolvenzverwalter bzw. der für die Verwaltung des Wohneigentums bestellte Zwangsverwalter (einzuladen und) einzulassen. Inwieweit dann die Stimmrechte ausgeübt werden dürfen, ist eine Frage des Einzelfalls (nicht in jedem Fall hat der Insolvenz- oder Zwangsverwalter das volle Stimmrecht anstelle des insolventen Eigentümers).

Gewillkürte Vertretung von Wohnungseigentümern

Zwar sind Wohnungseigentümersammlungen nicht öffentlich. Jeder Eigentümer kann sich aber vertreten lassen. Das bedeutet jedoch, dass der Vertreter anstelle des Eigentümers und nicht neben diesem erscheint. Die Eigentümer können abweichend davon vereinbaren, dass die Vertretung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. Auch insoweit sollte der Verwalter also die Unterlagen der Gemeinschaft vor der Versammlung nochmals sichten. So kann z.B. nur die Vertretung durch den anderen Ehegatten oder durch den Verwalter (umstritten) zugelassen sein. Im Ausnahmefall ist trotz dieser Beschränkungen eine Teilnahmebefugnis eines anderen Vertreters durch die Rechtsprechung zuerkannt worden, z.B. wenn der Ehegatte wegen schwerer Krankheit verhindert ist.

Ist vereinbart, dass eine Vertretung durch schriftliche Bevollmächtigung zulässig ist, hat der Verwalter die Vollmacht im Original einzusehen. Umstritten ist, ob im Umkehrschluss aus einer solchen Vereinbarung gefolgert werden muss, dass ohne Originalvollmacht Erschienene zurückzuweisen sind, so BayObLG MDR 1984, 495.

Ohne Schriftformerfordernis hat der Verwalter dennoch eine Vollmachtserteilung zu prüfen. Das kann aber z.B. auch durch telefonische Rückfrage beim Vertretenen erfolgen. Auch

Dauervollmachten müssen jedes Mal erneut geprüft (bzw. im Original vorgelegt) werden.

Hinzuziehung von Beiständen

Ohne abweichende Vereinbarung in der Gemeinschaft darf ein beratender Beistand nur bei berechtigtem Interesse hinzugezogen werden, so die Rechtsprechung. Diese Generalklausel verursacht häufig Schwierigkeiten. Hohes Alter eines Eigentümers oder die besondere Schwierigkeit einer zu beratenden Angelegenheit wären typische Anwendungsfälle. Letzteres gilt auch für die Beiziehung eines Rechtsberaters durch den Verwalter.

Rechtsfolgen bei Verstößen

Grundsätzlich sind Beschlüsse, die unter Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit oder unter Ausschluss eines Teilnahmeberechtigten zustande gekommen sind, nur anfechtbar. Wird ein Wohnungseigentümer aber gezielt ausgeschlossen, sind die Beschlüsse nichtig.

Verhalten im Zweifelsfall

Ist sich der Verwalter unsicher, sollte er die Eigentümer auf die Sach- und Rechtslage hinweisen und sie abstimmen lassen (Organisationsbeschluss). Dabei sollte der Beschluss auch eine Anweisung an den Verwalter enthalten. Zwar ist die Zulässigkeit von Mehrheitsbeschlüssen zu diesem Thema streitig. Nach a.A. besitzen die Eigentümer hierzu nämlich keine Beschlusskompetenz, sondern jeder Eigentümer könnte individuell der Anwesenheit einer Person widersprechen. Der Verwalter holt sich aber eine klare Weisung ein und verweist damit die Eigentümer auf den Rechtsweg (Anfechtung der in der Sache lt. TOP gefassten Beschlüsse, keine Anfechtung des Orga-Beschlusses).

Inwieweit die Gerichte dann dennoch vor der Möglichkeit nach § 49 S. 2 WEG n.F. Gebrauch machen und dem Verwalter im Falle einer Beschlussaufhebung eine Teilkostenlast auferlegen, wird sich noch zeigen.

Rechtsanwältin Noreen Walther

Bankrecht

Das Risikobegrenzungs-gesetz ist verkündet – der erhoffte Schutz der Immobilienwirtschaft unterbleibt

Im Rahmen des diesjährigen Mandantentreffens am 10./11.04.2008 in Oberwiesenthal hatten wir bereits in einem Vortrag über die angestrebte Novellierung des Bankrechts zur Verbesserung der Lage der Kreditnehmer bei der Immobilienfinanzierung berichtet. Vielerorts hatte man sich im Rahmen des Entwurfes des Risikobegrenzungs-gesetzes einen besseren Schutz der Kreditnehmer gegen die Veräußerung von Realkrediten durch Kreditinstitute an in- und ausländische Investoren mit und ohne Konzession zur Ausführung von Bankgeschäften erhofft.

Dabei werden sowohl notleidende, d. h. bereits gekündigte bzw. fristlos kündbare, Kredite als auch ordnungsgemäß bediente Kredite verkauft. Die Veräußerung erfolgt im Wege verschiedener Transaktionsmöglichkeiten, die jeweils unterschiedlichen rechtlichen Gestaltungsvarianten folgen.

Im Dezember 2007 hatte das Bundesministerium der Justiz einen Vorschlag veröffentlicht, wonach insbesondere im Rahmen einer Neugestaltung des Kreditwesengesetzes Kreditinstitute verpflichtet werden sollten, auch nicht-veräußerliche Kredite anzubieten. Des Weiteren sollte der Darlehensgeber verpflichtet werden, den Darlehensnehmer über eine beabsichtigte Forderungsveräußerung zu informieren. Im Gespräch war zudem ein Sonderkündigungsrecht bei beabsichtigtem Kreditverkauf.

Verschiedene Alternativvorschläge wurden im Anschluss durch Verbände, Sachverständige und Ausschüsse unterbreitet.

Aufgrund einer abschließenden Beschlussempfehlung des Finanzausschusses im Deutschen Bundestag hat der Bundestag nunmehr am 27.06.2008 die Endfassung des Gesetzes verabschiedet und im Bundesgesetzblatt vom 18.08.2008 verkündet.

Folgende für die Immobilienwirtschaft wesentliche Änderungen sind hervorzuheben:

In § 492 a BGB werden **Unterrichtungspflichten** der Darlehensgeber während des Vertragsverhältnisses verankert. Bei festverzinslichen Darlehensverträgen, bei denen die Zinsbindung vor Eintritt der Rückzahlungspflicht endet, hat die Bank spätestens 3 Monate vorher zu erklären, ob - und ggf. zu welchen Konditionen - sie zu einer neuen Zinsbindungsabrede bereit ist. Spätestens 3 Monate vor Vertragsende ist der Darlehensnehmer darüber zu informieren, ob die Bereitschaft zur Fortführung des Darlehensverhältnisses besteht. Im Falle einer Abtretung von Forderungen aus dem Darlehensvertrag ist – abgesehen von den Fällen der stillen Zession – auch der neue Gläubiger zu diesen Mitteilungen verpflichtet.

§ 496 Absatz 2 BGB führt Informationspflichten bei Forderungsabtretung bzw. Wechsel des Darlehensgebers für sämtliche Darlehensverträge ein. Dies hat zur Konsequenz, dass veräußernde Banken nunmehr über Forderungs- bzw. Vertragsverkäufe ihre Kunden unverzüglich informieren müssen und die Kontaktdaten des neuen Gläubigers offenzulegen haben, es sei denn, es handelt sich um stille Rechtsgeschäfte, bei denen die veräußernde Bank dem Kunden gegenüber weiterhin als Darlehensgeber auftritt.

Die sachenrechtlichen Neuerungen in §§ 1192 und 1193 BGB gelten für sämtliche Darlehensverträge, die mit einer **Grundschuld abgesichert** sind. Dort ist nunmehr ausdrücklich geregelt, dass der Eigentümer des besicherten Grundstücks die Einreden aus dem Sicherungsvertrag mit der bisherigen Darlehensgeberin auch dem neuen Erwerber der Grundschuld entgegenhalten kann. Bei Sicherungsgrundschulden ist nun die Vereinbarung einer Fälligkeit ohne Einhaltung einer mindestens sechsmonatigen Kündigungsfrist nicht mehr zulässig. Das gilt sowohl formularvertraglich als auch individualvertraglich.

Der neu eingefügte § 799 a Zivilprozessordnung bietet erweiterte Regressmöglichkeiten in der Zwangsvollstreckung. Sowohl der bisherige als auch der neue Darlehensgeber haften dem Darlehensnehmer bei einer unberechtigten – insb. weil gegen die Sicherungszweckabrede verstoßenden – Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren Urkunde.

In § 354 a Handelsgesetzbuch ist weiterhin geregelt, dass die Abtretung einer Geldforde-

rung im Rahmen eines beiderseitigen Handelsgeschäftes nicht ausgeschlossen werden kann. Sofern es sich aber um die Forderung eines Gläubigers handelt, der ein Kreditinstitut i.S.d. Kreditwesengesetzes ist, können Abtretungsverbote nach der gesetzlichen Neufassung nunmehr vereinbart werden. Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft können mit ihren Kreditinstituten also zukünftig nicht abtretbare Darlehensverträge aushandeln, werden aber aller Voraussicht nach dafür einen Aufschlag zahlen müssen.

Daneben wurden verschiedene Änderungen für Verbraucher als Darlehensnehmer aufgenommen. Wichtig ist, dass der Gesetzgeber unter dem neudefinierten Begriff „Immobilienkreditdarlehensverträge“ nur bestimmte Verbraucherdarlehensverträge versteht. Dies ist bei der Gesetzesauslegung auch an anderen Stellen zwingend zu beachten.

Die großen Hoffnungen der Immobilienwirtschaft auf ein Verbot der Forderungsabtretung/-verkäufe wurden mit der Verabschiedung des Risikobegrenzungsgesetzes enttäuscht. Der Darlehensnehmer kann weiterhin gar nichts gegen eine Veräußerung der gegen ihn gerichteten Forderungen auf Rückzahlung ausgezeichneter Gelddarlehen unternehmen. Die gesetzlichen Neuregelungen beschränken sich auf Unterrichtungspflichten und den Schutz gegen missbräuchlich handelnde Erwerber. Wie teuer die Immobilienwirtschaft die Vereinbarung von Gelddarlehensverträgen mit Abtretungsverboten kommen wird, bleibt abzuwarten.

Stichtag für die Anwendung des neuen bzw. alten Rechts ist der Tag der Verkündung im Bundesanzeiger.

Eine ausführliche Synopse finden Sie auf unserer homepage www.stunz-alter.de.

Rechtsanwältin Noreen Walther

Steuerrecht

Die Abgeltungssteuer 2009 - Anforderungen an den Immobilienverwalter

Gemäß § 43 und 43a des Einkommensteuergesetzes (EStG) unterliegen Zinserträge der Kapitalertragsteuer. Ziel der neuen Abgeltungssteuer ist es, mit einem pauschalen Steuersatz von 25 % weitere steuerrechtliche Behandlungen der Kapitalerträge zu vermeiden. Wer einen geringeren Steuersatz hat, hat zukünftig die Möglichkeit, sich beim Finanzamt die Differenz erstatten zu lassen.

Für Wohnungseigentümergeinschaften bedeutet dies, dass ab 01.01.2009 von den Zinserträgen, z.B. aus den Instandhaltungsrücklagen, pauschal 25 % Kapitalertragsteuer von der Bank einbehalten werden. Die bisherigen 30 % Zinsabschlagsteuer entfallen ebenso wie die bisherige Kleinbetragsgrenze von 10 €

Neu ist dabei, dass auf die Kapitalertragsteuer neben dem Solidaritätszuschlag auch noch Kirchensteuer entfällt.

Die Kirchensteuer muss nicht zwingend von der Bank einbehalten werden. Dieser Einbehalt erfolgt nur auf Antragstellung und ist nur möglich, wenn alle Eigentümer der Gemeinschaft der Kirchensteuer unterliegen.

Für den Immobilienverwalter ergibt sich zunächst einmal die bisher schon geltende Verpflichtung, die Kapitalerträge sowie die damit verbundenen Steuerabzüge im Rahmen einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung auszuweisen, um so den Eigentümern alle erforderlichen Informationen bereitzustellen, die diese für ihre Steuererklärung benötigen.

Für das Wirtschaftsjahr 2008 hat der Verwalter somit noch eine Rücklagenentwicklung mit Ausweis der Zinsabschlagsteuer nebst Solidaritätszuschlag zu erstellen, für alle ab dem 01.01.2009 erwirtschafteten Zinserträge muss der Verwalter die einbehaltene Kapitalertragsteuer, die möglicherweise einbehaltene Kirchensteuer sowie weiterhin den Solidaritätszuschlag auszuweisen.

Nur so bleibt dem Eigentümer auch zukünftig die Möglichkeit, die einbehaltenen Steuern, soweit seine eigenen Freistellungsbeträge nicht überschritten sind, im Rahmen der Einkommenssteuererklärung wieder geltend zu machen.

Ab dem 01.01.2009 steht somit den Wohnungseigentümergeinschaften ein Wahlrecht zu, zumindest dann, wenn alle Eigentümer der Kirchensteuer unterliegen. Hier hat der Verwalter in den Eigentümerversammlungen

2009 hinzuweisen und möglicherweise per Beschlussfassung den Abzug der Kirchensteuer bei der Bank zu beantragen.

Für den Immobilienverwalter wird das bedeuten, dass einmal mehr seitens der Eigentümer der Anspruch bestehen wird, die Jahresabrechnung so früh wie möglich zu erstellen, damit die Eigentümer ihre Zinsausweisungen erhalten können, welche sie wiederum für ihre Steuererklärung benötigen.

Da die Abgeltungssteuer ab dem 01.01.2009 wirksam wird, bedeutet dies für den Immobilienverwalter, wenn er Gemeinschaften mit einem abweichenden Wirtschaftsjahr verwaltet, dass er für das Wirtschaftsjahr 2008/2009 zwei Steuerausweisungen erstellen muss, nämlich für den Zeitraum bis 31.12.2008 mit dem Ausweis der Zinsabschlagsteuer und für den Zeitraum ab 01.01.2009 mit dem Ausweis der Kapitalertragsteuer.

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Genossenschaftsrecht/Insolvenzrecht

Der Genossenschaftsanteil in der Insolvenz des Mitglieds

Immer häufiger sehen sich Wohnungsgenossenschaften mit der Insolvenz eines Mitglieds konfrontiert. Meist stellt sich dann auch die Frage nach der „Liquidation des Genossenschaftsanteils“. In aller Regel kündigen Insolvenzverwalter die Mitgliedschaft in der Genossenschaft, um das Auseinandersetzungsguthaben zur Insolvenzmasse zu ziehen. Erfolgen solche Kündigungen in großer Zahl, stellt dies nicht nur ein wirtschaftliches Problem dar.

I. Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter

Der Insolvenzverwalter erhält mit Verfahrenseröffnung die Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners, § 80 InsO. Der Genossenschaftsanteil ist ein Vermögensgegenstand des Schuldners. In Ausübung der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis kann der Insolvenzverwalter jedenfalls die freiwilligen Genossenschaftsanteile aufkündigen. De-

ren Kündigung hat keinen Einfluss auf den Bestand des Mietverhältnisses. Aus der Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis folgt auch, dass der Insolvenzverwalter die dem Schuldner hinsichtlich der Mitgliedschaft in der Genossenschaft zustehenden Kündigungsrechte aus § 65 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz ausübt. Soweit der Insolvenzverwalter sich auf das Kündigungsrecht der Gläubiger nach § 66 Genossenschaftsgesetz stützt, steht dem bereits entgegen, dass der Insolvenzverwalter nicht die Stellung eines Gläubigers ausübt. Die unter Bezugnahme auf § 66 Genossenschaftsgesetz ausgesprochene Kündigung kann aber in eine Kündigung in Ausübung des Kündigungsrechts des Mitglieds umgedeutet werden.

Umstritten ist, ob die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter unter analoger Anwendung des § 109 Abs. 1 S. 2 InsO unwirksam sein könnte. Das LG Berlin hat mit Urteil vom 29.11.2007 zum Aktenzeichen 51 S 235/07 im Anschluss an das AG Charlottenburg (Urteil vom 23.05.2008, Az.: 203 C 473/06) sowie das Amtsgericht Dortmund (Urteil vom 06.12.2006, Az.: 124 C 9562/06, ZIP 2007, 692 (Leitsatz), bestätigt durch LG Dortmund, Beschluss vom 22.07.2007, Az.: 1 S 18/07) entschieden, dass die Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO analog unwirksam ist, wenn damit faktisch auch das Mietverhältnis beendet wird. Diese Rechtsprechung dürfte zumindest für die Genossenschaften einschlägig sein, die das Nichtmitgliedergeschäft ausgeschlossen haben. Für diejenigen, die das Nichtmitgliedergeschäft zugelassen haben, wäre eine andere Beurteilung möglich. Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ergibt sich, dass allein mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft nicht automatisch auch das Mietverhältnis gekündigt werden kann; vielmehr bedürfe es eines besonderen Kündigungsgrundes, z.B. die Wohnungsversorgung anderer Genossen (BGH, Urteil vom 10.09.2003, Az.: VIII ZR 22/03, NJW-RR 2004, 12 f.).

Für den Fall, dass die Wohnung des insolventen Mitgliedes also für ein anderes Genossenschaftsmitglied benötigt wird, besteht für das insolvente Mitglied die Gefahr, die Wohnung zu verlieren. Im Verbraucherinsolvenzverfahren sollte der Verlust der Wohnung des Schuldners gerade durch die Einführung des § 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung verhindert werden. Die Regelung war ursprünglich eingeführt worden, um zu verhindern, dass Insol-

venzverwalter den Mietvertrag hinsichtlich der Schuldnerwohnung kündigt, um die Kautions zur Insolvenzmasse zu ziehen. Das LG Berlin sowie die o.g. Amtsgerichte stellen in ihren Entscheidungen nun das Auseinandersetzungsguthaben des Genossenschaftsmitgliedes mit der zu hinterlegenden Kautions gleich.

Gegen die Rechtsprechung regt sich in der insolvenzrechtlichen Literatur zunehmend Kritik (so z.B. Tetzlaff, ZinsO 2007, 590 ff.; Emmert, ZinsO 2005, 852 ff.). Es fehle an einer Regelungslücke im Gesetz, die für eine analoge Anwendung des § 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung notwendig sei. Der Gesetzgeber habe die Regelung trotz der Kenntnis über die Problematik hinsichtlich der Wohnungsgenossenschaften in der vorliegenden Form in das Gesetz aufgenommen. Darüber hinaus seien die Sachverhalte „Kündigung des Mietverhältnisses und Rückzahlung der Kautions“ als rein mietrechtlicher Vorgang und „Kündigung der Mitgliedschaft“ als gesellschaftsrechtliches Problem nicht vergleichbar.

Höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Thematik fehlt bislang. Da beide Auffassungen nachvollziehbare Argumente ins Feld führen, ist zu beachten, dass sich ein Obergericht auch im Sinne der Literaturmeinung entscheiden kann. Im Rahmen der Novellierung des Insolvenzrechts hat der Bundesrat in seiner Stellungnahme die Problematik erneut aufgeworfen und eine Erweiterung des § 109 Abs. 1 S. 2 Insolvenzordnung auf Genossenschaftsanteile gefordert.

II. Auseinandersetzungsguthaben: Aufrechnung durch die Genossenschaft?

Ist die Mitgliedschaft gekündigt, stellt sich oft die Frage, ob die Genossenschaft das Auseinandersetzungsguthaben mit offenen, zur Insolvenztabelle angemeldeten Mietforderungen des ehemaligen Mitgliedes verrechnen kann. Hier ist grundsätzlich das Aufrechnungsverbot des § 96 Insolvenzordnung zu beachten. Nur wenn die Mitgliedschaft durch den Schuldner bereits vor Verfahrenseröffnung gekündigt wurde und damit die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nur noch von dem Eintritt der Kündigungswirkung und der Fälligkeit des Anspruchs abhängt, kann eine Aufrechnung mit den Insolvenzforderungen gem. § 95 Insolvenzordnung erfolgen (BGH Urteil vom 29.06.2004, Az.: IX ZR 147/03). Wird die Mitgliedschaft erst durch den Insolvenzverwalter gekündigt, wird das Auseinandersetzungsg-

guthaben regelmäßig der Masse zufließen oder nur mit Forderungen gegen die Masse verrechnet werden können (so auch im Fall des BGH vom 29.06.2004).

Die Verwertung des Anteils durch den Insolvenzverwalter kann nur durch eine Sicherungsabtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Vorhinein verhindert bzw. erschwert werden. Es empfiehlt sich daher bereits zu Beginn des Mietverhältnisses eine entsprechende Sicherungsabrede mit dem Mitglied zu treffen, wobei allerdings das Auszahlungs- und Verpfändungsverbot des § 22 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz zu beachten wäre. Darüber hinaus bestünde auch die Möglichkeit abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 73 Abs. 2 S. 2 Genossenschaftsgesetz bereits in der Satzung gem. § 73 Abs. 4 Genossenschaftsgesetz die Modalitäten und Fristen für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens so festzulegen, dass das Auseinandersetzungsguthaben erst ausgezahlt werden kann, wenn das Mietverhältnis beendet ist.

III. Fazit

Trotz der für Wohnungsgenossenschaften durchaus begrüßenswerten Rechtsprechung der Berliner und Dortmunder Gerichte dürfte es in Zeiten des strukturellen Leerstandes weiterhin zu Mitgliedschaftskündigungen durch die Insolvenzverwalter kommen. Bisweilen gelingt es unter Umständen aber unter Berufung auf die Rechtsprechung des LG Berlin mit dem Insolvenzverwalter eine Einigung dahingehend zu erzielen, dass lediglich eine Kündigung der freiwilligen Anteile erfolgt und die Pflichtanteile unangetastet bleiben. Im Allgemeinen ist jedoch dringend zu empfehlen, vorab Sicherungsmaßnahmen in Erwägung zu ziehen.

Rechtsanwältin Jacqueline Köppen

Energierrecht

Aktuelle Rechtsprechung zur Gaspreisanpassung

Trotz aktuell stark gesunkener Preise für Erdöl auf dem Weltmarkt sind von den Gasversorgern bundesweit erhebliche Gaspreiserhöhun-

gen zum 01.10.2008 und auch schon zum 01.01.2009 angekündigt worden.

Grund ist die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis, welche mit einer Verzögerung von bis zu 6 Monaten wirksam wird. Sinkende Gaspreise sind damit erst zum zweiten Quartal 2009, also zum Ende der Heizperiode, zu erwarten.

Die Bindung des Gaspreises an den Ölpreis soll dabei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs rechtlich nicht zu beanstanden sein (vgl. Urteil vom 13.06.2007, Aktenzeichen: VIII ZR 36/06).

Die konkrete Gaspreiserhöhung muss nach unterschiedlichen Maßstäben beurteilt werden, je nachdem, ob es sich um einen Tarifikunden oder um einen Sondervertragskunden handelt.

Bei Tarifikunden ist ein Vertrag auf der Grundlage der Gasgrundversorgungsverordnung (früher AVBGasV) geschlossen worden. Davon zu unterscheiden sind Sonderverträge, bei denen insbesondere zur Preisanpassung und zur Laufzeit abweichende Regelungen vereinbart wurden (vgl. Urteil des LG Chemnitz vom 06.05.2008, Aktenzeichen: 1 O 2620/05 – Erdgas Südsachsen). Für die Einordnung als Sondervertragskunde oder Tarifikunde ist es dabei unerheblich wie der Tarif bezeichnet ist. Auch ein Tarif mit der Bezeichnung „Sonderpreisregelung“ stellt nicht ohne weiteres einen Sondervertrag dar.

Ein Vertrag auf der Basis des GasGGV sieht ein einseitiges Preisänderungsrecht des Gasversorgers vor. Die Preisanpassung hat gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen.

Der Rahmen des billigen Ermessens ist nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich eingehalten, wenn durch die Tarifierhöhung lediglich gestiegene Bezugskosten des Gasversorgers an die Tarifikunden weitergegeben werden. Die Preiserhöhung kann trotzdem unbillig sein, wenn und soweit der Anstieg der Bezugskosten durch rückläufige Kosten in anderen Bereichen ausgeglichen wird. Ein Beispiel für sinkende Kosten sind bei einzelnen Versorgern die Durchleitungskosten.

Darüber hinaus kann eine Preiserhöhung unbillig sein, wenn bereits der vor der Erhöhung geltende Tarif unbillig überhöht war. Der Ausgangspreis ist aber nur gerichtlich nachprüfbar, wenn er nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart ist. Dies ist der Fall, wenn der Preis bei Vertragsabschluss bereits galt oder wenn der Kunde eine auf dem erhöhten Tarif beru-

hende Jahresabrechnung unbeanstandet hin-
nimmt, indem er weiterhin Gas bezieht, ohne
die Tarifänderung in angemessener Zeit gemäß
§ 315 BGB als unbillig zu beanstanden (vgl.
Urteil des BGH vom 13.06.2007).

Demnach sollten Tarifikunden nach einer Ta-
riferhöhung unmittelbar die Unbilligkeit
schriftlich beanstanden und einen Nachweis
für die gestiegenen Bezugskosten fordern.

Anders stellt sich die Rechtslage bei den Son-
dervertragskunden dar. Hier ist insbesondere
unter der Maßgabe des Rechts der allgemeinen
Vertragsbedingungen in § 305 BGB ff. die
Wirksamkeit der Preisanpassungsvereinbarung
zu prüfen.

Wichtige Kriterien dafür, ob der Kunde durch
eine Preisanpassungsvereinbarung in einem
Formularvertrag unangemessen benachteiligt
wird, sind:

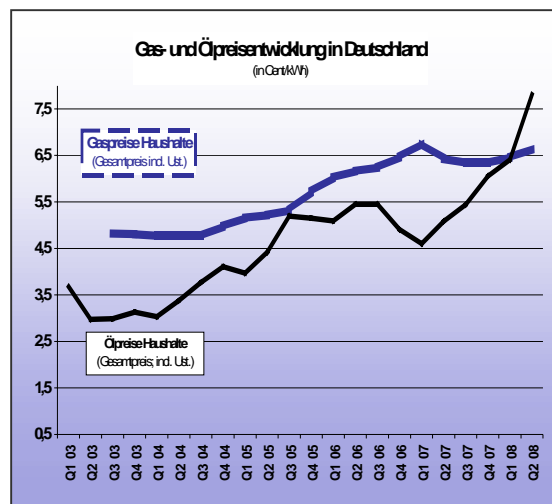
1. Liegt nur ein einseitiges Erhöhungs-
recht des Versorgers vor oder ist er auch
zur Absenkung verpflichtet?
2. Sind nur die Preisänderungen des Vor-
lieferanten maßgebend oder sind auch an-
dere Kostenfaktoren berücksichtigt?
3. Gibt es einen festen Anpassungszeit-
punkt und einen festgelegten Referenzzeit-
raum oder kann der Versorger Anpassung
zu jedem ihm genehmen Zeitpunkt vor-
nehmen?
4. Ist die Preisanpassungsregel im Ver-
trag selbst beschrieben oder wird auf dem
Kunden nicht zugängliche Preisanpas-
sungsregelungen im Vorlieferantenvertrag
Bezug genommen?

Für die Beurteilung der vorstehenden Fragen
ist immer von der kundenfeindlichsten Ausle-
gung der Vertragsklausel auszugehen (BGH
Urteil vom 29.04.2008, Aktenzeichen: KZR
2/07 – ENSO-Vertrag).

Insgesamt zeigt die Erfahrung der letzten Mo-
nate, dass bei hohen Preissteigerungen ein
Blick in die Vertragsgrundlagen neue Hand-
lungsspielräume eröffnet. Zahlreiche Preisan-
passungsklauseln in Sondertarifverträgen sind
nach der neueren Rechtsprechung unwirksam.
Die Unwirksamkeit der Klausel hat dann zur
Folge, dass Preisanpassungen nicht wirksam
erfolgen können. Sie führt jedenfalls nicht

dazu, dass der Versorger dann den Preis einsei-
tig bestimmen könnte.

Der beginnende Wettbewerb auf dem Gas-
markt und die jedenfalls vorerst noch steigen-
den Preise gebieten es, sich mit den eigenen
Gasbezugsverträgen in naher Zukunft ausein-
ander zu setzen.



Rechtsanwalt Martin Alter

Verwaltungsrecht

Die Verwaltungsreform in Sachsen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Ziel und Inhalt der gesetzlichen Neurege- lungen

Zum 01.08.2008 traten das Gesetz zur Neuord-
nung der Sächsischen Verwaltung
(SächsVwNG) und das Gesetz zur Neuglieder-
ung des Gebietes der Landkreise des Freista-
tes Sachsen (SächsKrGebNG) in Kraft. Diese
stellen das Ergebnis der sog. Funktional- und
Kreisgebietsreform dar.

Die Reformierung der sächsischen Verwaltung
ist notwendig aufgrund der demografischen
Entwicklung und dem Umstand, dass Sachsen
aufgrund der sinkenden Einnahmen mit weni-
ger finanziellen Mitteln auskommen, aber an-
dererseits sich im Wettbewerb mit europäi-
schen Regionen behaupten muss. Aus diesen
Gründen wurden in der Vergangenheit bereits

andere Verwaltungsbereiche reformiert, z. B. im Jahre 2005 die Polizei.

Beide Gesetze verfolgen das Ziel, eine moderne, kosteneffiziente, bürgernähere, leistungsfähige, schnelle und flexible Verwaltung zu schaffen, die den Bürgern und Unternehmen Dienstleistungen aus einer Hand anbietet sowie Bürokratie abbaut und die Verwaltungsausgaben senkt.

Der Beitrag stellt die Regelungsinhalte und Auswirkungen beider Gesetze kurz dar und erläutert die für die Immobilienwirtschaft relevanten Änderungen nach dem Inkrafttreten beider Gesetze. Abschließend wird ein Ausblick im Hinblick auf das Erreichen der gesetzten Ziele gegeben.

1. Gesetz zur Neuordnung der Sächsischen Verwaltung

Schwerpunkt des Gesetzes ist die Übertragung wesentlicher Aufgaben der Staatsverwaltung auf die kommunale Ebene und die Konzentration der Aufsichts- und Kontrollaufgaben auf die mittlere Verwaltungsebene. Dies erfolgte durch die Übertragung umfangreicher Aufgaben auf die Landkreise und Kreisfreien Städte, wobei die Landkreise selbst Kompetenzen an die Städte und Gemeinden abgegeben haben.

Der Aufbau der sächsischen Staatsverwaltung bleibt auch weiterhin dreistufig: Die oberste Verwaltungsebene stellt weiterhin die Staatskanzlei und die Ministerien dar, die mittlere Ebene bildet die drei Landesdirektionen Chemnitz, Dresden und Leipzig, die den früheren Regierungspräsidien entsprechen und die untere Verwaltungsebene besteht aus den Landkreisen, Kreisfreien Städten sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden.

2. Gesetz zur Neugliederung des Gebietes der Landkreise des Freistaates Sachsen

Mit diesem Gesetz wurde die Anzahl der Landkreise weiter von 22 auf 10 Landkreise verringert. Die Zahl der Kreisfreien Städte reduziert sich von sieben auf drei, so dass die Städte Görlitz, Hoyerswerda, Plauen und Zwickau ihren Status verloren haben und nun kreisangehörige Städte sind.

Die Neugliederung der Landkreise stellt sich wie folgt dar:

Landkreise	Sitz des Landratsamtes	bisherige Landkreise
Nordsachsen	Torgau	Delitzsch, Torgau-Oschatz
Leipzig	Borna	Leipziger Land, Muldentalkreis
Mittelsachsen	Freiberg	Döbeln, Freiberg, Mittweida
Zwickau	Zwickau	Chemnitzer Land, Zwickauer Land, Stadt Zwickau
Erzgebirgskreis	Annaberg-Buchholz	Annaberg, Aue-Schwarzenberg, Mittlerer Erzgebirgskreis, Stollberg
Vogtlandkreis	Plauen	Vogtlandkreis, Stadt Plauen
Meißen	Meißen	Meißen, Riesa-Großenhain
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Pirna	Sächsische Schweiz, Weißeritzkreis
Bautzen	Bautzen	Bautzen, Kamenz, Stadt Hoyerswerda
Görlitz	Görlitz	Löbau-Zittau, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Stadt Görlitz

Zudem hat sich die Gerichtszuständigkeit für einige Gebiete geändert. Das Gebiet des ehemaligen Landkreises Aue gehört nun zum Landgerichtsbezirk Chemnitz. Für die betroffenen Städte und Gemeinden ist die Staatsanwaltschaft Chemnitz, bei Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsangelegenheiten das Amtsgericht Chemnitz und in Arbeitsrechtsstreitigkeiten das Arbeitsgericht Chemnitz zuständig.

Im Gegenzug dazu gehört seit dem 01.08.2008 der Amtsgerichtsbezirk Hohenstein-Ernstthal zum Landgerichtsbezirk Zwickau. Für das Gebiet des ehemaligen Landkreises Chemnitzer Land sind zukünftig das Arbeits- und das Landgericht Zwickau sowie bei Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsangelegenheiten das Amtsgericht Zwickau zuständig.

Der ehemalige Landkreis Döbeln fällt in den Gerichts- und Verwaltungsbezirk Chemnitz.

Mit der Reduzierung der Landkreise und Kreisfreien Städte soll sichergestellt werden,

dass ein Landkreis im Jahre 2020 über mindestens 200.000 Einwohner verfügt.

II. Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Aufgrund der Verringerung der Anzahl der Landkreise ändert sich für viele Unternehmen der Sitz des zuständigen Landratsamtes.

Die Zuständigkeitsveränderungen in den Verwaltungsebenen betreffen im Wesentlichen die Bereiche Arbeitsschutz, Familie und Soziales, Land- und Forstwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Schule, Straßenbau- und Straßenverkehr, Umwelt und Vermessung.

Im Bereich Familie und Soziales erfolgt beispielsweise die Feststellung der Schwerbehinderteneigenschaft nun durch die Landkreise und Kreisfreien Städte.

Die technische Verwaltung der Kreisstraßen, der Straßenunterhaltungsdienst sowie der Räum- und Streudienst, die Überwachung der Straßen auf Verkehrssicherheit, die Unterhaltung und Instandsetzung von Bundes- und Staatsstraßen sind Aufgaben der unteren Verwaltungsebene und damit des Landkreises bzw. der Kreisfreien Stadt. Die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sind zukünftig für die Erlaubnis für Veranstaltungen und Ausnahmen vom Sonntagsfahrverbot zuständig.

Baugenehmigungen, Auskünfte über Bodenrichtwerte und denkmalschutzrechtliche Genehmigungen erteilen in Kreisfreien Städten die Stadtverwaltung und in allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden das zuständige Landratsamt. Für denkmalschutzrechtliche Genehmigungen gilt zudem die Besonderheit, dass in den Städten Freiberg, Pirna und Radebeul die Genehmigung durch die Stadtverwaltung erfolgt. Gleiches gilt ab dem 01.01.2009 für die Erteilung von Bescheinigungen zur Erlangung von Steuervergünstigungen im Bereich des Denkmalschutzes und -pflege.

Im Bereich des Liegenschaftsrechts ergeben sich folgende Änderungen: Die Aufgaben der Vermessungsverwaltung werden seit dem 01.08.2008 auf kommunaler Seite von den Landkreisen und Kreisfreien Städten und auf staatlicher Seite vom Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen sowie vom Sächsischen Staatsministerium des Innern wahrgenommen. Die Staatlichen Vermessungsämter wurden aufgelöst, das Landesver-

messungsamt wurde in einen Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen umgewandelt. Zu den neuen Aufgaben der unteren Verwaltungsebene gehören die Fortführung des Liegenschaftskatasters und die Bereitstellung von Informationen aus dem Liegenschaftskataster.

Auch in allen abfallrechtlichen Belangen ist das Landratsamt bzw. in Kreisfreien Städten die Stadtverwaltung zuständiger Ansprechpartner.

Der Vollzug des Vermögens-, Entschädigungs- und Ausgleichshilfegesetzes erfolgt nunmehr durch die Landesdirektionen Chemnitz, Dresden und Leipzig. Die Aufsicht über diese Ämter übt jedoch nicht mehr das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, sondern zukünftig die Landesdirektion Dresden aus. Damit wurde eine Behörde eingespart.

Schwebende Verwaltungsverfahren werden grundsätzlich von den nun zuständigen Behörden fortgesetzt. Durch die Umstrukturierung der Behörden und Aufgabenzuständigkeiten ist ein Personalwechsel von ca. 4.100 Mitarbeitern in die nunmehr zuständige Behörde erforderlich.

III. Ausblick

Begrüßenswert ist die Umverteilung von zahlreichen Aufgaben auf die untere Verwaltungsebene, wodurch eine bürgernähere Verwaltung geschaffen wird. Ob dadurch schnellere und sachgerechtere Entscheidungen getroffen werden, bleibt abzuwarten. Für eine Vielzahl von Unternehmen und Bürgern werden sich jedoch die Wege zu den Ämtern aufgrund der Verringerung der Anzahl der Landratsämter verlängern. Die nächsten Monate und Jahre werden zeigen, ob die sächsische Verwaltung durch diese beiden Gesetze unbürokratischer, effizienter und schneller wird.

Rechtsanwältin Jana Lippmann

In eigener Sache

Serviceangebot für die Mandanten mit Beratungsvertrag

Analyse der im Unternehmen bestehenden Versicherungsverträge und Bewertung des Versicherungsrisikos

In Kooperation mit der Gursch & Schmidt GmbH Assekuranzmakler Hannover und Dresden können wir den von uns betreuten Unternehmen eine neue Serviceleistung im Bereich der Versicherungsverträge anbieten, die folgende Schwerpunkte beinhaltet:

A Erstellung eines möglichen und notwendigen Versicherungsprogramms für das Unternehmen

1. Definition der möglichen Schäden im Unternehmen nach Schadensarten
2. Zuordnung der am Markt erhältlichen Versicherungen zu den möglichen Schäden

B Erfassung des im Unternehmen vorhandenen Versicherungsprogramms

1. Unterteilt nach Schadensarten wird der vorhandene Versicherungsschutz erfasst
2. Zuordnung des bestehenden Versicherungsschutzes zu den unter A definierten möglichen Schäden

C Vergleich zwischen dem Schadensrisiko und dem bestehenden Versicherungsschutz

1. Ermittlung von Versicherungslücken durch Vergleich des Risikos nach A und dem vorhandenen Versicherungsprogramm nach B
2. Darstellung von Möglichkeiten zur Schließung von Versicherungslücken
3. Quotierung möglicher Versicherungen nach Preis und Inhalt

D Bewertung der vorhandenen Versicherungsverträge

1. Erfassung der bestehenden Versicherungsverträge mit den für die Bewertung relevanten Daten und Kurzdarstellung in einer Übersicht

2. Bewertung der Verträge unter dem Gesichtspunkt der Versicherungsbedingungen und der Versicherungsprämien
3. Erstellung eines Vertragsreportes mit Einzeldarstellung der Verträge und deren Bewertungsergebnisse sowie Definition des Handlungsbedarfes

E Bericht über den Versicherungsschutz in Form einer Zusammenfassung der Versicherungsanalyse und Handlungsvorschlägen

Diese Leistungen werden für das Unternehmen im Rahmen des Beratungsvertrages kostenfrei erbracht. Für die notwendigen Abstimmungen bitten wir um Kontaktaufnahme mit der Kanzlei, der Ansprechpartner dazu ist Rechtsanwalt Strunz.

Rechtsanwalt Dietmar Strunz

Seminarangebote 2008

Fachtagungen

25. – 26.11.2008 Chemnitz, Jahresabschlussseminar mit Prof. Dr. Sternel

Fachkraftausbildung

14. – 16.10.2008 Chemnitz, Fachkraft WEG-Verwaltung (Grundkurs)

03.-04.12.2008 Chemnitz, Fachkraft WEG-Verwaltung (Zertifikatkurs)

Ganztagsseminare

05.11.2008 Chemnitz, Die Gestaltung von Mietverträgen – aktuelle Rechtsprechung zu unwirksamen Klauseln, Rechtsanwältin Noreen Walther

**Weitere Seminarangebote finden Sie unter
www.Strunz-Alter.de**

Wir freuen uns auf Ihre formlose Anmeldung!

7. Auflage der Broschüre „Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Wir geben in nunmehr 7. Auflage die Broschüre heraus.

In die Neuauflage fand eine Vielzahl aktueller Urteile Eingang, so dass auch eine Überarbeitung der Vertragsmuster und Formularvorschläge erfolgte.

Insbesondere die Thematik der Schönheitsreparaturen beschäftigt die Wohnungswirtschaft, so dass eine weitere Anpassung des Klauselvorschlages erforderlich war.

Die 7. Auflage enthält neben vertiefenden Gestaltungshinweisen für den Abschluss von Mietverträgen über Eigentumswohnungen und zur Vermietung an eine studentische Wohngemeinschaft erstmals je einen Mustervorschlag.

Erweitert wurden auch die Ausführungen zur Pflichtenlage vor und während des Vertragsabschlusses. Insbesondere die Thematik rund um den Energieausweis wurde ausführlich beleuchtet und ein entsprechender Formulierungsvorschlag erarbeitet. Hier ist auch auf die durch die Rechtsprechung verschärfte Haftung des Mietverwalters für die Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln hinzuweisen. Die unsichere Rechtslage hinsichtlich der umstrittenen Pflichten der Vermieter im Rahmen der weltweiten Terrorismusbekämpfung wird ebenso erläutert.

Die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Befugnis des Vermieters zu Änderungen durch den Vermieter beschäftigen neuerdings wieder die Gerichte, so dass hierzu Erläuterungen erforderlich geworden sind.

Hinzuweisen ist auch auf die Risiken der Vereinbarung der Einzugsermächtigung für die monatlichen Mietzahlungen im Hinblick auf die neue Rechtsprechung im Insolvenzrecht.

Da der Einbau von Rauchmeldern nunmehr in mehreren Bundesländern erforderlich ist, war die Frage der Kostenumlage und Verkehrssicherung zu beleuchten.

Aufgrund der Vielzahl von Minderungsstreitigkeiten wegen Schimmelbefalls wird neuer-

dings die Vereinbarung einer Heizpflicht wieder diskutiert. Auch die Ausführungen zur Wärmelieferung wurden aufgrund geänderter Rechtsprechung aktualisiert.

Zahlreiche aktuelle Entscheidungen zum Betriebskostenrecht und vielen anderen Regelungsbereichen wurden der Neuauflage zugrunde gelegt.

Die aktuelle Fassung stellen wir in folgenden Varianten zur Verfügung:

- Broschüre, 425 Seiten einschließlich Musterverträge zum Preis von 39,00 € zzgl. 7% MwSt.
- CD-ROM mit Mustermietvertrag und Kommentierung als Textdatei, zuzüglich einer Textausgabe in gedruckter Form sowie unter Haftungsausschluss das Recht zur Verwendung des Formularmietvertrages im Unternehmen zum Preis von 240,00 € zzgl. 7% MwSt.

Nach Bestellung wird auf Wunsch der Vertragstext auch per E-Mail ohne weitere Kosten zur Verfügung gestellt.

Für die Interessenten, die den Formularmietvertrag im Unternehmen zur Anwendung bringen, bieten wir jährlich zum Preis von 24,00 € zzgl. 7 % MwSt. eine geänderte Fassung auf CD-ROM an, bei der die aktuellen Entscheidungen der Mietrechtsprechung Berücksichtigung finden. Diese geänderte Fassung wird jährlich im Sommer herausgegeben.

Ihre Bestellung richten Sie bitte formlos an

Strunz ♦ Alter
Rechtsanwälte
Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Fax: 0371 – 5 35 38 88
E-Mail kanzlei@strunz-alter.de

Nach Eingang Ihrer Bestellung erfolgt kurzfristig die Auslieferung.

STRUNZ ♦ ALTER

Rechtsanwälte