



Liebe Leserinnen und Leser,

ich schreibe Ihnen heute direkt aus Berchtesgaden von den 37. Mietrechtstagen des Evangelischen Immobilienverbands Deutschland (eid) mit dem Thema „Kostenverteilung im Mietrecht“.

Der zweite Tag neigt sich gerade mit dem Abschluss der so genannten Arbeitsgruppen zu praktischen, nicht notwendig streng zum Thema passenden Fragen („Praxisprobleme bei der Heizkostenabrechnung“, „Zahlungsverrechnung bei Mietminderung und Zurückbehaltung“ sowie „Gebundenes Asbest in Räumen“) dem Ende zu. Es bleibt noch etwas Zeit bis zum traditionellen Festabend, die ich mir für Sie nehme.

Der erste Tag war geprägt von einer strukturellen und strukturierten Hinführung zum Thema. *Dr. Beate Flatow* definierte dogmatisch und grundlegend unter Berücksichtigung der verschiedenen Mietstrukturen die Kosten im Mietrecht. *Prof. Dr. Friedemann Sternel* setzte sich sodann in bewährter Genauigkeit mit der Kostenumlage auseinander. Die Anforderungen an eine wirksame Betriebskostenabrechnung wurden von *RiOLG Jost Emmerich* dargestellt, wobei mangels genauer gesetzlicher Vorgabe zur Abrechnung an sich viel Richterrecht, also einschlägige Rechtsprechung erforderlich ist, um die konkreten Anforderungen klar zu definieren. *Prof. Dr. Markus Artz* zeigte spiegelbildlich zu den Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung deren Prüfung und damit verbundene Pflichten des Prüfenden auf.

Der zweite, heutige Tag beleuchtete dann Detailfragen der Abrechnung bzw. Kostenverteilung. *RA Carsten Ludley* klärte in seinem Vortrag die Möglichkeiten des Vermieters, zulässig nach Wirtschaftseinheiten abzurechnen. Die ungeliebten Probleme der Kostenverteilung im preisgebundenen Wohnraum stellte *RA Jörg Grützmacher* umfassend dar. Die Kostenverteilung in der Geschäftsraummiete, vor allem die größeren Handlungsmöglichkeiten und damit verbundene Risiken bei der Vertragsgestaltung, hat *Dr. Ira Hörndler* anhand vieler anschaulicher Beispiele aus der Praxis aufgezeigt. *Prof. Dr. Florian Jacoby* schloss den Vormittag mit seinem Vortrag zu den größtenteils folgenschweren Problemen der Kostenverteilung im vermieteten Wohnungseigentum.

Den morgigen dritten Tag prägen dann weiter gefasste Themen, wie die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht, die Abrechnung der Kautions und die Mietpreisbremse.

Nun aber muss ich Sie lassen, um den Festabend nicht zu verpassen.

Herzliche kollegiale Grüße

Ihre

Alice Burgmair

Rechtsanwältin

Aktuelle Entscheidungen zum Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsrecht in Leitsätzen

BGH: Vermieterpfandrecht: Frist für Bekanntmachung der Versteigerung?

Auch bei einer Pfandversteigerung aufgrund eines gesetzlichen Pfandrechts muss die Versteigerung in der Regel mindestens eine Woche und höchstens zwei Wochen vor dem Versteigerungstermin öffentlich bekannt gemacht werden.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.03.2018 – 24 W 63/17, IMRRS 2018, 0497

BGH: Pfändungsschutz für Mieteinkünfte im Insolvenzverfahren

Ein Schuldner, der seinen Lebensunterhalt aus erwirtschafteten Mieteinkünften bestreitet, kann im Insolvenzverfahren Pfändungsschutz für sonstige Einkünfte beantragen, auch wenn die Mieteinkünfte im Zuge einer vereinbarten stillen Zwangsverwaltung an einen Gläubiger abgeführt werden, dem der Schuldner die Mietforderungen als Sicherheit abgetreten und dem er Grundschulden an den Mietobjekten bestellt hat.

BGH, Beschluss vom 01.03.2017 – IX ZB 95/15, IBRRS 2018, 1185

OLG Koblenz: Grundschuld – Sicherungsvertrag kann Akzessorietät herstellen

(1) Die Widerspruchsklage gegen einen Teilungsplan aus der Zwangsversteigerung hat sich gegen alle am Verteilungsverfahren beteiligten Gläubiger, die von dem Widerspruch betroffen sind und diesen nicht anerkannt haben, zu richten.

(2) Enthält eine Grundschuldzweckerklärung zwischen Schuldner und darlehensgewährender Bank eine Regelung, wonach die Zahlung durch einen Bürgen oder Dritten an die Bank als Gläubigerin, diese verpflichtet, die Grundschuld einschließlich weiterer in der Urkunde benannten Sicherungsrechte an den zahlenden Dritten abzutreten und die Gläubigerin sich darüber hinaus verpflichtet, die Grundschuld nur zusammen mit den gesicherten Forderungen abzutreten, so ist mit der Tilgung des grundschuldrechtlich

abgesicherten Darlehens konkludent von einem Forderungsverkauf der Gläubigerin an den zahlenden Dritten auszugehen, weil ein Auseinanderfallen von Darlehensforderung einerseits und Grundschuld andererseits verhindert werden soll.

OLG Koblenz, Urteil vom 15.03.2018 – 1 U 949/17, IMRRS 2018, 0460

LG Frankfurt/Main: Zurückgelassenes Inventar darf entfernt werden

(1) Hat der Mieter eine Anlage (hier: Rennbahngelände) nach Beendigung des Mietverhältnisses „geräumt zu übergeben“, ist es seine Sache, sein Inventar anlässlich der geschuldeten Räumung selbst mitzunehmen.

(2) Es besteht kein Anspruch darauf, dass sein Eigentum von einem zu räumenden Grundstück nicht entfernt wird und, dass dem berechtigten Besitzer der Liegenschaft untersagt wird, die anlässlich der Räumung zurückgelassenen Gegenstände zu entfernen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 07.02.2018 – 2-10 O 27/18, IMRRS 2018, 0512

AG Brandenburg: Prozessführungsbefugnis eines Zwangsverwalters in bereits rechtshängigem Zivilprozess ab Beendigung der Beschlagnahme des Grundstücks

(1) Zur Frage des Umfangs der Fortdauer der Prozessführungsbefugnis eines Instituts-/Zwangsverwalters in einem bereits rechtshängigen Zivilprozess ab dem Zeitpunkt Beendigung der Beschlagnahme des Grundstücks aufgrund des Aufhebungs-Beschlusses des Zwangsverwaltungs-Gerichts.

(2) Vereinbart ein Vermieter mit einer aus der Wohnung ausziehenden Mit-Mieterin einen neuen Mietvertrag über eine andere, jedoch auch in seinem Bestand stehende Wohnung, entlässt dieser Vermieter mit Abschluss des neuen Mietvertrags die bisherige Mit-Mieterin konkludent aus den alten Mietvertrag durch den insofern zugleich schlüssig mit vereinbarten Miet-Aufhebungsvertrag (§§ 133, 157, 311, 535 BGB).

AG Brandenburg, Urteil vom 23.03.2018 – 34 C 93/15, IMRRS 2018, 0439

IVR aktuell

Neue Entscheidungen zum Zwangsverwaltungs- und Zwangsvollstreckungsrecht

BGH: Frankfurter Renn-Klub muss Galopprennbahn räumen und herausgeben

Der Frankfurter Renn-Klub muss das Galopprennbahngelände in Frankfurt am Main räumen und an die Stadt herausgeben. Dies hat der BGH entschieden. Er stellt maßgeblich darauf ab, dass der mit der Stadt geschlossene, bis 2024 geltende Mietvertrag in Bezug auf das Areal wirksam aufgehoben worden sei (BGH, Urteil vom 18.04.2018 – XII ZR 76/17).

Streit um Fortdauer der Miete

Die klagende Stadt verlangt von dem beklagten Verein die Räumung und Herausgabe des Galopprennbahngeländes in Frankfurt/Main. Widerklagend begehrt der Beklagte die Feststellung der Unwirksamkeit eines zwischen der Klägerin als Vermieterin und der FH-GmbH als Mieterin des Rennbahngeländes geschlossenen Mietaufhebungsvertrags und eines zwischen der Klägerin und dem Zeugen H als alleinigen Gesellschafter der FH-GmbH geschlossenen Vertrags über die Übertragung der Geschäftsanteile an der GmbH auf die Klägerin.

Renn-Klub sollte auf Areal für Mieterin Pferderennen durchführen

Mit Mietvertrag vom 06.09.2010 vermietete die Klägerin das Rennbahngelände als Pferde-, Golf- und Freizeitsportfläche bis zum 31.08.2024 an die FH-GmbH. In dem Mietvertrag verpflichtete sich die GmbH, jährlich mindestens fünf Renntage mit jeweils sechs Pferderennen zu veranstalten. Da die FH-GmbH nicht Mitglied im „Direktorium für Vollblutzucht und Rennen e.V.“ war und daher keine konzessionierten Pferderennen durchführen konnte, übertrug sie mit einem auf den 06.12.2010 datierten Geschäftsbesorgungsvertrag diese Verpflichtung zur Durchführung von Pferderennen auf der Galopprennbahn auf den Beklagten, der hierfür eine jährliche Vergütung von 216.000 Euro erhalten sollte.

Mietvertrag 2014 aufgehoben und Geschäftsbesorgungsvertrag mit Beklagtem gekündigt

Am 05.08.2014 schlossen die Klägerin, der Alleingesellschafter und Geschäftsführer der FH-GmbH H und die durch ihn vertretene FH-GmbH einen notariell beurkundeten Kauf- und Abtretungsvertrag über die Geschäftsanteile des H an der FH-GmbH sowie eine Vereinbarung über die Aufhebung des Mietvertrags zwischen der Klägerin und der FH-GmbH. Unter dem 04.03.2015 erklärte H namens der FH-GmbH gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30.06.2015. Mit Schreiben vom 29.06.2015 forderte ein Mitarbeiter der Klägerin den Beklagten zur Herausgabe des Rennbahngeländes zum 30.09.2015, hilfsweise zum 31.12.2015, auf und erklärte vorsorglich nochmals die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zu diesen Zeitpunkten.

OLG: Mietaufhebungsvertrag im Verhältnis zum Beklagten unwirksam

Das LG hatte den Beklagten unter anderem dazu verurteilt, das von ihm in Besitz gehaltene Gelände der Galopprennbahn in Frankfurt/Main sowie die dort von ihm genutzten Geschäftsräume zu räumen und an die Stadt Frankfurt/Main als Klägerin herauszugeben. Die auf Feststellung der Unwirksamkeit des Mietaufhebungs- und Geschäftsanteilskaufvertrags gerichtete Widerklage des Beklagten hatte das LG abgewiesen. Das OLG hatte die Berufung des Beklagten zurückgewiesen, soweit sie sich gegen die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe richtete. Auf die Widerklage hatte es die Unwirksamkeit des Mietaufhebungsvertrags im Verhältnis zum Beklagten festgestellt. Im Übrigen hatte es die Berufung des Beklagten verworfen. Die Revision hatte das OLG zugelassen.

BGH versagt Beklagtem einstweiligen Rechtsschutz

Nach Einlegung der Revision hat der Beklagte beantragt, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des OLG sowie aus dem Urteil des LG einstweilen einzustellen. Der BGH hat den Antrag des Beklagten zurückgewiesen (BGH, Beschluss vom 20.09.2017 – XII ZR 76/17, IMRRS 2017, 1313 = BeckRS 2017, 125329).

BGH widerspricht OLG und weist Widerklage vollumfänglich ab

Die Revision des Beklagten, mit der er seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgt hat, hatte keinen Erfolg. Auf die Revision der Klägerin hat der BGH das Urteil des OLG aufgehoben, soweit darin die Unwirksamkeit des Mietaufhebungsvertrags im Verhältnis zum Beklagten festgestellt worden ist und die Widerklage insgesamt abgewiesen.

Mietaufhebungsvertrag gegenüber Renn-Klub nicht wegen Sittenwidrigkeit unwirksam

Entgegen der Auffassung des OLG sei der zwischen der Klägerin und der FH-GmbH am 05.08.2014 abgeschlossene Mietaufhebungsvertrag nicht wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB) gegenüber dem Beklagten unwirksam. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit könnten die Parteien eines Mietvertrags unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis jederzeit auch dann durch einen Aufhebungsvertrag vorzeitig beenden, wenn der Mieter einem Dritten die Mietsache zur Nutzung überlassen hat, betont der BGH. Ein Mietaufhebungsvertrag könne allerdings sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und den Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht, der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt und durch die Aufhebung des Mietvertrags die Rechtsstellung des Dritten tatsächlich verschlechtert wird.

Defizitärer Rennbahnbetrieb rechtfertigt Mietaufhebungsvertrag

Im Streitfall hätten sowohl für die Klägerin als auch für die FH-GmbH vernünftige Gründe dafür vorgelegen, den Mietvertrag vorzeitig aufzuheben. Denn der Rennbahnbetrieb sei in der Vergangenheit defizitär gewesen. Zudem habe der FH-GmbH das Recht zugestanden, den Geschäftsbesorgungsvertrag, wie geschehen, mit Wirkung zum 31.12.2014 zu kündigen.

Kein eigenes Recht des Renn-Klubs auf Nutzung des Areals für Vereinszwecke begründet

Im Hinblick darauf begründeten auch die weiteren vom OLG herangezogenen Umstände nicht den Vor-

wurf eines verwerflichen Verhaltens der Klägerin und der FH-GmbH zum Nachteil des Beklagten, so der BGH. Der zwischen der FH-GmbH und dem Beklagten abgeschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 06.12.2010 habe nur die Verpflichtung des Beklagten enthalten, für die FH-GmbH jährlich mindestens fünf Renntage mit jeweils sechs Pferderennen (davon mindestens ein Listenrennen) gegen eine jährliche Vergütung von 216.000 Euro durchzuführen. Nutzungsrechte an dem Mietgegenstand seien dem Beklagten nur an einem Büroraum eingeräumt worden, den die FH-GmbH dem Beklagten unentgeltlich für seine Vereinszwecke zur Verfügung stellen sollte. Zusätzlich sollte der Beklagte an den Renntagen kostenlos einen weiteren Raum für Mitglieder und Gäste nutzen können. Ein darüberhinausgehendes eigenes Recht des Beklagten, das Rennbahngelände für Vereinszwecke zu nutzen, sah der Geschäftsbesorgungsvertrag nicht vor. Dem Beklagten habe somit weder ein Anspruch gegen die FH-GmbH auf Durchführung der in § 1 Nr. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags genannten Rennsportveranstaltungen noch auf eine weitergehende Nutzung des Rennbahngeländes zugestanden, fasst der BGH zusammen. Gegenüber der Klägerin hätten ebenfalls keine vertraglichen Beziehungen bestanden, die den Beklagten zu einer Nutzung des Rennbahngeländes berechtigt hätten.

Wirksamkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags für Räum- und Herausgabepflicht irrelevant

Auch die von der Klägerin in dem Geschäftsanteilskauf- und Mietaufhebungsvertrag vom 05.08.2014 gegenüber dem Zeugen H eingegangenen Zahlungsverpflichtungen rechtfertigten nicht die Annahme der Sittenwidrigkeit des Mietaufhebungsvertrags. Schließlich werde durch diese Zahlungen auch nicht der Anspruch des Beklagten auf Auszahlung eines von der FH-GmbH erwirtschafteten Überschusses vereitelt. Nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag habe die FH-GmbH zwar die Verpflichtung getroffen, jeglichen erwirtschafteten Überschuss, soweit dieser nicht für die Bildung von Rückstellungen erforderlich ist, als Sonderzahlung an den Beklagten zu überweisen. Um einen von der FH-GmbH erwirtschafteten Überschuss im Sinne dieser Bestimmung handele es sich jedoch bei diesen beiden Zahlungen nicht. Da der Mietaufhebungsvertrag vom 05.08.2014 mangels Sittenwidrigkeit wirksam war und damit der zwischen

IVR aktuell

der Klägerin und der FH-GmbH abgeschlossene Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt sein Ende fand, war der Beklagte laut BGH unabhängig von der Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigungen des Geschäftsbesorgungsvertrags nach § 546 Abs. 2 BGB zur Räumung und Herausgabe des Rennbahngeländes verpflichtet.

BGH, Beschluss vom 18.04.2018 – XII ZR 76/17,
PM Nr. 076/2018 vom 18.04.2018

Veranstaltungsbericht

15. Heilbronner Rechtstag 23.04.2018, Heilbronn

Am 24.04.2018 veranstaltete der Bund Deutscher Rechtspfleger – Landesverband Baden-Württemberg – zum 15. Mal seinen Heilbronner Rechtstag, in dessen Rahmen das Insolvenzrecht bereits zum 8. Mal im Fokus der Vorträge stehen durfte.

Energie und Versorgungsverträge in der Insolvenz

Den Auftakt zur wie gewohnt gut besuchten Veranstaltung, die zum ersten Mal im Heinrich-Fries-Haus stattfand, machte Rechtsanwalt Michael Brändle aus Freiburg mit dem Thema „Energie und Versorgungsverträge in der Insolvenz“.

Zu Beginn des Vortrags wurde auf die zahlreichen gesetzlichen Regulierungen eingegangen, die die Unternehmen außerordentlich belasten und den eigentlich gewünschten Wettbewerb ausbremsen. Gegenstand der Ausführungen war ausschließlich die leistungsgebundene Versorgung. Mit anderen Worten, in diesen Fällen gibt es nur einen einzigen Transportweg zum Verbraucher. Aufgabe der Kommunen ist die Daseinsvorsorge. Nur bei der Wasserversorgung kann gewählt werden, ob diese von der Kommune selbst erledigt oder auf Private übertragen wird. Dagegen ist die Abwasserbeseitigung stets öffentlich-rechtliche Aufgabe.

Zum tieferen Verständnis gab Brändle einen Rückblick auf die historische Entwicklung. Bis 1998 war das Kartellrecht nicht auf die Energieversorgung anwendbar. Erst danach erzwang EU-Recht Änderungen, die immer umfangreicher wurden. Probleme in

der Handhabung sind dadurch bedingt, dass sowohl Zivilrecht als auch in Teilen öffentliches Recht anwendbar ist.

Monopole gibt es nur noch bei den Netzbetreibern, die deshalb auch staatlich reguliert werden. Erzeugung und Verteilung wurden getrennt (Entflechtung). Daraus resultieren viele Schwierigkeiten etwa bei der Errichtung von Windparks. Hier sind beide Akteure voneinander abhängig. Die rechtliche Entflechtung muss auch nach außen erkennbar sein. Deshalb ist im Einzelfall auch immer zu prüfen, mit wem man es konkret zu tun hat.

Jeder Letztverbraucher soll sich seinen Anbieter selbst aussuchen können. Der Vermieter darf in diese Entscheidungsfreiheit nicht eingreifen. Durch die Teilung von Netznutzung und Energielieferung verlagert sich auch das Insolvenzrisiko, je nach tatsächlicher Gestaltung der Verträge. Der Netzzugangsvertrag wurde von der Bundesnetzagentur ausgearbeitet und ist verbindlich zu verwenden, obwohl er dem Zivilrecht unterliegt. Eine Abänderung der Vertragsbedingungen ist somit nicht möglich.

Erläutert wurden die Voraussetzungen des Anschlussnutzungsverhältnisses als gesetzlichem Schuldverhältnis. Insbesondere ist auch zu prüfen, wer konkret Anschlussnutzer (Strom, Gas) ist. Teilweise verwirrend ist die Klassifizierung der Letztverbraucher von Energie: Verbraucher/Nichtverbraucher – Haushaltskunde/Nichthaushaltskunde?

Einen Kontrahierungszwang in der Grundversorgung gibt es nur für Haushaltskunden und nur in Niederspannung und Niederdruck. Probleme bei der Ersatzversorgung werden regelmäßig unterschätzt. Die Beendigungstatbestände der Grundversorgung wurden erläutert.

Die Zusammensetzung des Strompreises wurde aufgeschlüsselt. Er besteht zum überwiegenden Teil aus Abgaben (EEG Umlage usw.) oder Steuern wobei die Umsatzsteuer auch auf die Abgaben erhoben wird. Nur über einen Anteil von ca. 20 Prozent des Strompreises kann verhandelt werden. Ein geringeres Risiko für den Lieferanten bietet der separate Abschluss eines Netznutzungsvertrags, da dann der Netzbetreiber seine Gebühren selber eintreiben muss. Ebenso sind die Bedingungen bei Eigenversorgungsmodellen sorgfältig zu prüfen. Wer beispielsweise anfallende

Stromsteuer (Anmeldesteuer) nicht anmeldet, begeht eine Steuerstraftat. Zuständig sind dafür die Zollämter.

Brennpunkte des Insolvenzsanierungsrechts

Den Nachmittag bestritt Dr. Benjamin Webel, Insolvenzrichter beim AG Ulm. Er referierte zu den Brennpunkten des Insolvenzsanierungsrechts aus insolvenzrechtlicher Sicht.

Oft unterschätzt wird die Regelung in § 14 InsO. Der Antrag wird nicht allein dadurch unzulässig, dass die Forderung erfüllt wird z. B. Forderungen des Finanzamts werden beglichen; dies könnte als unzulässiger Druckantrag eingeordnet werden, um den Schuldner zur Zahlung zu bewegen. Es stellt sich die Frage, ob hier nicht das Finanzamt die Kosten zu tragen hat. Die Voraussetzungen sind schwierig zu definieren und sicher festzustellen, jedenfalls genügt eine schlichte Zahlung alleine nicht. Das Anfechtungsreformgesetz wollte die Anfechtbarkeit von Zahlungen an Krankenkassen usw. verhindern, wenn durch die Zahlung das Verfahren beendet wird. Mit anderen Worten, eine Erledigungserklärung wäre unzulässig. Bei ersten Antrag soll sofort geklärt werden, ob ein Insolvenzgrund vorliegt, um die sonst üblichen Folgeanträge zu vermeiden. Bislang ist noch ziemlich unklar, wie die Handhabung in Zukunft erfolgen soll.

Sanierung in der Eigenverwaltung. Es wurde erörtert, wann die Vorteile wegen der Kosten kippen könnten. Eine Ansicht lautet, wenn sie um mehr als 30 Prozent die Kosten eines Regelverfahrens übersteigen. Die hier zu treffende Prognoseentscheidung ist von vielen Faktoren abhängig. Das Gericht hat die Interessen der Gläubiger zu berücksichtigen, es sei denn der Gläubigerausschuss stimmt der Eigenverwaltung dennoch zu. Entstehen anderweitige Nachteile, kann auch deswegen abgelehnt werden.

Die Unabhängigkeit des Insolvenzverwalters/Sachwalters in der „ESUG-Welt“. Hier kann die Unabhängigkeit durch verschiedene Umstände durchaus gefährdet sein. Er könnte sich zum Beispiel durch Anfechtungen bei den betroffenen Gläubigern unbeliebt machen. Es gilt hier verschiedene Interessen auszubalancieren. Nicht alles, was die Gläubiger wünschen, kann und muss verfahrensrechtlich in Ordnung sein. Gläubigerautonomie darf nicht über den

gesetzlichen Regelungen stehen. Diese sollen die Beteiligten schützen, unter anderem auch die Unabhängigkeit des Verwalters. In der Außenwahrnehmung darf auf keinen Fall der Anschein einer Mausehelei entstehen, sonst leidet die Glaubwürdigkeit des Gerichts.

Den „Sanierungserlass“ des Finanzministeriums befindet der BFH als gesetzwidrig. Möglicherweise hätte wegen EU-Recht eine umfangreiche Rückabwicklung erfolgen müssen (eine europarechtswidrige Beihilfe?). Der Gesetzgeber hat mit § 3a EStG reagiert, wobei noch nicht klar ist, ob Brüssel das akzeptiert.

Organhaftung des Altgeschäftsführers für öffentlich-rechtliche Forderungen. Hierbei handelt es sich um ein schwieriges Thema, das aber wohl nicht durch das Insolvenzgericht lösbar sein wird. Eine Harmonisierung von Steuer- und Insolvenzrecht ist dringend notwendig.

Die Möglichkeit der Begründung von Masseverbindlichkeiten im Rahmen des § 270a InsO sollte nach Sinn und Zweck des Gesetzes eigentlich möglich sein. Es gibt allerdings mehrere Auffassungen dazu. Aus verfahrensrechtlichen Gründen wird es hierzu aber keine Entscheidung des BGH geben. Einzelermächtigungen soll es nach dem Willen des Gesetzgebers aber geben. Es stellen sich folgende Fragen: Wie sind die Anforderungen an den Antrag? Bezeichnung der Verbindlichkeiten? Anknüpfungstatsachen für die gerichtliche Entscheidung?

Das neue Konzerninsolvenzrecht – eine legale Form des „Forum Shopping“? Man darf gespannt sein, ob das Problem größere Brisanz entwickelt oder nicht. Durch das Wahlrecht sind auch die Rechte der Gläubiger tangiert. Die Auswirkungen auf die Insolvenzverwalterlandschaft sind nicht absehbar. Problematisch wird die Abstimmung zwischen den Gerichten, da unmittelbar die Unabhängigkeit von Richter und Rechtspfleger tangiert ist.

Am Ende eines ausgefüllten Tages begaben sich die Teilnehmer mit vielen neuen Informationen versorgt auf die Heimreise.

Rechtspflegerin Monika Haas,
AG Reutlingen

IVR aktuell

Nachruf

Rechtspfleger a. D. Norbert Meerhoff verstorben

Am 18.02.2018 verstarb im Alter von 69 Jahren völlig überraschend Rechtspfleger a. D. und Autor Norbert Meerhoff.

Meerhoff war unter anderem beim AG Herford als Versteigerungsrechtspfleger tätig. Nach seiner über dreißigjährigen aktiven Laufbahn begann er, seine zum Zwangsvollstreckungs- und Zwangsversteigerungsrecht in Fachbeiträgen für verschiedene Zeit-

schriften zu teilen, beispielsweise in der ZfIR (zuletzt in ZfIR 2018, 93). Unseren Lesern jedoch ist er insbesondere als ständiger Autor der IVR bekannt, und dies von der ersten Stunde an. Jede Ausgabe unserer IVR-Hefte hat er, meist sogar gleich mit mehreren seiner Ausführungen insbesondere zum Zwangsversteigerungsrecht, veredelt.

Wir werden seinen Sachverstand, seine kompetenten Praxishinweise und seine zuverlässige Aufmerksamkeit gegenüber der zwangsvollstreckungsrechtlichen Judikatur sehr vermissen!

Herausgeber und Schriftleitung der IVR

Impressum

3. Jahrgang 2018, ISSN-Nr. 2366-8008

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Herausgeberbeirat: RAin Alice Burgmair, München; RAin Andrea Pflügl, München; RA Norbert Slomian, Heilbronn

Schriftleitung und Redaktion: Camilla Ille (V.i.S.d.P.), Schulstr. 2, 63538 Großkrotzenburg, Tel.: (0173) 8527209, E-Mail: camilla.ille@cms-hs.com.

Service: Redaktion Tel.: (0173) 8527209, E-Mail Redaktion: camilla.ille@cms-hs.com, Internet: www.imr-online.de, Abonnements Tel.: (0621) 12032-26, Seminare Tel.: (0621) 12032-18, Hotline imr-online: (0621) 12032-26, Anzeigen und Beilagen: Michael Mayer, Tel.: (0621) 12032-11, E-Mail: michael.mayer@ibr-online.de

Verlage: Verlag C.H.BECK oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München, Tel.: (089) 38189-0, Fax: (089) 38189-398. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h. c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.
id Verlag GmbH, Augustaanlage 65, 68165 Mannheim, Tel.: (0621) 12032-0, E-Mail: bolz@ibr-online.de, Geschäftsführer: RA Stephan Bolz.

Erscheinungsweise: Jeweils zum Ende des Quartals – insgesamt vier Ausgaben pro Jahr.

Bezugspreis: Einzelheft 19,50 Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7 %). Jährlich 78,- Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7 %); für Abonnenten der Zeitschrift IMR und/oder des Online-Dienstes imr-online 58,- Euro zzgl. MwSt. (derzeit 7 %). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IVR kostenlos.

Abbestellungen: Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Augustaanlage 65, 68165 Mannheim, vorliegend.

Bankverbindung: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Dies gilt auch für die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze, denn diese sind geschützt, soweit sie vom Einsender oder von der Schriftleitung erarbeitet oder redigiert worden sind. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und

öffentlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Genehmigung der Verlage in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderen Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen verwendbare Sprache, übertragen werden.

Manuskripte: Beiträge sind per E-Mail an die Verlagsredaktion (camilla.ille@cms-hs.com) zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung.

Druck: Druckhaus Nomos, Sinzheim

Abkürzungsbeispiel für Zitate: BGH, IVR 2016, 25

Für unaufgefordert eingesandte Beiträge wird keine Gewähr übernommen. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Die mit *) gekennzeichneten Leitsätze stellen amtliche Leitsätze dar.

Teilnehmerinformation

Diese Fachveranstaltung findet im Rahmen des Deutschen Anwaltstages 2018 vom 6. – 8. Juni 2018 in Mannheim, Metropolregion Rhein-Neckar, statt, welcher unter dem Motto „Fehlerkultur in der Rechtspflege“ stehen wird.

Tagungsort

Congress Center Rosengarten, Ebene 2, Saal Johann Wenzel Stamitz, Rosengartenplatz 2, 68161 Mannheim

Anmeldung und Fragen

zur Veranstaltung können Sie gerne an das Veranstaltungsbüro des Deutschen Anwaltstages, DeutscheAnwaltAkademie – jurEvent, Littenstr. 11, 10179 Berlin, Tel.: 030/72 61 53-185, Fax: -188 richten. Ein Fax-Anmeldeformular finden Sie umseitig (b.w.), in dem gedruckten DAT-Programmheft, welches dem AnwBI-Heft 3/2018 beilag, und auf unserer Homepage www.mietrecht-dav.de/veranstaltungen/. Dort können Sie sich auch bequem [online anmelden](#). ▶



Weitere Informationen rund um den DAT

mit Hotel- und Anreisetipps und Rahmenprogramm finden Sie in Kürze unter www.anwaltstag.de sowie im gedruckten Programmheft des DAT, welches dem AnwBI-Heft 3/2018 beiliegen wird.

Teilnehmergebühren – inklusive Dauerkarte für Öffentliche Verkehrsmittel!

Die Teilnahme allein an der Mitgliederversammlung ist kostenlos. Der Besuch der Vortragsveranstaltung erfordert eine kostenpflichtige DAT-Anmeldung.

Preise für DAV-Mitglieder:

Tageskarte 142,- Euro
Dauerkarte 279,- Euro

Preise für Nicht-DAV-Mitglieder:

Tageskarte 202,- Euro
Dauerkarte 389,- Euro

Bitte beachten Sie, dass Ihr Namensschild gleichzeitig ein Kombi-Ticket des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) ist. Das Ticket berechtigt zur freien Fahrt mit allen Bussen, Straßenbahnen und freigegebenen Zügen (DB: RE, RB und S-Bahn jeweils in der 2. Klasse) im gesamten VRN-Bereich.

Programm (4 FAO-Stunden)

Freitag, 8. Juni 2018

- 11.00 – 17.45 Uhr **DAT-Tagung und Mitgliederversammlung der AG Mietrecht und Immobilien**
- 11.00 – 12.00 Uhr **Was kann alles schiefgehen bei Betriebsbehinderung als Mangel im Gewerberaummietrecht?**
Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Düsseldorf
- 12.00 – 12.45 Uhr **Mitgliederversammlung**
- 12.45 – 13.45 Uhr *Zentrale Pause*
- 13.45 – 14.30 Uhr **Hinweis-, Informations- und Belehrungspflichten des Verwalters bei unzureichenden Anträgen zur Tagesordnung**
Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- 14.30 – 15.15 Uhr **Folgen von Rechtsirrtümern der Vertragsparteien, insbes. bei Mietminderung und Duldungspflichten**
Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
- 15.15 – 15.45 Uhr *Kaffeepause der AG Mietrecht für die Teilnehmer*
- 15.45 – 16.45 Uhr **Schönheitsreparaturen (LG Berlin, Urteil vom 9. März 2017, 67 S 7/17)**
Michael Reinke, Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin
- 16.45 – 17.15 Uhr **Smart Metering und Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**
Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin
Moderation: Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe

(Änderungen vorbehalten)



Was heißt
eigentlich...
**EIGENTÜMER
VERSAMMLUNG?**

Herbsttagung 2018 in Amsterdam



Deutscher Anwaltverein
Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

Teilnehmerinformation

Anmeldung

Die Anmeldung muss schriftlich erfolgen. Das Anmeldefax und eine Online-Anmeldemöglichkeit finden Sie unter www.mietrecht-dav.de.

Tagungsbeitrag

€ 325,00 für Mitglieder der AG Mietrecht und Immobilien und des DAV Niederlande
zzgl. 21 % ndr.
Umsatzsteuer

€ 425,00 für Nichtmitglieder
zzgl. 21 % ndr.
Umsatzsteuer
Falls der Beitritt zur AG Mietrecht und Immobilien mit der Anmeldung erfolgt, wird bereits der ermäßigte Tagungsbeitrag in Höhe von € 325,00 berechnet.

€ 75,00 p.P. Abendveranstaltung inkl.
zzgl. 21 % ndr. Abendessen und Getränke
Umsatzsteuer

Teilnahmebescheinigung

Eine Teilnahmebescheinigung nach § 15 FAO über 11 Zeitstunden wird Ihnen automatisch zugeschickt, sofern Sie Ihre Anwesenheit auf den Unterschriftenlisten (jeweils vormittags und nachmittags) bestätigt haben.

Veranstaltungsort

Renaissance Amsterdam Hotel
Kattengat 1, 1012 SZ Amsterdam, Niederlande
Tel: +31 20621 2223 / Fax: +31 20627 5245

Zimmerreservierung

Sichern Sie sich rechtzeitig Ihr Hotelzimmer! Für die Teilnehmer der Tagung haben wir im Renaissance Amsterdam Hotel ein Zimmerabrufkontingent eingerichtet. Diese Zimmer können Sie über diesen [Link](#) abrufen.

EZ: € 239,00 inkl. Frühstück/Nacht
DZ: € 259,00 inkl. Frühstück/Nacht



Andere Hotels: Oder nutzen Sie Hotelbuchungsportale und reservieren Sie sich schon jetzt Ihr Wunschhotel frei stornierbar und ohne Vorauszahlung. Die Hotelzimmer sind in Amsterdam schnell vergriffen und werden dann umso teurer sein.

Informationen / Fragen

Veranstaltungsbüro der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im DAV, DeutscheAnwaltAkademie, Philipp Arndt, Littenstraße 11, 10179 Berlin, Tel: 030 726153-181, Fax: 030 726153-188, E-Mail: arndt@anwaltakademie.de



Programm (11 FAO-Stunden)

Freitag, 28. September 2018

- 09.00 – 09.10 Uhr **Begrüßung**
Thomas Hannemann, Rechtsanwalt, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, Karlsruhe
- 09.10 – 10.10 Uhr **Neue Aspekte zum Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen**
Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss
- 10.10 – 11.10 Uhr **Datenschutz im Miet- und WEG-Recht**
Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt, Berlin
- 11.10 – 11.30 Uhr *Kaffeepause*
- 11.30 – 13.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats zum Wohnraummietrecht**
Dr. Karin Milger, Vorsitzende Richterin am BGH, VIII. Zivilsenat, Karlsruhe
Dr. Rhona Fetzter, Stv. Vorsitzende Richterin am BGH, VIII. Zivilsenat, Karlsruhe
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagessen*
- 14.00 – 15.00 Uhr **Steuerliche Haftung des Zwangsverwalters**
Prof. Wolfgang Schneider, Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin
- 15.00 – 15.15 Uhr *Kurze Pause*
- 15.15 – 16.15 Uhr **Niederländisches Wohn- und Gewerbemietrecht sowie Wohnungseigentumsrecht**
Paul Wanders, Rechtsanwalt, (Universitäts-)Dozent, Amsterdam
- 16.15 – 16.35 Uhr *Kaffeepause*
- 16.35 – 17.05 Uhr **Streitgespräch: Harmonisierung des WEG mit dem Mietrecht**
Dr. Jutta Hartmann, Justiziarin, Deutscher Mieterbund e.V., Berlin
Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht, Mitglied der Bundesgeschäftsführung, Haus & Grund Deutschland, Berlin
- 17.05 – 18.05 Uhr **Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen: § 1004 BGB vs. Schadensersatz**
Horst Müller, Rechtsanwalt, München
- 19.15 Uhr **Empfang der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im „Tobacco Theater“**
Begrüßung: Thomas Hannemann, Rechtsanwalt,
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft, Karlsruhe
Grußwort: Esther Tromp, Advocaat, Vorsitzende des DAV-Niederlande, Amsterdam
- 20.00 Uhr **Abendveranstaltung mit Abendessen und Kickerturnier im „Tobacco Theater“**
Tobacco Theater, Nes 75-87, 1012 KD Amsterdam, www.tobacco.nl/en/

Samstag, 29. September 2018

- 09.00 – 10.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung des XII. Zivilsenats zum Gewerberaummietrecht**
Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, XII. Zivilsenat, Karlsruhe
- 10.00 – 10.15 Uhr *Kurze Kaffeepause*
- 10.15 – 11.15 Uhr **Tatsächliche Fläche (Darlegungslast des Mieters; Geltung auch im Gewerberaummietrecht?)**
Dr. Hans-Reinold Horst, Rechtsanwalt / Syndikusrechtsanwalt, Langenhagen
- 11.15 – 12.00 Uhr *Kaffeepause mit belegten Brötchen*
- 12.00 – 13.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung des V. Zivilsenats zum Wohnungseigentumsrecht**
Dr. Bettina Brückner, Richterin am Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Karlsruhe
- 13.00 – 14.00 Uhr **Schadensersatz bei vorgeschobenem Eigenbedarf und Verletzung von Nebenpflichten**
Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am Landgericht München I, München
(Änderungen vorbehalten)

Was heißt
eigentlich...

SCHÖNHEITS-
REPARATUREN?