

Recht Aktuell

www.winter-jansen-lamsfuss.de

Ausgabe 01 | 2010



Auf ein Wort

Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem neuen Jahr erscheint Recht Aktuell nunmehr in einem neuen Gewand.

In dieser Ausgabe greifen wir neuere Entwicklungen zum Bau- und Architektenrecht, Arbeitsrecht, Verkehrsrecht und Mietrecht auf. Passend zur „fünften Jahreszeit“ befassen wir uns auch mit der kuriosen richterlichen (Be-)Wertung von Büttreden.

Wir wünschen Ihnen für die bevorstehende jecke Zeit jet Spass un Humor, denn dat hät noch keinem Minsch jeschad. Am Aschermittwoch ist nicht immer alles vorbei, manches hat leider ein Nachspiel. Für diesen Fall stehen unsere kompetenten Fachanwält/-innen als Partner an Ihrer Seite: Mer stonn jän zesamme!

Eine ausführliche Rechtsberatung kann und will diese Publikation nicht ersetzen; wenn es uns aber gelingt, die eine oder andere Frage zu beantworten oder Sie einfach für bestehende Probleme zu sensibilisieren, haben wir unser Ziel erreicht.

Ihre Anwaltskanzlei
Winter Jansen Lamsfuß

Viel Lärm um nichts?!

Trittschalldämmung. Schalldämmwerte der DIN 4109 sind nicht Stand der Technik für Wohnbauten.

TEXT: Andreas Schüller, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Wir begrüßen Herrn Rechtsanwalt Andreas Schüller herzlich als neuen Kollegen und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Der Fall: Die Kläger hatten eine Eigentumswohnung in einer noch fertig zu stellenden Wohnanlage erworben. Nach dem Erwerbsvertrag sollte in den Wohngeschossdecken eine **Trittschalldämmung** gemäß DIN 4109 zur Ausführung kommen.

Wegen erheblicher Mängel u. a. im Schallschutz sind die Erwerber vom Kaufvertrag zurückgetreten und verlangen vom Verkäufer Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung. »

Lesen Sie das Urteil auf Seite 2

Andreas Schüller. Verstärkung im Bau- und Architektenrecht

Wir freuen uns, Ihnen mit Herrn Rechtsanwalt Andreas Schüller einen kompetenten und erfahrenen Kollegen vorstellen zu können, der unser Team seit dem 01.12.2009 verstärkt.

Nach seinem Studium in Bonn und Passau absolvierte er das Referendariat in Aachen und legte das Zweite Juristische Staatsexamen in Düsseldorf ab. Herr Rechtsanwalt Schüller ist zugleich Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und seit vielen Jahren nahezu ausschließlich auf diesem Gebiet tätig.

Darüber hinaus übt Herr Rechtsanwalt Schüller anspruchsvolle **Lehrbeauftragten- bzw. Dozententätigkeiten** an der Fachhochschule des Mittelstands für Vergaberecht und Projektmanagement sowie der Handwerkskammer Köln für das Recht der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) aus. Schließlich ist Herr Rechtsanwalt Schüller nebenamtlicher Prüfer bei dem Justizprüfungsamt des Landes Nordrhein-Westfalen für das Zweite Juristische Staatsexamen und bei dem OLG Köln für das Erste Juristische Staatsexamen. ■

Fortsetzung: Viel Lärm um nichts!?

TEXT: Andreas Schüller, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



» **Das Urteil:** Die Vorinstanz hatte noch entschieden, dass bei Vereinbarung eines **Trittschallschutzes gemäß DIN 4109** nur die Mindeststandards dieser DIN-Norm als vertraglich vereinbart anzusehen sein. Seien diese eingehalten, so sei die Wohnung mangelfrei, ungeachtet der Frage, welche Geräuscentwicklungen regelmäßig wahrgenommen werden können.

Die DIN 4109 schützt nach ihrer Zweckbestimmung Menschen in Aufenthaltsräumen allerdings nur vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung. Nach Auffassung des BGH und auch der meisten Oberlandesgerichte entsprechen diese Schallschutzanforderungen

damit nicht einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard. **Die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards** oder eines Zustandes, in dem Hausbewohner in der Regel Ruhe finden, sei mit der DIN 4109 gerade nicht zu erreichen. Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Bundesgerichtshof den Fall mit der Maßgabe an die Vorinstanz zurückverwiesen, um aufzuklären, welcher Schallschutzstandard bei der konkreten Wohnung zu erwarten sei. Den Bauunternehmern hat der BGH in nicht zu überbietender Deutlichkeit aufgegeben, den Erwerber auf die Konsequenzen eines Baus nach DIN 4109 aufzuklären, will er diese Minderqualität vertraglich vereinbaren.



RA-Praxistipp: Diese Entscheidung hat weitreichende Konsequenzen für alle am Bau Beteiligten, nämlich Bauherren, Bauunternehmer und Architekten bzw. Fachplaner. Eine früher übliche Bezugnahme auf die DIN 4109 verbietet sich. Sowohl in der Planungsphase als auch im Erwerbsvertrag muss zur Risikovermeidung genau vereinbart werden, welcher Schallschutz gewährleistet werden soll. Dies kann durch konkrete Bestimmung der einzuhaltenden Vorgaben, beispielsweise durch Benen-

nung konkreter Dezibel-Werte und Vorgaben bezüglich anzuwendender Bauprodukte (bspw. zweischalige Trennwände bei Reihen- oder Doppelhäusern zur Schallentkoppelung) geschehen.

Für **Altfälle** gilt, dass insbesondere Bauherren ihre Erwerbs- und Bauverträge auf die Vereinbarungen hinsichtlich des Schallschutzes überprüfen sollten. Bedenkt man, dass sich die einzuhaltenden Anforderungen nicht nur aus dem Vertragstext selbst, sondern auch aus den Begleitumständen – wie Verkaufsprospekten – ergeben können, sollte anwaltlicher und ggf. sachverständiger Rat eingeholt werden. Und noch etwas folgt aus dieser Entscheidung: Nicht jede DIN-Vorschrift ist auf aktuellem Stand oder entspricht den heutigen allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Anerkannte Regeln der Technik sind die Regeln für die Ausführung baulicher Leistungen, die sich nach Meinung der Mehrheit der maßgeblichen Fachleute in der Praxis bewährt haben oder deren Eignung von ihnen als nachgewiesen angesehen wird. Ob eine anerkannte Regel der Technik schriftlich niedergelegt ist oder nicht, spielt keine Rolle. ■



Verkehrsberichte der besonderen Art

TEXT: Dirk Torsten Keller, Fachanwalt für Verkehrsrecht und Versicherungsrecht

Fahrtüchtigkeit im Alter

Nachbarn schwärzten einen 90 Jahre alten Autofahrer bei der Polizei an. Mit seiner Fahrweise gefährde er Leib und Leben der Anwohner. Die zuständige Behörde ordnete daraufhin eine amtsärztliche Untersuchung an, ohne die Angaben der Nachbarn durch eigene Ermittlungen zu überprüfen. Hiergegen setzte sich der alte Herr zur Wehr. Auch die Verwaltungsrichter hielten diese Anordnung für unrechtmäßig und hoben sie auf. Denn allein das

hohe Alter sei noch kein Anlass, seitens der Straßenverkehrsbehörde Zweifel an der Fahrtüchtigkeit eines Autofahrers zu erheben. Hierfür bedürfe es konkreter Anhaltspunkte.

Wer auffährt, hat – nicht immer alleine – Schuld

Eine Autofahrerin hatte auf der Autobahn einen Wadenkrampf bekommen und blieb auf der Überholspur stehen. Ein nachfolgendes Auto konnte gerade noch

ausweichen, ein zweites fuhr auf den Wagen auf. Von diesem Fahrer verlangte die Frau nun vollen Schadenersatz für ihren demolierten Wagen.

Das Gericht sprach der Frau eine erhebliche Mitschuld zu. Wer beim Autofahren einen Wadenkrampf bekommt, darf nicht einfach auf der Fahrbahn stehen bleiben. Das Fahrzeug muss vielmehr aus dem unmittelbaren Gefahrenbereich herausgesteuert werden.

Fast wie eine Parodie aus der karnevalistischen Bütt

Büttenrede. Kunst oder nicht? Das ist hier die Frage. Gerichte urteilen konträr.

TEXT: **Oliver Titze**, Fachanwalt für Steuerrecht und Verkehrsrecht

Bekanntlich gibt es viele überraschende Gerichtsentscheidungen. Einige sorgen sogar für Unmut und Unverständnis. Dies dürfte insbesondere für Entscheidungen verschiedener Gerichte gelten, die ein und dieselbe Frage unterschiedlich beantworten. Es ist kein Karnevalsscherz, dass es dies sogar auf Bundesebene gibt. An der Büttenrede scheiden sich die (Richter-)Geister.

Bundesfinanzhof: Die Büttenrede ist keine Kunst!

Der Kläger trat im Kölner Karneval als Büttenredner auf. Er war der Auffassung, dass die von ihm als Büttenredner erzielten Einkünfte dem ermäßigten Steuersatz unterliegen, da es sich hierbei um Einkünfte aus einer künstlerischen Tätigkeit gehandelt habe. Dies lehnte das Finanzamt jedoch ab.

Der Bundesfinanzhof erkannte, dass die Büttenreden „keine eigenschöpferische Tätigkeit mit einer gewissen Gestaltungshöhe“ darstellen. Denn es fehle an einer eigenschöpferischen Tätigkeit, wenn der Redner mit Schablonen arbeite und die gleiche Rede, wenn auch mit Variationen, in zahlreichen Fällen immer wieder vortrage.

Das **eigenschöpferische Element** fehle auch dann, wenn der Redner mit der Verwendung weniger Grundmuster auskomme und nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen einen individuellen Redetext entwerfe. Der Kläger habe aber seine

Büttenreden auf etwa 80 bis 125 Veranstaltungen nach einer bestimmten Rednerschablone gehalten. Das genüge den Anforderungen an eine eigenschöpferische Tätigkeit auch dann nicht, wenn der Kläger diese **Reden in kölscher Mundart und humorvoller Weise gehalten** habe.

Bundessozialgericht:

Die Büttenrede ist Kunst!

Anders sieht dies das Bundessozialgericht. Danach sind Karnevalsgesellschaften, die Sitzungen veranstalten, genauso wie Musik- oder Theateragenturen verpflichtet, Abgaben an die Künstlersozialkasse zu leisten. Allerdings war nicht festzustellen, **ob die hier in Frage stehenden Reden „schablonenhaft“ waren oder nicht.** Das Bundessozialgericht hält diesen Punkt aber auch nicht für entscheidend. Nach dessen Ansicht sind Büttenredner immer selbstständige Künstler im Sinne des Künstlersozialversicherungsgesetzes, und zwar „ohne dass es auf die Qualität ihrer Darbietung ankommt“.

Fazit: Wenn es Geld bringt, ist die Büttenrede Kunst, wenn es Geld kostet, nicht! ■



Randnotiz

Narrenfreiheit beim Finanzamt

Als ihn sein Finanzamt auf dieselbe Stufe wie einen Trauerredner stellte, konnte der gefeierte Büttenredner aus Düsseldorf zunächst noch lachen. Nachdem die Behörde ihm jedoch vorhielt, seine Reden „würden das erforderliche Mindestmaß an künstlerischer Gestaltungshöhe nicht erreichen“, ihn zum schnöden Gewerbetreibenden abstempelte und Gewerbesteuer von ihm verlangte, war der humoristische Langmut des Mannes dann doch erschöpft. Er klagte vor dem Finanzgericht.

Zwischen Kunst und Kommerz

Die Richter versäumten es zwar, den Mann künstlerisch zu rehabilitieren, schlugen sich aber dennoch auf die Seite des geschmähten Humoristen. Die Aussagen des Finanzamtes zur Qualität der Reden seien schon deshalb nicht zielführend, da eine Differenzierung zwischen „guter“ und „schlechter“ Kunst mit dem Grundgesetz nicht vereinbar ist.

Es sei daher völlig unerheblich, ob die Reden des Klägers ein hohes oder niedriges Niveau hätten oder ob die Witze nach Ansicht des Gerichts gut oder schlecht seien. Es genüge vielmehr, wenn die künstlerische Gestaltungshöhe ein gewisses Mindestmaß erreichte. Dies sei bei einem prominenten Büttenredner durchaus zu bejahen, urteilte das Gericht und wies die Veranlagung zur Gewerbesteuer als rechtswidrig zurück. **Folglich müssen Büttenredner zwar keine Gewerbesteuer zahlen, dafür aber Abgaben an die Künstlersozialkasse leisten.**

Wer übers Ziel hinausschießt, kann eine unsanfte Bauchlandung machen

Zielvereinbarung. Ergebnis- oder Prozessziele für Mitarbeiter unterliegen nunmehr nahezu durchgehend der AGB-Kontrolle.

TEXT: Frank Neumann, Fachanwalt für Arbeitsrecht

In den letzten ein bis zwei Jahrzehnten ist immer mehr die Tendenz festzustellen, dass Arbeitnehmer und Arbeitgeber sich darüber verständigen, welche Ziele ein Arbeitnehmer in einem bestimmten Zeitraum erreichen soll. Für bestimmte beschäftigte Gruppen (z.B. Vertrieb, Service, Einkauf, Entwicklung) sind die **Zielvereinbarungen** darüber hinaus in vielfältiger Weise mit **Entgeltsystemen** verbunden.

Es kommt vor, dass die Zielvereinbarungen allein den Zweck haben, Grundlage für die Zahlung eines Leistungsentgelts zu sein, wobei sich die Höhe des Leistungsentgelts nach dem Grad der Zielerreichung richten kann. Es kommt aber auch vor, dass Zielvereinbarungen Teil eines jährlichen Beurteilungssystems sind, das **Grundlage für Maßnahmen der Personalförderung und Personalauswahl** ist, und sich nur mittelbar auf ein Leistungsentgelt auswirken.

Zielvereinbarungen unterliegen nunmehr nahezu durchgehend der **AGB-**

Kontrolle. Es gelten deshalb auch die durch das Bundesarbeitsgericht bereits ausgeurteilten Grundsätze: Soweit ein **Bonus unter einem Freiwilligkeitsvorbehalt** steht, ist dieser unwirksam, wenn zugleich der Eindruck erweckt wird, dass ein Anspruch auf den Bonus besteht (Unklarheitenregel). Dies führt nicht zur **Unwirksamkeit** der verbleibenden Bonusregelung.

Mehr „Berufsfreiheit“ für Arbeitnehmer

Eine Regelung, nach der die **Bonuszahlung entfällt**, wenn der Arbeitnehmer nicht zum 31.03. des Folgejahres in dem Arbeitsverhältnis steht, benachteiligt den Arbeitnehmer unangemessen in seiner Berufsfreiheit, wenn nicht feststeht, dass und in welcher Höhe der Arbeitnehmer einen Bonus erhält.

Bei einem Bonus, der mehr als 25% der Gesamtvergütung ausmacht, ist es kaum interessengerecht, dem Arbeitnehmer einen solchen wesentlichen Teil seiner Vergütung aufgrund einer Stichtagsregelung vorzuenthalten. ■



Randnotiz

Bedingungen für eine korrekte Zielvereinbarung

Eine in allen Punkten wirksame und ggf. widerrufbare Zielvereinbarung umfasst stets folgende Punkte:

- ▶ Die Zielvereinbarung ist ausdrücklich nur für ein Kalenderjahr zu schließen.
- ▶ Es muss eine Besprechungspflicht für das kommende Jahr niedergeschrieben werden.
- ▶ Die Ziele müssen glasklar definiert und auch für einen außenstehenden Dritten ohne Weiteres verständlich sein.
- ▶ Die Ziele müssen realistisch und machbar sein.
- ▶ Die Berechnungsmodalitäten müssen klar verständlich und zuverlässig sein.
- ▶ Die Bezugsgrößen müssen klar definiert sein.
- ▶ Die Zielvereinbarung sollte nicht mehr als 25% des Grundlohnes ausmachen.

Bagatellgrenzen für Kündigungen?

Die SPD wird im Januar 2010 einen Gesetzesentwurf in den Bundestag einbringen, mit dem verhindert werden

soll, dass Arbeitnehmer wegen geringster Delikte entlassen werden können. Dies ist nicht nur ein absurder, sondern ein unerträglicher Gedanke. Es soll also in Zukunft möglich sein, dem Arbeitgeber aus seinem Portemonnaie 4,99 € entwenden zu können?

Ich bin mit der Präsidentin des Bundesarbeitsgerichts der Auffassung, dass es **in diesem Bereich keine Bagatelle gibt oder geben darf.** „Wie kommt man eigentlich dazu, ungefragt Maultaschen mitzunehmen? Oder eine Klo-Rolle oder stapelweise Papier aus dem Büro? Die Kritik an den jüngst ergangenen Urtei-

len ist völlig daneben, weil die Politiker negieren, dass immer auch von den Gerichten eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes stattfindet. Hier werden auch für den Arbeitnehmer entlastende Sachverhalte berücksichtigt.

Andererseits: Wie soll ein Arbeitgeber Vertrauen in einen Arbeitnehmer haben, der Pfandbons, die ihm nicht gehören, einlöst und hierbei noch versucht, die Kollegin zu belasten?

Fazit: Es darf keinen Freifahrtschein für Entwendungen gleich welcher Art geben. ■



TEXT: Frank Neumann, Fachanwalt für Arbeitsrecht

Die Stiftung wacht aus ihrem Dornröschenschlaf auf

Stiftung. Man unterscheidet Familienstiftungen und unternehmensverbundene Stiftungen.

TEXT: Horst Hermann Jansen, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer



Horst Hermann Jansen, Fachanwalt für Steuerrecht und vereidigter Buchprüfer

Bei der Familienstiftung stehen im Stiftungszweck die Interessen einer oder mehrerer Familien im Vordergrund. **Steuerrechtlich** gelten für **Familienstiftungen Sonderregelungen** im Hinblick auf die Erbersatzsteuer. Liegt der Schwerpunkt auf der **unternehmensverbundenen Stiftung**, so handelt es sich entweder um eine sogenannte Unternehmensträgerstiftung oder um eine Beteiligungs-

trägerstiftung. Denkbar ist auch die Rechtsform einer Stiftung und Co. KG.

Tipps zur Stiftungsgründung

Wer sich mit dem Gedanken an die Gründung einer Stiftung trägt, sollte auf jeden Fall **fachkundigen Rat** in Anspruch nehmen, auch wenn nur wenige Paragraphen des BGB für die Stiftung einschlägig sind (§§ 80 bis 88 BGB). Die Stiftung ist keine Gesellschaftsform als Zusammenschluss von Personen, sondern letztlich die Verselbstständigung eines sogenannten Sondervermögens.

Die Stiftung erlangt **Rechtsfähigkeit** mit der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten. Eine Untergrenze für den Wert des gestifteten Vermögens ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Er sollte aber nicht unter 50.000,00 € liegen.

Es gibt eine Reihe von Argumenten für eine frühzeitige **lebzeitige Errichtung** der Stiftung, auch wenn man eine Stiftung ohne Weiteres per letztwilliger Verfügung von Todes wegen gründen kann. Für die lebzeitige Stiftung spricht die Möglichkeit für den Stifter, auf Aufbau und Zusammensetzung der für die Stiftung maßgeblichen Organe Einfluss nehmen zu können.

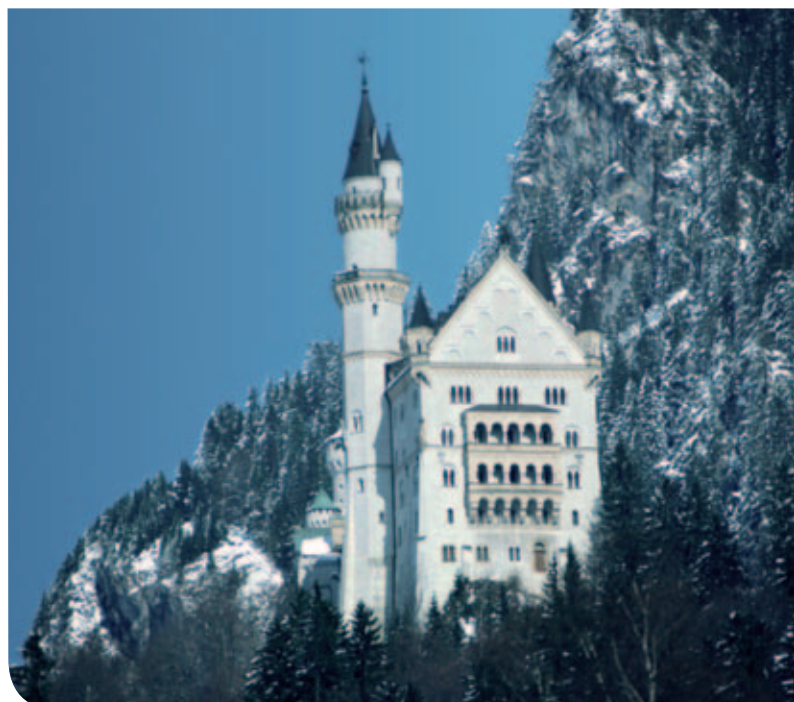
Hinzu kommt der **Sonderausgabenabzug** nach § 10 b EStG. Diese Regelung ist seit dem Jahr 2007 gemäß § 10 b Abs. 1 a EStG ausgedehnt worden. Danach können Spenden in den Vermögensstock öffentlich-rechtlicher und gemeinnütziger Stiftungen auf Antrag des Steuerpflichtigen in einem 10-Jahres-Zeitraum ab Zuwendung bis zu einem Gesamtbetrag von 1.000.000,00 € (früher waren es nur 307.000,00 €) zusätzlich zu den Höchstbeträgen des § 10 b Abs. 1 Satz 1 EStG abgezogen werden.

Außerdem unterliegt seit dem Jahr 2007 auch eine bloße Zustiftung, durch die keine neue selbstständige Stiftung gegründet wird, als Spende in den Vermögensstock dem **erhöhten Spendenabzug** nach § 10 Abs. 1 a EStG. Man hat hier also eine Reihe von Vergünstigungen. Wichtig ist aber im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes die Überlegung, dass ein vom Erblasser **nicht ausgeschöpfter Sonderausgabenabzugsbetrag** nicht auf seine Erben übergeht. Es empfiehlt sich also eine rechtzeitige Errichtung der Stiftung, damit man noch die entsprechenden steuerlichen Vorteile selbst nutzen kann.

Da der Stifter üblicherweise das Ergebnis seiner Aktivitäten sehen und vor allem gestalten und beeinflussen möchte, sollte er sich darüber beraten lassen, wie er Stiftungszweck, Stiftungsvermögen und Stiftungsorganisation strukturieren will.

In dem Bereich ist hier im Hause Herr Rechtsanwalt und **Fachanwalt für Steuerrecht Horst Hermann Jansen** aufgrund seiner langjährigen Erfahrung schwerpunktmäßig tätig und steht Ihnen jederzeit gern mit Rat und Tat zur Seite. ■

Traumschloss nicht nur für Dornröschen: Stiftungen kümmern sich auch um gesellschaftliche Aufgaben wie z.B. die Pflege von Kunstschätzen und historisch bedeutsamen Familiensammlungen.



Mietrechtsreform, mehr als eine Korrektur von Mißständen?



Ein Auszug

birgt immer das Leerstandsrisiko, was meist mit hohen Verlusten einhergeht.

Mietrecht. Der Koalitionsvertrag vom Oktober 2009 hat unter der Hauptüberschrift „Rechtspolitik“ dem Mietrecht ein eigenes Kapitel gewidmet.

TEXT: Carsten Krug, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ein Schwerpunkt der angekündigten Rechtsänderungen liegt in der **klima- und umweltfreundlichen Sanierung von Gebäuden**. Der Vermieter soll Anreize erhalten, energetisch wirksame Maßnahmen durchzuführen, in seiner Investitionsentscheidung aber frei bleiben dürfen.

Anreize hierfür sieht die neue Regierungskoalition in einer Verschärfung der **Duldungspflicht des Mieters** sowie in dem Ausschluss der Mietminderung während der Modernisierungsphase.

Derzeit sind bauliche Maßnahmen gemäß § 554 Abs. 2 BGB u. a. vom Mieter zu dulden, wenn der Vermieter Maßnahmen zur Einsparung von Energie vornimmt. Diesbezüglich besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Die Duldungs-

pflcht des Mieters entfällt aber, wenn er eine Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB geltend machen kann. Der Ausschluss des Härteeinwandes des Mieters oder seine Verkürzung könnte eine gesetzgeberische Maßnahme sein, um die Durchsetzung von Energieeinsparungsmaßnahmen zu erleichtern.

Der Vermieter wiederum ist nach aktueller Gesetzeslage verpflichtet, dem Mieter die Art der **Modernisierungsmaßnahme** spätestens drei Monate vor deren Beginn **anzukündigen** sowie den voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen. Auch hier wäre eine Vereinfachung denkbar, indem man eine einfache Mitteilung über die geplante Maßnahme genügen lassen könnte. »



Telefonieren im Auto mit dem Festnetz-Telefon?

TEXT: Dirk Torsten Keller, Fachanwalt für Verkehrsrecht und Versicherungsrecht

Wer während der Autofahrt das Schnurlostelefon seiner Festnetzanlage benutzt, verstößt nicht gegen das Handyverbot.

Ein Autofahrer hörte während der Fahrt ein Piepsen des Mobilteils seiner Festnetzanlage. Er befand sich drei Kilometer von seinem Haus entfernt. Der Fahrer nahm das Telefon aus seiner Tasche und telefonierte. Dabei wurde er erwischt. Das Amtsgericht Bonn verhängte ein Bußgeld wegen eines Handyverstoßes.

Das Oberlandesgericht Köln **hob das Urteil auf** und sprach den Fahrer frei. Schnurlostelefone oder Mobilteile einer Festnetzanlage seien im allgemeinen Sprachgebrauch nicht mit einem Mobiltelefon oder „Handy“ gleichzusetzen: Ab einer Entfernung von 200 Metern zur Basisstation würden diese Telefone im Normalfall nicht mehr funktionieren. Und gerade wegen des räumlich sehr eingeschränkten Einsatzbereichs seien diese Geräte für einen Einsatz während des Fahrens ungeeignet, fielen somit auch nicht unter das Handyverbot. Da

eine etwaige Benutzung eines Festnetz-Mobilteils während der Fahrt schon nach kurzer Zeit sinnlos wäre und daher so gut wie nie vorkomme, sehe das OLG auch keine ernsthafte Gefahr in der möglichen Ablenkung des Fahrers. Bedarf für die **Ausweitung des Handyverbots** bestehe somit nicht.





Carsten Krug, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Mietminderung bei energetischen Maßnahmen

Ob dies beim Mieter die wünschenswerte Akzeptanz von energetischen Maßnahmen fördern würde, ist allerdings zweifelhaft. Schwerwiegender erscheint ein mietrechtlicher Eingriff zwecks Ausschlusses einer Mietminderung bei energetischen Maßnahmen.

Seine Wirkung auf die **Investitionsentscheidung des Vermieters** dürfte gering sein. Energetische Maßnahmen mit einem fünf- bis sechststelligen Investitionsvolumen werden im Regelfall vermietetseitig nicht deshalb unterlassen, weil der ein oder andere Mieter eines Mehrfamilienhauses in einer vielleicht zwei- bis dreiwöchigen Beeinträchtigungsphase die Miete um 10, 20 oder 30 % mindert.

Das Minderungsrisiko ist jedenfalls geringer als das jeden Vermieter potenziell treffende Leerstandsrisiko. Zudem vermeiden Mieter in der Regel die Anwendung des Instrumentes der **Minderung**, weil sie das Verhältnis mit ihrem Vermieter nicht belasten wollen. Nur wenn es zu **baulichen Verzögerungen** kommt, die das Wohnen für einen unangemessen langen Zeitraum beeinträchtigen, wird erfahrungsgemäß mieterseitig von diesem Instrument Gebrauch gemacht.

Durch eine Reform des Mietrechtes könnte das angestrebte Ziel dergestalt umgesetzt werden, dass die Beeinträchtigung durch energetische Sanierung als unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB eingestuft wird und **eine Minderung dann ausgeschlossen wäre**.

Mietnomadentum unter Kontrolle

Um das Problem des sogenannten Mietnomadentums (s. Info-Kasten rechts) in

den Griff zu bekommen, käme auf der gesetzgeberischen Ebene ein **beschleunigtes Klage- und Vollstreckungsverfahren** in Betracht. Beide Maßnahmen sind aufseiten der Justiz personalintensiv, sodass ohne personelle Aufstockung die Umsetzung dieses Anliegens nicht erfolgreich sein dürfte. Darüber hinaus ist in der Öffentlichkeit bereits kontrovers darüber diskutiert worden, ob und wenn ja, wie die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter vereinheitlicht werden könnten. Mit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 wurden asymmetrische Kündigungsfristen geschaffen.

Der Mieter kann das Mietverhältnis bei unbefristeten Verträgen mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist beenden. Der Vermieter ist dagegen gehalten, je nach Dauer des Mietverhältnisses eine drei-, sechs- oder neunmonatige Kündigungsfrist einzuhalten und braucht darüber hinaus auch immer einen Kündigungsgrund. Die **asymmetrischen Kündigungsfristen** werden von der Vermieterseite als ungerecht angesehen.

Da mit der **Mietrechtsreform im Jahre 2001** die Flexibilität der Mieter das tragende Argument für die Einführung einer verkürzten dreimonatigen Kündigungsfrist war und dieses Argument auch heute noch trägt, kann die Vereinheitlichung der Kündigungsfristen nur bedeuten, dass auch das Kündigungsrecht des Vermieters auf drei Monate verkürzt wird und nicht etwa die Kündigungsfrist des Mieters wieder verlängert wird.

Letztendlich steht auch im Koalitionsvertrag, dass **zweckgebundene staatl-**

che Transferleistungen für Wohnkosten künftig auch **direkt an den Vermieter** gezahlt werden können. Dies hat für den Vermieter den Vorteil, dass die Miete pünktlich und in voller Höhe eingezahlt wird. Mangels eigenem Mieterinteresse dürften Mietminderungen sowie die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen für solche Vermieter der Vergangenheit angehören. Ob die Absichtserklärungen des Koalitionsvertrages tatsächlich zur gesetzlichen Norm werden, bleibt abzuwarten. ■

Was ist das?

Des Vermieters Albtraum: Mietnomaden

Seitens der neuen Regierungskoalition ist auch beabsichtigt, das Problem des sogenannten Mietnomadentums einzudämmen. Hierbei handelt es sich um Mieter, welche bereits **in der vorgefassten Absicht, keine Miete** und keine Kautionszahlung zu wollen, Mietverträge abschließen, in die Wohnungen einziehen, dort monatelang wohnen und erst unter dem Druck von **Räumungsklagen** „bei Nacht und Nebel“ wieder ausziehen, wobei die Wohnungen dann teilweise noch in einem vermüllten Zustand hinterlassen werden.

Nach Angaben von Haus und Grund Deutschland liegt die Zahl der sogenannten Mietnomaden bundesweit bei ca. 1.000 (bei 20 Millionen Mietverträgen insgesamt). Um das Problem des „Mietnomadentums“ in den Griff zu bekommen, kämen auf der gesetzgeberischen Ebene ein **beschleunigtes Klageverfahren** und auch ein beschleunigtes **Vollstreckungsverfahren** in Betracht.

Service schreiben wir groß!

Was wir unter Service und Dienstleistung verstehen, ist ganz eindeutig zu definieren: kompetente Beratung durch unsere Fachanwaltschaften mit Spezialkompetenz.

Unsere Rechtsanwälte und Mitarbeiter sind für Sie erreichbar:

**Montag bis Donnerstag:
7.30 bis 19.00 Uhr,
Freitag: 7.30 bis 17.30 Uhr.**

Wir gewährleisten, dass Sie Ihren Rechtsanwalt auch vor oder nach Ihrem Arbeitstag noch sprechen und wichtige und eilige Informationen mitteilen können.

Sollte Ihr Anwalt einmal nicht zur Verfügung stehen, können Sie unseren Mitarbeiterinnen am Empfang jederzeit eine

Nachricht hinterlassen. Ihre Information gelangt auf dem schnellsten Weg zu Ihrem Rechtsanwalt.

Nutzen Sie diesen besonderen Service unserer Kanzlei in eilbedürftigen Fällen, wenn Fristabläufe drohen oder sonst schnelle anwaltliche Hilfe vonnöten ist.

Telefon: 0 22 02 / 9330-0

E-Mail:

kontakt@winter-jansen-lamsfuss.de



Internet:

www.winter-jansen-lamsfuss.de

Impressum

Recht Aktuell – Newsletter der Rechtsanwaltskanzlei Winter Jansen Lamsfuß
Odenthaler Str. 213–215, 51467 Berg, Gladbach
Herausgeber: Winter Jansen Lamsfuß
Chefredaktion: Christiane Jansen
Autoren: Horst Hermann Jansen, Dirk Torsten Keller, Carsten Krug, Frank Neumann, Andreas Schüller, Oliver Titze
Art Direktion, Bildredaktion, Layout: Monika Schmitt, www.fachwerkdesign.de
Druck: GHS Druck GmbH, 51149 Köln
Auflage: 3.000
Bildnachweis: Fotolia (s. S. 2, 3, 4 und 6), TOM-FOTO Studios GmbH



Unsere Rechtsanwälte

Falko Winter (im Ruhestand)
Rechtsanwalt a. D.

Horst Hermann Jansen
Fachanwalt Steuerrecht und
vereidigter Buchprüfer

Elmar Ernst Lamsfuß
Fachanwalt Bau- und
Architektenrecht und Arbeitsrecht

Wolfgang Bosbach

Frank Neumann
Fachanwalt Arbeitsrecht

Dirk Torsten Keller
Fachanwalt Verkehrsrecht und
Versicherungsrecht

Sören Riebenstahl
Fachanwalt Arbeitsrecht

Oliver Titze
Fachanwalt Steuerrecht und
Verkehrsrecht

Astrid Conrads-Schneider
Fachanwältin Familienrecht

Carsten Krug
Fachanwalt Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Andreas Künne
Fachanwalt Familienrecht

Andreas Schüller
Fachanwalt Bau- und
Architektenrecht

Dr. Hans-Joachim Franke
Stadtdirektor a. D.

Konrad Heimes
Bürgermeister a. D.

Michael Heckmann
Bürgermeister a. D.

Dr. Reinhard Göbel
Diethelm Schroeder
Vors. Richter am Landes-
arbeitsgericht a. D.

Christiane Jansen

Refik I. Kakmaci
Rechtsanwalt in
Bürogemeinschaft mit
Winter Jansen Lamsfuß



51467 Bergisch Gladbach

Odenthaler Straße 213 – 215
Telefon 0 22 02 / 9330-0
Telefax 0 22 02 / 9330-20

Auch in Overath, Rösrath, Köln und Berlin beraten wir Sie gerne!

51491 Overath

Hauptstraße 58
Telefon 0 22 06 / 29 28
Telefax 0 22 06 / 829 75

51503 Rösrath

Hauptstraße 23 – 25
Telefon 0 22 05 / 90 87 10
Telefax 0 22 05 / 90 87 11

50859 Köln

Aachener Straße 1212
Telefon 0 22 34 / 40 31-0
Telefax 0 22 34 / 40 31-20

10405 Berlin

Prenzlauer Allee 36
Telefon 030 / 44 01 53-15
Telefax 030 / 44 01 53-20