

## Inhalt:

1. **In eigener Sache**
2. **Haftungsfalle! Ab 01.01.2005 neue Verjährungsvorschriften!**
3. **Mietsachen – Streitwerte einer Räumungsklage bei Staffelmiete**
4. **Notwenige Kosten der Zwangsvollstreckung, § 788 ZPO**
5. **Lachen ist gesund**
6. **Newsletter Archiv**
7. **Impressum/Haftung**

## 1. In eigener Sache

Ich möchte Sie wieder auf ein besonderes Seminar aufmerksam machen, das derzeit noch nicht ausgeschrieben ist.

Nähere Infos dazu finden Sie auf unserer Homepage [www.zorn-seminare.de](http://www.zorn-seminare.de) unter „Seminare/Anwaltsseminare“

## Praxis der Teilungsversteigerung

### Referenten:

**Dipl. Rpfl. Johannes Kreutzkam,**  
**Prof. Klaus Hagemann**

beide Dozenten der Niedersächsischen Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege – Fakultät Rechtspflege in Hildesheim, und unterrichten u.a. Grundbuch- und Vollstreckungsrecht sowie Handels- und Gesellschaftsrecht.

**Prof. Hagemann** ist als Coautor des Großkommentars „Steiner“ zum ZVG und durch zahlreiche Veröffentlichungen bekannt, **Herr Kreutzkam** als Coautor des „BRAK Arbeitsbuch, Praxis des Familienrecht“ (dort Bereich der Zwangsvollstreckung)  
Beide Referenten haben sich einen herausragenden Namen durch Fortbildungsveranstaltungen verschiedener Rechtsanwaltskammern, Anwaltsvereine, Banken und RENO – Vereinigungen in der gesamten Bundesrepublik gemacht

Di 21.06.2005	<b>Frankfurt/a.M.</b>	09.00-16.00 h
<b>Hotel Mercure &amp; Residenz</b>		<b>S 30/05</b>

## 2. Haftungsfalle! Ab 01.01.2005 neue Verjährungsvorschriften!

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung zu 1.1.2005 das Gesetz zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts erlassen.

Damit wurde allerdings ersatzlos **§ 51 b BRAO gestrichen!!!**

Die gegenwärtige Rechtslage bei der Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Mandanten gegen seinen Rechtsanwalt wegen Verletzung von Pflichten aus dem Anwaltsvertrag erschien unbefriedigend. Nach der bisher geltenden § 51 b BRAO verjährt

ein solcher Schadensersatzanspruch innerhalb von drei Jahren ab seiner Entstehung, spätestens aber drei Jahre nach Beendigung des Mandats. Auf eine Kenntnis des Mandanten von dem Regressanspruch gegen seinen Rechtsanwalt kam es nicht an. Diese Regelung führte in vielen Fällen dazu, dass der Mandant Schadensersatzansprüche verliert, bevor er sich ihrer überhaupt bewusst werden kann. Insbesondere bei länger andauernden Rechtsstreitigkeiten konnte es geschehen, dass Pflichtverletzung und Schaden erst erkennbar wurden, wenn hierauf bezogene Ersatzansprüche bereits verjährt waren.

#### **Auswirkung der Neuregelung ab 1.1.05:**

Die Fristendauer von drei Jahren bleibt zwar unverändert; der **entscheidende Unterschied** liegt aber darin, dass gemäß § 199 Abs. 1 BGB der Lauf der Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Für die von der Rechtsprechung entwickelte verjährungsrechtliche Sekundärhaftung besteht nach der Neuregelung kein Bedürfnis mehr.

**Aufgepasst!!!** Folge für den RA ist, dass die Verjährungsfrist nunmehr als kenntnisabhängige Frist ausgesprochen weit reichen kann. Wann ein Mandant (oder dessen Erbe) Kenntnis von einer Pflichtverletzung des RA erhält, ist nicht immer voraussehbar! Oftmals hat der AR nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist des § 50 Abs. 2 Nr. 1 BRAO aber seine Handakten schon vernichtet. Wie soll sich ein Jahre nach Mandatsbeendigung in Anspruch genommener RA ohne Handakte noch sinnvoll gegen die erhobenen Vorwürfe verteidigen?

### **3. Mietsachen – Streitwerte einer Räumungsklage bei Staffelmiete**

#### **Gegenstandswert einer Räumungsklage bei Staffelmieten**

*Norbert Schneider in AGS 04, 382*

Die Gegenstandswerte bei Streitigkeiten über das Bestehen oder die Dauer eines Mietverhältnisses, sowie Räumungs- und Herausgabeklagen richten sich nach § 41 Abs. 1 und Abs. 2 GKG n. F. Danach ist grundsätzlich der Betrag der streitigen Zeit maßgeblich, höchstens jedoch das einjährige Entgelt. Nur wenn die „streitige Zeit“ geringer ist, so gilt nur der auf die geringere Zeit entfallende Betrag. Wird auf Räumung oder Herausgabe wegen Beendigung eines Mietverhältnisses geklagt, so ist der Jahreswert anzusetzen, es sei denn, die streitige Zeit ist geringer.

Im Gegensatz zu den Regelungen in Unterhaltssachen, § 42 Abs. 1 GKG n. F., wird bei Mietangelegenheiten nicht auf die ersten 12 Monate nach Klageerhebung abgestellt, sondern nur auf den **Jahreszeitraum**.

#### **Hinweis:**

Daraus ist jedoch zu folgern, dass auch Erhöhungen/Veränderungen in der monatlichen Miethöhe die außerhalb des Zwölfmonatszeitraums liegen, zu berücksichtigen sind. Dies wird in der Praxis regelmäßig übersehen. Wie der Gegenstandswert zutreffend zu ermitteln ist, veranschaulichen die nachstehenden Beispiele.

### Beispiel 1 – Staffelmiete bei Zeitmietvertrag:

Zwischen Parteien besteht ein Zeitmietvertrag mit einer Laufzeit von 3 Jahren. Die monatliche Miete beträgt 500,00 €. Der Vertrag sieht vor, dass die Monatsmiete sich jährlich um jeweils 100,00 € erhöht.

Nach einem ½ Jahr Mietzeit kündigt der Vermieter fristlos und klagt auf Räumung wegen Mietrückständen.

### Lösung:

Zum Zeitpunkt der Kündigung betrug die aktuelle Monatsmiete 500,00 €, so dass man daran denken könnte, den Jahreswert nach § 41 GKG n. F. wie folgt zu berechnen:

12 x 500,00 € 6.000,00 €.

Diese Berechnung ist **unzutreffend**.

Der Jahreswert richtet sich nicht nach dem Jahreswert zum Zeitpunkt der ausgesprochenen Kündigung/Räumungsklage, sondern **nach dem höchsten Jahreswert der auf die vereinbarte vertragliche Laufzeit entfällt** (Schneider, AGS 04, 382 f. m.w.N.)

Zunächst ist daher zu ermitteln, welches der höchste Monatsmietwert im Verlauf der vertraglichen Laufzeit wäre. Bei einer Laufzeit von 3 Jahren und einer jährlichen Erhöhung der Monatsmiete um 100,00 €, würde sich im 3. Vertragsjahr die Miete auf 700,00 € belaufen. Was zu einem Jahresbetrag in Sinne § 41 GKG n. F. in Höhe von

12 x 700,00 € 8.400,00 €

führen würde.

Vergleicht man die Gebührendifferenz die sich hieraus ergibt, so liegen die Gebühren von durchschnittlich 2,5 Gebühren im gerichtlichen Verfahren bei einem Streitwert von

6.000,00 € bei 845,00 €  
8.400,00 € bei 1.022,50 €.

### Beispiel 2 – unbefristete Mietverhältnisse:

In den Fällen, in denen ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen wurde und die restliche Vertragslaufzeit anders als beim Zeitmietvertrag nicht feststeht, stellt sich die Frage, auf welchen Zeitraum hier bei einer Staffelmietvereinbarung abzustellen ist.

Gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. § 8 Abs. 1 S. 1 ZPO ist unter Berücksichtigung der Aussage § 9 ZPO (3,5 Jahre) beim Fehlen konkreter Anhaltspunkte eine Vertragslaufzeit von **3, 5 Jahren** zugrunde zu legen (LG Essen in MDR 76, 676; Hartmann, KostG, § 48 GKG Anh. I, § 9 ZPO, Rz. 10). Es ist mithin der höchste Jahrebetrag zu ermitteln, der in dem Zeitraum von 3,5 Jahren entsteht.

### Praxishinweis:

Bei der Berechnung von Gegenstandswerten im Fall von Räumungsklagen sollte nicht voreilig der aktuelle Mietwert aus dem Mietvertrag entnommen werden. Der Anwalt sollte vielmehr prüfen, ob nicht im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung es zu einer Erhöhung des Gegenstandswertes kommt.

#### 4. Notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung, § 788 ZPO

##### **Kosten einer Ratenzahlungsvereinbarung in der Zwangsvollstreckung und Hebegebühren sind notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung im Sinne von § 788 Abs. 1 ZPO**

*LG Köln, Beschluss vom 14.05.2004 – 10 T 76/04 in JurBüro 04, 497*

In der vorgenannten Entscheidung hatte sich das LG Köln mit einer sofortigen Beschwerde gegen einen Beschluss des AG Köln zu befassen. In dem Beschluss hat das AG die Erinnerung der Gläubigerin gegen die Weigerung des Gerichtsvollziehers, Vollstreckung aus einem Vollstreckungsbescheid auch auf die Kosten der Ratenzahlungsvereinbarung und Hebegebühren auszudehnen, versagt. Die sofortige Beschwerde hatte Erfolg, weil nach Auffassung des Rechtsmittelgerichtes sowohl die **Kosten der Ratenzahlungsvereinbarung**, wie auch die **Hebegebühren** als notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung im Sinne von § 788 Abs. 1 ZPO zu bewerten und daher vom Schuldner zu tragen und vom Gerichtsvollzieher beizutreiben sind.

**Ratenzahlungsvereinbarungen:** Im Rahmen der Ratenzahlungsvereinbarung hatte der Schuldner eine Darlehensforderung an den Gläubiger abgetreten, der Gläubiger im Gegenzug die Zwangsvollstreckung eingestellt. Darüber hinaus hatte sich der Schuldner zur Übernahme der durch die Vereinbarung entstandenen Kosten (der Vergleichsgebühr nach § 23 BRAGO) verpflichtet.

**Hebegebühr:** Die nach § 22 BRAGO angefallene Hebegebühren sind ebenfalls erstattungsfähig. Im Rahmen der Ratenzahlungsvereinbarung wurde bestimmt, dass die vereinbarten Raten auf das Konto des Verfahrensbevollmächtigten des Gläubigers zu zahlen seien. Damit war klar, dass der Verfahrensbevollmächtigte auch die Raten an seinen Mandanten, den Gläubiger, weiterleiten würde, was er auch getan hat. Damit sind die geltend gemachten Hebegebühren von Gesetzes wegen angefallen.

##### **Praxishinweis:**

Die Entscheidung des LG Köln betraf die Gebühren nach BRAGO. Diese Entscheidung wird ebenfalls unter Geltung des RVG von erheblicher Bedeutung sein, da nunmehr nach Inkraft treten des RVG ab 01.07.2004 der Tatbestand der Einigungsgebühr gem. Nr. 1000 VV RVG nicht mehr ein gegenseitiges Nachgeben im Sinne von § 779 BGB erfordert, die Einigungsgebühr also jetzt auch entsteht, wenn der RA nur beim Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung ohne Gegenleistung mitwirkt (so Norbert Schneider, AnwBl. 04, 139; Göttlich/Mümmeler/Rehberg/Xanke, RVG, 1. Aufl. „Zwangsvollstreckung“ 9.1.1 – 1. Absatz; Enders RVG, RVG für Anfänger, Rz. 383; a. A. Hansens, RVGreport 04, 115). Empfehlenswert ist **unbedingt**, dass in einer Ratenzahlungsvereinbarung die schriftliche Erklärung des Schuldners aufgenommen ist, dass er die Kosten der Ratenzahlungsvereinbarung übernimmt.

#### 5. Lachen ist gesund

##### **Pisastudie und „dein Freund und Helfer“**

Zwei österreichische Polizisten sind bei ihren täglichen Kontrollen in der Nacht unterwegs. Plötzlich treffen sie auf eine Leiche vor einer Boutique. Beide schauen sich voller Sorgen an. Da meint der eine: "Du weißt schon, dass wir in unserem Bericht auch schreiben müssen, wo wir den Leichnam gefunden haben!?! Du weißt doch sicherlich wie man Boutique schreibt, oder?"

Der andere: "Weißt du was? Wir tragen ihn einfach zur Post..."

## **6. Newsletter Archiv**

Sie haben die Möglichkeit frühere Ausgaben des Newsletters im **Archiv** als PDF -Dokument nachzulesen. Die Vorausgabe des Newsletters wird jedoch erst bei Erscheinen des neuen Newsletters ins Archiv eingestellt (Ein kleiner Lesevorsprung der Abonnenten muss ja sein).

## **7. Impressum/Haftung**

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters:

**ZORN SEMINARE**

**ks-kanzleischulung**

Rita Zorn, Rechtsanwältin

Waldbachstraße 12

76593 Gernsbach

Tel. 07224 655 822

Fax. 07224 67 143

[info@ks-kanzleischulung.de](mailto:info@ks-kanzleischulung.de)

[recht@zorn-seminare.de](mailto:recht@zorn-seminare.de)

*Der Inhalt des Newsletters ist sorgfältig recherchiert. Haftung und Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden.*

Wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten, klicken Sie einfach **hier**.