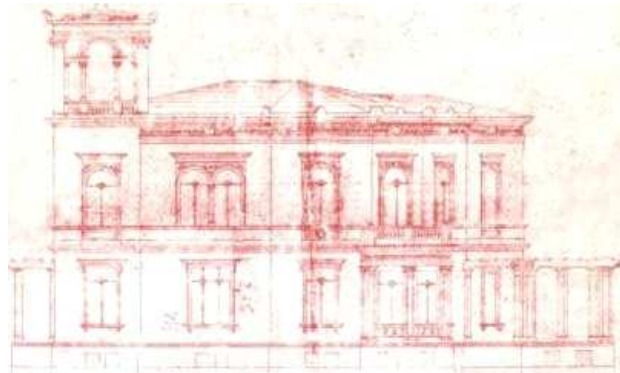


# POTSDAM NEWS

Mai 2009



## Abgedreht - Versorgungssperre durch den Vermieter

Mit der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom, Wasser einstellen darf, hat sich jetzt der Bundesgerichtshof befasst.

In dem entschiedenen Fall waren im Jahr 2000 Räume im Erdgeschoss eines Hauses zum Betrieb eines Cafés vermietet worden. Der Mieter der Räume hatte bereits ein Jahr später nach Streitigkeiten seine Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt, später auch die Zahlung der Grundmiete, mit welcher er im August 2007 jedenfalls acht Monate im Rückstand war. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wiederholt. Zwischen den Parteien schwebt ein Räumungsverfahren.

Der Vermieter drohte dem Mieter mehrfach an, die Versorgung der Mieträume mit Heizenergie zu unterbrechen. Dagegen hat der Mieter eine vorbeugende Unterlassungsklage erhoben, mit der er vor dem Landgericht auch Erfolg hatte. Das Kammergericht hat die Klage dagegen abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat die gegen die Abweisung der Klage gerichtete Revision des Mieters zurückgewiesen.

Bislang wurde die Auffassung vertreten, dass in der Einstellung der Leistungen durch den Vermieter als Eigentümer eine besitzrechtlich verbotene Eigenmacht zu sehen sei. Der Mieter genieße auch als unrechtmäßiger Besitzer einen besonderen Schutz. Er besteht in der Abwehr von Störungen und greift auch dann ein, wenn der Mietvertrag beendet und der Mieter zur Räumung verpflichtet ist.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr den Besitzschutz auf die Einstellung von Versorgungsleistungen für nicht anwendbar erklärt. In der Entscheidung wird hervorgehoben, dass man nur über den Besitz als rein tatsächliche Sachherrschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Nutzung der Sache erlangt, sondern nur Abwehransprüche gegen Eingriffe von außen. Die Einstellung von Leistungen stellt keinen solchen Eingriff dar. Der Besitzschutz verleiht kein Recht auf eine fortgesetzte Belieferung vergleichbar mit der Einstellung der Leistungen durch Versorgungsunternehmen wie Strom- oder Gaslieferant, wenn der Mieter die Leistungen unmittelbar von diesen bezieht.

Ein Anspruch des Mieters auf die Fortsetzung von Versorgungsleistungen kann sich nur aus dem Mietvertrag ergeben oder - nach Beendigung des Mietverhältnisses - im Einzelfall nach Treu und Glauben aus sog. nachvertraglichen Pflichten. Eine Grenze für die Pflicht zur weiteren Belieferung ist aber jedenfalls dann erreicht, wenn der Vermieter hierfür kein Entgelt erhält und ihm durch die weitere Belieferung ein Schaden droht.

Hegelallee 1  
Villa Quistorp  
14467 Potsdam

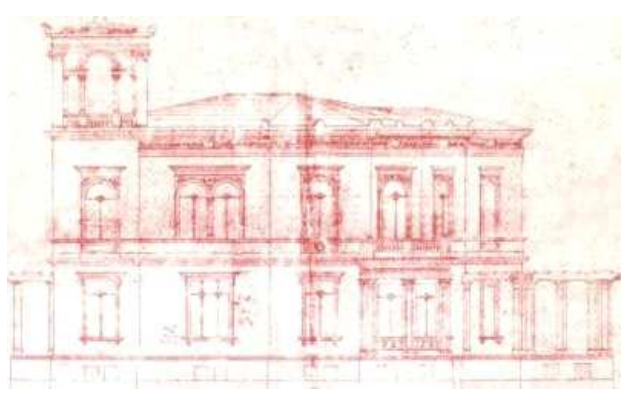
Meinekestraße 27  
Ecke Kurfürstendamm  
10719 Berlin

ul. Bohaterow Getta  
Warszawskiego 24  
PL-70-302 Szczecin

Tel.: 0049 - 0331 - 298 20 - 0  
Fax.: 0049 - 331 - 298 20 - 24

Tel.: 0049 - 30 - 76 76 88 - 46  
Fax.: 0049 - 30 - 76 76 88 - 47

Tel.: 0048 - 91 - 488 02 78  
Fax.: 0048 - 91 - 886 50 66



# POTSDAM NEWS

Mai 2009

## Steuern

### Neuregelungen beim Kurzarbeitergeld

Zur Vermeidung von Entlassungen kann Kurzarbeit ein geeignetes Mittel sein. Die Agentur für Arbeit zahlt Kurzarbeitergeld als Ausgleich für den ausgefallenen Lohn. Das Kurzarbeitergeld beträgt grundsätzlich 60% (ist im Haushalt ein Kind zu versorgen 67%) des ausgefallenen Nettolohns. Im Rahmen des Konjunkturpakets II wurde die Bezugsdauer des Kurzarbeitergeldes auf 18 Monate angehoben. In einer Erklärung vom 29.04.2009 wurde angekündigt, dass die Bezugsdauer auf 24 Monate ausgeweitet werden soll. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es nunmehr möglich, als Arbeitgeber die vollen Sozialversicherungsbeiträge, die auf die Kurzarbeit entfallen, von der Arbeitsagentur erstattet zu bekommen. Darüber hinaus wurden weitere Fördervoraussetzungen erleichtert und das Antragsverfahren vereinfacht. Die Erleichterungen und finanziellen Hilfen sollen bis Ende 2010 befristet sein.

### Erbschaftsteuerbescheide überprüfen lassen

Seit dem 01.01.2009 gilt das neue Erbschaftsteuerrecht. Wir berichteten in unseren Potsdam News Dezember 2008 darüber. Auf Antrag kann das neue Recht für Erbfälle zwischen dem 01.01.2007 und dem 31.12.2008 angewendet werden. Dieser Antrag muss bis zum 30.06.2009 gestellt werden. Erfolgte die Steuerfestsetzung in 2009 kann der Antrag im Rahmen eines Einspruchsverfahrens, längstens aber bis zum 30.06.2009 gestellt werden. Ist der Erbschaftsteuerbescheid bereits 2007 oder 2008 ergangen und eigentlich nicht mehr mit einem Einspruch anfechtbar, kann der Antrag bis zum 30.06.2009 gestellt werden. Das neue Erbschaftsteuerrecht kann sowohl bei der Vererbung von Privatvermögen als von Betriebsvermögen günstiger sein. Gerne vergleichen wir für Sie die steuerlichen Auswirkungen nach dem alten und dem neuen Erbschaftsteuerrecht.

Hegelallee 1  
Villa Quistorp  
14467 Potsdam

Meinekestraße 27  
Ecke Kurfürstendamm  
10719 Berlin

ul. Bohaterow Getta  
Warszawskiego 24  
PL-70-302 Szczecin

Tel.: 0049 - 0331 - 298 21 - 0  
Fax.: 0049 - 331 - 298 20 - 24

Tel.: 0049 - 30 - 27 87 94 - 6  
Fax.: 0049 - 30 - 27 87 94 - 77

Tel.: 0048 - 91 - 488 02 78  
Fax.: 0048 - 91 - 886 50 66