

# ADVOC A-INFO

---

II / 2011

Inhalt:

- Gründe für Eheleute und eingetragene Lebenspartner, ein Testament aufzusetzen
- Bundesgerichtshof konkretisiert Sonderkündigungsrecht des Vermieters für Einliegerwohnungen
- Mein Schuldner hat bereits die Eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid) abgegeben. Lohnt sich die Beitreibung dann noch?
- Eine Stellenausschreibung, mit der ein „junger“ Bewerber gesucht wird, verstößt gegen das Diskriminierungsverbot wegen Alters

## **Gründe für Eheleute und eingetragene Lebenspartner, ein Testament aufzusetzen**

(Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht Joachim Schmidt)

Sie sind jung, glücklich verheiratet und machen sich zum Tod keine Gedanken. Dennoch kann ein Todesfall plötzlich und unerwartet eintreten und das Leben Ihrer Familie grundlegend ändern.

Ohne eine erbrechtliche Regelung (Testament, gemeinschaftliches Testament oder Erbvertrag) würde die gesetzliche Erbfolge eintreten. Dann bilden Ihr Ehepartner und Ihre gemeinsamen Kinder eine Erbengemeinschaft. Wie die Praxis zeigt, können unterschiedliche Interessen häufig zu Streit führen. Die nachfolgenden Fragen sollten Sie sich rechtzeitig stellen:

- Möchte ich, dass mein Ehegatte bei der Verwaltung des Einfamilienhauses auf die Zustimmung der Kinder angewiesen ist?
- Sollen – bei kinderlosen Familien – neben meinem Ehepartner auch meine Eltern miterben oder bei der Verwaltung des Hauses mitbestimmen?
- Will ich die wirtschaftliche Lebensgrundlage meines Ehepartners vorrangig absichern?
- Muss ich Streit zwischen den Erben befürchten?
- Ist für den Unterhalt und die Ausbildung meiner Kinder gesorgt?
- Wie spare ich Erbschafts- und Schenkungssteuer?
- Wie kann ich liebgewonnene Personen bedenken und ungewollte oder missliebige Erben ausschließen?
- Was ist der Pflichtteil?

Eheleute unterschiedlicher Nationalität sollten zudem folgendes bedenken:

- In jedem Staat unterscheiden sich die erbrechtlichen Regelungen. Welche Regelung soll im Fall meines Todes gelten?
- Was geschieht mit Immobilienvermögen im In- und Ausland?

Dies ist nur ein kleiner Ausschnitt von Fragen, die Sie sich rechtzeitig – zu Lebzeiten – stellen sollten. Es empfiehlt sich, den qualifizierten Rat eines Anwalts oder einer Anwältin einzuholen.

## **Bundesgerichtshof konkretisiert Sonderkündigungsrecht des Vermieters für Einliegerwohnungen**

(Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Anja Bayer)

Grundsätzlich kann der Vermieter eines unbefristeten Wohnraummietverhältnisses dieses nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ordentlich kündigen. Der häufigste Fall des berechtigten Interesses ist der Eigenbedarf. Ohne berechtigtes Interesse ist dem Vermieter eine ordentliche Kündigung verwehrt.

Eine wichtige Ausnahme gilt für den Fall, dass sich die zu kündigende Wohnung in einem Haus befindet, in welchem insgesamt nur zwei Wohnungen vorhanden sind, von denen eine vom Vermieter selbst bewohnt wird. Im Gegenzug für diese erleichterte Kündigungsmöglichkeit ohne ein berechtigtes Interesse verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate.

Der Bundesgerichtshof hatte sich in diesem Zusammenhang bereits in der Vergangenheit zu der Frage geäußert, ob dieses sog. Sonderkündigungsrecht für Einliegerwohnungen auch ausgeübt werden kann, wenn sich im Haus auch Gewerberäume befinden, die als Wohnraum vermietet werden könnten und früher auch einmal als Wohnung genutzt wurden. Hier ist nach Auffassung des Gerichts allein maßgeblich, wie die Räumlichkeiten tatsächlich genutzt werden und nicht, ob diese sich auch als Wohnung eignen. Sind also abgesehen von zwei Wohnungen noch Gewerberäume im Haus vorhanden, ist auch in diesen Fällen die erleichterte Kündigung zulässig.

Nunmehr hat sich der Bundesgerichtshof mit einem Fall befasst, bei dem sich je eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss und darüber hinaus eine selbstständig nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befanden. Der Vermieter nutzte sowohl die Erdgeschoss- als auch die Einliegerwohnung selbst und die im Obergeschoss liegende vermietete Wohnung wollte er unter den erleichterten Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts für Einliegerwohnungen kündigen.

Dieser Kündigung ist das Gericht mit dem Argument entgegengetreten, dass für die Zahl der Wohnungen allein entscheidend sei, ob es sich um eine abgeschlossene Wohnung handelt. Wird diese vom Vermieter in seine Wohnnutzung integriert, ändere dies nichts daran, dass auch diese Wohnung als zusätzliche Wohnung zählt, womit das Haus drei Wohnungen habe und damit der Anwendungsbereich des Sonderkündigungsrechts ausgeschlossen sei.

## **Mein Schuldner hat bereits die Eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid) abgegeben. Lohnt sich die Beitreibung dann noch?**

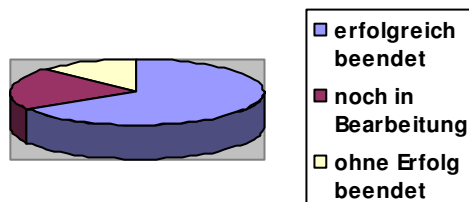
(Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie Bau- und Architektenrecht Alexander Krafft)

Um es vorweg zu sagen: Wir können Ihrem Schuldner kein Geld in die Taschen zaubern. Aber wenn er welches versteckt, dann finden wir es!

Die Abgabe der Eidesstattlichen Versicherung – früher als Offenbarungseid bezeichnet – stellt eine Zäsur in der Forderungsbeitreibung dar. Während viele Laien der Meinung sind, dass sich die Beitreibung nun nicht mehr lohnt, sehen wir diesen Moment als den Zeitpunkt an, zu welchem die eigentliche Beitreibung beginnt.

Wir nutzen jede sich bietende Gelegenheit zur Beitreibung, pfänden alle in Betracht kommenden Forderungen des Schuldners und überwachen die Sache, wenn es sein muss, auch über Jahre hinweg. Nach Abschluss einer Beitreibungsphase stellen wir die Ihnen entstandenen Kosten für den Schuldner verzinslich und lassen diesen Zinsanspruch durch das Gericht titulieren.

Um Ihnen in dieser kritischen Phase Kostensicherheit und -planbarkeit zu geben, schließen wir mit Ihnen bei Bedarf Pauschalverträge ab.



Sachstand nach 5 Jahren

Unsere Erfahrung zeigt, dass Forderungen nur selten völlig aufgegeben werden müssen. Oft sind Schuldner auch noch nach vielen Jahren bereit, die offene Forderung samt der bis dahin angefallenen Zinsen zu bezahlen. Dann sind wir für Sie am Ball.

Obige Grafik zeigt beispielhaft die Erfolgsstatistik für einen ausgewählten Inkasso-Dauermandanten.

## Eine Stellenausschreibung, mit der ein „junger“ Bewerber gesucht wird, verstößt gegen das Diskriminierungsverbot wegen Alters

(Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht Joachim Hofmann)

Dies hat das Bundesarbeitsgericht in einem aktuellen Fall entschieden. Ein 1958 geborener Volljurist bewarb sich auf eine in einer juristischen Fachzeitschrift geschaltete Stellenanzeige. Ein Unternehmen suchte darin für ihre Rechtsabteilung „zunächst auf ein Jahr befristet eine(n) junge(n) engagierte(n) Volljuristin/Volljuristen“. Der Jurist erhielt eine Absage, ohne zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen worden zu sein. Vom Unternehmen eingestellt wurde eine 33-jährige Mitbewerberin. Daraufhin verlangte der abgelehnte Bewerber vom Unternehmen wegen einer unzulässigen Benachteiligung aufgrund seines Alters Entschädigung bzw. Schadensersatz. Die Richter des BAG entschieden, dass die Stellenausschreibung gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz verstieß. Das AGG verbietet, dass eine Stelle unter Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot wegen Alters ausgeschrieben wird. Das heißt, Unternehmen müssen Stellen „altersneutral“ ausschreiben, wenn kein Rechtfertigungsgrund für eine unterschiedliche Behandlung wegen des Alters vorliegt. Die unzulässige Stellenausschreibung stellt ein Indiz dafür dar, dass der damals 49-jährige Jurist wegen seines Alters nicht eingestellt worden ist. Da das Unternehmen nicht darlegen konnte, dass kein Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot vorgelegen hat, sprach das BAG dem Juristen einen Entschädigungsanspruch zu. Einen darüber hinausgehenden Schadensersatzanspruch lehnte es dagegen ab, da der Jurist nicht darlegen und beweisen konnte, dass er bei einer diskriminierungsfreien Auswahl vom Unternehmen eingestellt worden wäre.