

## Das lesen Sie heute

Der Übergang von 2011 auf 2012 hat es uns mehr als deutlich gezeigt: Man kann sich nichts mehr sicher sein. Ob meteorologisch oder politisch.

Wir wissen zwar auch nicht, wie das Wetter wird und welche Gewitter auf uns hereinbrechen, möchten Ihnen aber etwas Sicherheit geben und Sie darauf vorbereiten, was sich im rechtlichen Bereich in diesem Jahr tut und noch tun wird. Unsere (mittlerweile 3.) Ausgabe von „Ihr gutes Recht“ zum Jahreswechsel ist ein kleiner Ausschnitt der Themen, die für Sie wichtig sind und befasst sich mit Änderungen, die besonders lesenswert sind. Dazu gehören: Änderungen im Mietrecht, die Mieter, Vermieter und Eigentümer betreffen sowie Neues zur Familienpflegezeit und dem Kindergeld. Als spezielle Themen haben wir das Pfändungsschutzkonto und die neuen Regelungen für den Onlinehandel ausgewählt.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung und wünschen Ihnen ein 2012 ohne böse Überraschungen!

*Ihre Rechtsanwälte  
der Kanzlei  
Szary, Breuer, Westerath  
& Partner*

## Neues steht vor der Tür

Das ändert sich 2012 für Mieter, Immobilienkäufer und Eigentümer

### ► Analog wird abgestellt

Im neuen Jahr stehen einige rechtliche Änderungen ins Haus. Unter anderem wird am 30. April 2012 das analoge Satellitenfernsehen abgestellt. Der Empfang erfolgt dann über einen digitalen SAT-Receiver. Ob die SAT-Anlage die digitalen Signale empfangen kann, ist vom Vermieter, beziehungsweise dem Eigentümer der Anlage zu prüfen. Einen rechtlichen Anspruch auf den Empfang von Digital-TV haben Mieter grundsätzlich nicht. In den ersten Entscheidungen zum Thema entschieden die Gerichte, dass der Vermieter weder verpflichtet ist, seinen Mietern einen Decoder (Set-Top-Box) zur Verfügung zu stellen, noch die Kosten dafür zu übernehmen (Landgericht Berlin, Az. 67 T 79/03). Er muss allerdings die TV-Signale bis zur Anschlussdose liefern, befanden die Richter.

### ► Test auf Legionellen

Mit der neuen Trinkwasserverordnung ist ab 2012 für Vermieter die jährliche Untersuchung des Warmwasserspeichers vorgeschrieben. Allerdings gilt diese Pflicht nur, wenn der zentrale Wasserspeicher mehr als 400 Liter fasst und die Leitung von der Warmwasserbereitung bis zur Entnahmestelle minde-



stens drei Liter Volumen aufweist. In Mietshäusern, in denen die Wasserverwärmung dezentral über Durchlauferhitzer, Kleinboiler oder Gasthermen erfolgt, muss nicht auf Legionellen getestet werden. Vermieter, in deren Gebäuden die Regelung greift, müssen diese dem örtlichen Gesundheitsamt anzeigen und von autorisierten Labors Wasserproben entnehmen lassen. Die Ergebnisse müssen dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

### ► Vermietung an Verwandte

Wer Wohnraum an nahe Verwandte vermietet, muss ab Januar 2012 mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete für ein vergleichbares Objekt verlangen, damit er beim Finanzamt Werbungskosten voll geltend machen kann. Bisher galt eine komplizierte Regelung, die unter anderem in vielen Fällen die Abgabe

einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nötig machte.

### ► Energiepass wird Pflicht

Die überarbeitete Gebäude-Richtlinie der EU sieht vor, dass Vermieter bei Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages eine Kopie des Energiepasses für das Objekt vorlegen müssen. Auch bei Inseraten im Internet und in Printmedien muss auf die Energie-Effizienzklasse hingewiesen werden. Voraussichtlich wird die EU-Richtlinie Ende 2012/Anfang 2013 im bundesdeutschen Recht umgesetzt werden.

### Ihr Ansprechpartner

Ihr Fach-  
anwalt  
für WEG-  
Recht  
Frank  
Schuppenhausen,  
Fon 02131/71819-0



# Schutz vor Pfändung mit dem P-Konto

Über Grundbetrag der Einkünfte können Schuldner pfändungsfrei verfügen

Private Schuldner, deren Konto gepfändet wird oder denen eine Pfändung droht, sollten ihr Girokonto baldmöglichst in ein Pfändungsschutzkonto umwandeln lassen. „Seit dem 1. Januar 2012 ist ein wirksamer Kontopfändungsschutz nur noch mit dem so genannten P-Konto möglich“, sagt der Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, Dr. Boris Wolkowski.

Das P-Konto sichert dem Kontoinhaber – bei entsprechendem Geldeingang – einen monatlichen Grundbetrag von derzeit 1028,89 Euro zu, der vor einer Pfändung geschützt ist. Automatisch und ohne zusätzlichen Gerichtsbeschluss. Dieser Betrag kann beispielsweise durch gesetzliche Unterhaltspflichten erhöht werden.

In ein P-Konto können nur bereits bestehende Girokonten umgewandelt werden – auch wenn sie bereits gepfändet werden oder wurden –, allerdings darf jeder Verbraucher nur ein Konto führen. Nicht möglich ist die Umwandlung von Konten, die von mehreren Personen gemeinschaftlich geführt werden.



In diesem Fall empfiehlt sich eine Aufteilung in Einzelkonten und die anschließende Umwandlung in P-Konten.

Ob der Verbraucher ein Girokonto bei einer Direkt- oder Filialbank eingerichtet hat, spielt keine Rolle. Ebenso kann eine Kreditkarte mit Girokontofunktion als P-Konto geführt werden, sofern sie sich im Guthaben befindet.

Selbst Geschäftskonten von Unternehmern, Selbstständigen und Freiberuflern können vorübergehend in ein Pfändungsschutzkonto umgewandelt werden.

Allerdings geht bei einigen Banken mit der Umwandlung in ein P-Konto einher, dass bestehende Dispokredite nicht mehr gewährt werden und EC-Karten nicht mehr genutzt werden können.

Kritisiert wird unter anderem vom Bundesverbraucherministerium, dass einige Banken unverhältnismäßig hohe Gebühren von bis zu 15 Euro monatlich für die Führung eines P-Kontos verlangen. Auch einige Gerichte haben sich dieser Meinung angeschlossen und fordern von den Banken, die Gebühren an die für Girokonten üblichen Sätze anzupassen. Das Verbraucherschutzministerium verspricht sich von dieser Neuregelung, dass auch überschuldete Verbraucher weiterhin am bargeldlosen Zahlungsverkehr teilhaben können, ohne in eine zusätzliche Verschuldung zu geraten.

## ► Fragen und Antworten

Die wichtigsten Details, die man zum P-Konto wissen muss, hat das Verbraucherministerium zum Download als PDFs zusammengefasst:

<http://tinyurl.com/7gaj9of>

## Familienpflegezeit startet 2012

Mit 1. Januar 2012 ist das Gesetz zur Familienpflegezeit in Kraft getreten. Allerdings besteht kein Rechtsanspruch der Arbeitnehmer bei den Arbeitgebern. Das Gesetz sieht vor, dass Arbeitgeber es ihren Mitarbeitern auf freiwilliger Basis ermöglichen sollen, für die heimische Pflege von Angehörigen ihre Arbeitszeit maximal zwei Jahre auf bis zu 15 Stunden zu reduzieren. Während der Pflegephase wird das Gehalt

ebenfalls reduziert. Ein Beispiel: Wer seine Vollzeitstelle auf eine Halbtagsstelle reduziert, erhält während der Pflegezeit 75 Prozent des zuletzt gezahlten Bruttoeinkommens. Nach Ablauf der höchstens zwei Jahre andauernden Familienpflegezeit muss der Arbeitnehmer wieder Vollzeit arbeiten, erhält aber weiterhin solange 75 Prozent seines Bruttoeinkommens bis das Zeitkonto wieder ausgeglichen ist. Die Arbeitgeber sollen mit

diesem Modell finanziell nicht belastet werden, deswegen ist geplant, dass ihnen der Bund über die KfW-Bankengruppe ein zinsloses Darlehen gewährt, das erst zurückbezahlt werden muss, wenn der Arbeitgeber die Phase der reduzierten Arbeitszeit abgeschlossen hat. Vorgesehen ist, dass die Arbeitnehmer während der Familienpflegezeit eine Versicherung gegen Berufs- und Erwerbsunfähigkeit abschließen müssen.

### Ihr Ansprechpartner

Ihr Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarkt-

Recht Dr. Boris Wolkowski,

Fon 02161/92594-0



# Frühzeitige Absicherung für Onlinehändler

Werden gesetzliche Änderungen nicht schnell genug umgesetzt, drohen Abmahnungen

Eine neu gefasste Verbraucherrechtsrichtlinie (VRRRL) der EU wird auch in der deutschen E-Commerce-Branche 2012 Wirkung zeigen. Sie soll die Rechtslage europaweit vereinfachen und muss bis 2013 in den EU-Mitgliedsstaaten als nationales Recht umgesetzt werden.

Geplant ist laut Gesetzesentwurf, dass Onlinehändler verpflichtet werden, Verbraucher über kostenpflichtige Angebote „klar und verständlich und unmittelbar vor Abgabe der Bestellung über den Gesamtpreis einer Ware oder Dienstleistung zu informieren“ – eine Reaktion auf die Abofallen und Internetabzocker, die dem Verbraucher Kosten verschleiern. Mit der neuen EU-weiten-Regelung kommt ein Vertrag nur dann zustande, wenn der

Käufer die zuvor eindeutig dargelegte Zahlungsverpflichtung durch einen entsprechend gekennzeichneten Button bestätigt. Das ist die so genannte Button-Lösung.

Auch für Seitenbetreiber gibt es durch die VRRRL mehr Rechte: So sind bis 2013 unter anderem Vorschriften umzusetzen, die die finanziellen Reize von Abmahnung reduzieren, indem sie Anwalts- und Gerichtskosten verringern. Auch die Einführung von Ersatzansprüchen für missbräuchlich Abgemahnte ist vorgesehen. Mit diesen Änderungen will die EU Abmahnwellen einen Dämpfer verpassen.

Mit Inkrafttreten der VRRRL gilt europaweit die 14-tägige Widerrufsfrist. Die Frist beginnt - bei der Lieferung von Waren - an dem Tag, an dem der Ver-



braucher die Waren erhält. Wird der Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht aufgeklärt, verlängert sich die Frist auf zwölf Monate. Auch die Wertersatzpflicht ändert sich, da der EuGH die bisherige Regelung als rechtswidrig eingestuft hat. Für „die Prüfung der Eigenschaften und der Funktionsweise“ darf der Händler keinen Wertersatz verlangen, wenn der Kunde die Ware nach erklärtem Widerruf zurückschickt. Diese Regelung wird sicherlich noch für Streitigkeiten sorgen, denn wie weit eine solche Prüfung gehen darf, darüber werden

Händler und Kunde sicherlich unterschiedlicher Meinung sein.

Genaue Ausformulierungen der EU-Vorschriften auf nationaler Ebene steht für das kommende Jahr an. Dann wird sich zeigen, in welcher Form die VRRRL in deutsches Recht Eingang findet.

Für Onlinehändler gilt es, wachsam zu sein, denn es wäre nicht das erste Mal, wenn eine so tief greifende Reform auch dazu genutzt würde, hiermit einhergehende Änderungen kostenpflichtig abzumahn.

## Ihr Ansprechpartner

Rechts-  
anwältin  
Verena  
Daniels,  
Fon  
02131/9665-55



## Neues Mietrecht kommt bald

Nach der letzten großen Mietrechtsreform vor mehr als zehn Jahren stehen 2012 grundlegende Neuerungen an. Das von Parlament bereits auf den Weg gebrachte Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) soll aller Voraussicht nach Anfang des Jahres in Kraft treten. Vermieter und Verwalter sollen dadurch Verbesserungen und Erleichterungen in ihrer täglichen Praxis erfahren. Mietern dagegen werden einige Rechte genommen und sie müssen sich auf neue rechtliche und finanzielle Risiken einstellen.

### § 302a ZPO

In diesem neuen Paragraph ist vorgesehen, dass der Vermieter bei guten Erfolgsaussichten noch während eines laufenden Prozesses vom Mieter als Prozessgegner die Hinterlegung des mit der Klage geltend gemachten Geldbetrages innerhalb von 14 Tagen verlangen kann. Diese Regelung kann er beispielsweise in Anspruch nehmen, wenn er mit seinem Mieter wegen ausstehender Mieten, Mietminderungen oder wegen Nutzungsentschädigungen prozessiert.

### § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB

Die Neufassung dieses Satzes schränkt das Recht des Mieters auf Minderung der Miete bei Mängeln ein. Wenn der Vermieter die Wohnung oder das Gebäude modernisiert und energetisch saniert, kann der Mieter die Miete für die Dauer von drei Monaten nicht mindern.

### § 569 Abs. 3a BGB

Diese neu geschaffene Regelung berechtigt Vermieter zu einer außerordentlichen, fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter die Kautionszahlung

### § 885a ZPO

Die so genannte „Berliner Räumung“ wird mit dem neuen Paragraphen in die Gesetzgebung aufgenommen. Sie ermöglicht es dem Vermieter, einen Gerichtsvollzieher damit zu beauftragen, den Mieter aus der Wohnung zu verweisen. Bei dieser „Außerbesitzsetzung“ verbleiben Möbel und Hausrat nach dem Vermieterpfandrecht vorerst in der Wohnung.

Durch dieses Vorgehen können Kostenvorschuss und die Gerichtsvollziehergebühren verringert werden.

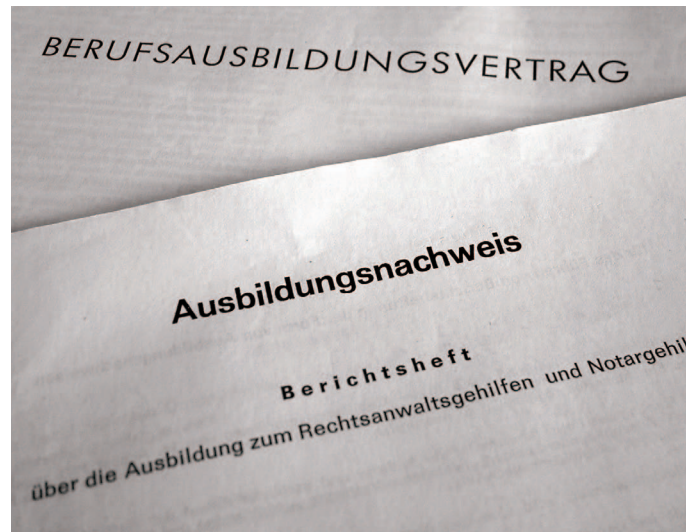
# Neuregelungen beim Kindergeld

Bisher erhielten die Eltern für ihre Kinder kein Kindergeld, beziehungsweise konnten keinen Kinderfreibetrag geltend machen, wenn dessen Einkünfte und Bezüge 8.004 Euro pro Jahr überschritten.

Die Einkommensprüfung für volljährige Kinder in der Erstausbildung fällt zum Januar 2012 ersatzlos weg. Das heißt, für Kinder unter 25 Jahren, die ihre erste Berufsausbildung angetreten haben oder ein Erststudium absolvieren, erhalten die Eltern unabhängig von den Einkünften der Kinder Kindergeld.

Nach der Erstausbildung, beziehungsweise dem Erststudium ist der Nachweis zu erbringen, dass das Kind eine weitere Ausbildung oder ein weiteres Studium aufgenommen hat.

Auch dann darf das Kind noch zusätzlich einer Erwerbstätigkeit nachge-



hen, die aber nicht seine Zeit und Arbeitskraft überwiegend in Anspruch nehmen darf. Das Kind darf also höchstens 20 Wochenstunden arbeiten.

Diese Neuregelung wirkt sich nicht nur auf Azubis, Studenten mit Semesterferien- oder Nebenjobs aus, sondern auch bei einer Ausbildung an Abendschulen oder Fernuniversitäten, wenn sie neben der

Erwerbstätigkeit als Erstausbildung oder Erststudium absolviert wird.

## Ihr Ansprechpartner

Rechtsanwalt  
Tobias  
Goldkamp,  
Fon 02131/71819-0



## Weitere Themen

Lesen Sie weitere aktuelle Artikel aus verschiedenen Fachbereichen in unserem Internet-Blog:

### ► Rechte und Pflichten ums Erben

<http://aktuell.szary.de/themen/erbrecht/>

### ► Tipps und Fallen beim Autoleasing

<http://aktuell.szary.de/?s=leasing>

### ► Neues aus dem Mietrecht

<http://aktuell.szary.de/themen/mietrecht/>

Online unter: ► [www.aktuell.szary.de](http://www.aktuell.szary.de)

Sie möchten „Ihr gutes Recht“ auch zu anderen Themen aus den Fachbereichen erhalten, als PDF downloaden oder Freunde und Bekannten weiterempfehlen? Klicken Sie hier:

<http://aktuell.szary.de/download-ihr-gutes-recht/>

**SZARY  
BREUER  
WESTERATH  
& PARTNER**

RECHTSANWÄLTE

Standorte:

Bökelstr. 40  
41063 Mönchengladbach  
Fon 02161/925940  
Fax 02161/9259494  
[mg@szary.de](mailto:mg@szary.de)

Giemesstr. 1a  
41564 Kaarst  
Fon 02131/966555  
Fax 02131/966556  
[kaarst@szary.de](mailto:kaarst@szary.de)

Büchel 12-14  
41460 Neuss  
Fon 02131/718190  
Fax 02131/7181919  
[ne@szary.de](mailto:ne@szary.de)

Nordwall 61  
47798 Krefeld  
Fon 02151/314577  
Fax 02151/391751  
[krefeld@szary.de](mailto:krefeld@szary.de)

## Impressum

Redaktion:  
Barbara Ochs  
Fon 02131/966569  
[presse@szary.de](mailto:presse@szary.de)

V.i.S.d.P.:  
RA Leonhard Breuer  
Giemesstraße 1a  
41564 Kaarst  
Fon 02131/966555

Fotos: S. Hofschlaeger/  
Pixelio (S.1), Daniel Gast/  
Pixelio (S.2), Manwalk/  
Pixelio (S.3), Claudia Haut-  
umn/Pixelio (S. 4).

Diese Mandantenin-  
formation ersetzt keine  
individuelle, einzelfallbe-  
zogene Rechtsberatung.

## Was ist mein gutes Recht?

Ausgewählte Fragen unserer Mandanten

### ► Wie wirkt sich die Rentenerhöhung auf meine Witwenrente aus?

Durch die Rentenerhöhung am 1. Juli 2011 um 0,99 % haben sich auch die Freibeträge der Hinterbliebenen erhöht. Zum 1. Juli eines jeden Jahres werden auch etwaige Änderungen des Einkommens berücksichtigt. Wenn die Neuberechnung nicht automatisch erfolgt ist, empfiehlt sich ein Antrag des Rentners bei der Deutschen Rentenversicherung. Dann muss rückwirkend korrigiert werden. Der Grundfreibetrag beträgt seit dem 1. Juli 2011 in den neuen Bundesländern 725,21 Euro. Bei unterhaltsberechtigten Kindern kommt in Westdeutschland noch ein Kinderfreibetrag von 153,83 Euro hinzu. Tausende Witwenrenten wurden zudem zu niedrig berechnet, weil unter anderem keine Berücksichtigung des Kindererziehungszuschlags erfolgte. Auch hier empfiehlt sich die Prüfung des Rentenbescheids.