

# HOLGER VON DER WEHD

■ RECHTSANWALT

■ FACHANWALT für BAU- und

ARCHITEKTENRECHT

Gustav-König-Str. 28

96515 Sonneberg

Fon: 03675 – 42 95 77

Fax: 03675 – 42 95 78

[www.kanzlei-vonderwehd.de](http://www.kanzlei-vonderwehd.de)

## Newsletter 07 / 2009

- **Mietrecht:** Bei unwirksamer Endrenovierungsklausel besteht Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27. Mai 2009 entschieden, dass wenn ein Mieter die Unwirksamkeit der mietvertraglichen Übertragung der Schönheitsreparaturen verkennt und vor dem Auszug nicht geschuldete Schönheitsreparaturen durchführt, er dem Grunde nach einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter hat. Dieser setzt sich in der Regel zusammen aus der aufgewendeten Zeit, den Kosten für das notwendige Material sowie der Vergütung für die Arbeitsleistung möglicher Helfer. Etwas anderes kann dann gelten, wenn die Durchführung der Schönheitsreparaturen Gegenstand der selbständiger beruflicher Tätigkeit des Mieters war.

- **Baurecht:** Zuschlag mit veränderten Bauzeiten und stillschweigender Arbeitsaufnahme führt nicht zu einem Anspruch auf Mehrkosten trotz Vergabeverzögerung.

Das OLG Celle hat entschieden, dass wenn das Zuschlagschreiben des öffentlichen Auftraggebers nach verzögerter Vergabe neue Fertigstellungsfristen enthält es sich um ein modifizierte Annahme des Bieterangebotes handelt: Gleichzeitig ist dies jedoch als neues Angebot i.S.v. § 150 Abs. 2 BGB zu werten. Es ist Sache des Bieters, inwiefern er dies akzeptiert. Unternimmt er nichts, kommt er im späteren nicht in den Genuss der Möglichkeit eine Mehrvergütung zu verlangen. Problematisch im Fall des OLG Celle war der Umstand, dass das Gericht die Fortgeltung der ursprünglichen Preise des Angebotes angenommen hat.

- **Insolvenzrecht:** Zahlungsstockung und Zahlungsunfähigkeit – Wann liegt vor?

Nach Auffassung des BGH ist eine bloße Zahlungsstockung anzunehmen, "wenn der Zeitraum nicht überschritten wird, den eine kreditwürdige Person benötigt, um sich die benötigten Mittel zu leihen. Dafür erscheinen drei Wochen erforderlich, aber auch ausreichend". Ferner stellt der BGH fest, dass regelmäßig von Zahlungsfähigkeit auszugehen ist, wenn eine innerhalb von drei Wochen nicht zu beseitigende Liquiditätslücke des Schuldners weniger als 10 % seiner fälligen Gesamtverbindlichkeiten beträgt. Beträgt die Liquiditätslücke des Schuldners 10 % oder mehr, ist regelmäßig von Zahlungsunfähigkeit auszugehen.

Dies ist entscheidend für die Frage der Verpflichtung zur Stellung eines Insolvenzantrages. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens setzt voraus, dass ein Eröffnungsgrund in Form eines Insolvenztatbestandes gegeben ist. Dabei stehen den zum Antrag berechtigten, dem Schuldner und dem Gläubiger, unterschiedliche Insolvenztatbestände zur Verfügung. Die Insolvenzordnung (InsO) hält drei Insolvenztatbestände bereit: Zahlungsunfähigkeit (§17 InsO), drohende Zahlungsunfähigkeit (§18 InsO) und Überschuldung (§19 InsO).

***Vorbenannte allgemeine Darstellungen ersetzen keine Beratung im Einzelfall. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.***