

**Mandantenrundsreiben Dezember 2013**

Sehr geehrte Damen und Herren,

erstaunlich schnell ging wieder ein arbeitsreiches und auch erfolgreiches Jahr zu Ende.

Im Gegensatz zum vergangenen Jahr hat sich dieses Jahr in unserer Kanzlei (Gott sei Dank) personell nichts geändert.

Auch ist von uns Anwälten kein weiterer Fachanwaltskurs absolviert worden. Die vorgeschriebene Fortbildung sowie die daneben insbesondere für den Rechtsunterzeichner erforderliche Einarbeitung in die Mietrechtsreform durch entsprechende Fortbildung hat genügend Zeit in Anspruch genommen.

Der Rechtsunterzeichner hat im vergangenen Jahr vermehrt sog. Indoor-Schulungen im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts durchgeführt. Sollten Sie an einer solchen sog. Indoor-Schulung für Ihre Mitarbeiter ebenfalls Interesse haben, setzen Sie sich bitte mit dem Rechtsunterzeichner diesbezüglich in Verbindung.

Das abgelaufene Jahr brachte in den von unserer Kanzlei bearbeiteten Sachgebieten durch die bereits erwähnte Mietrechtsreform eine erhebliche Änderung mit sich. Wir berichteten bereits über die eingetretenen Änderungen. Im Anhang finden Sie kurz einen Überblick über die ersten Erfahrungen mit der Mietrechtsreform.

Zudem wurde nach 2009 nochmals die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) geändert. Über diese Änderungen werden wir im neuen Jahr noch gesondert berichten.

Weiterhin in der täglichen Praxis wichtige Themen aus dem Familienrecht und zudem aktuelle Hinweise aus dem Verkehrsrecht finden Sie im weiteren Anhang.

Der Ausblick auf 2014 bleibt in rechtlicher Hinsicht vor dem Hintergrund der mittlerweile gebildeten großen Koalition und deren Pläne, insbesondere wiederum im Mietrecht, spannend. Hier genannt seien die Stichworte Mietpreisbremse und (im Maklerrecht) Bestellerprinzip.

Zur gegebenen Zeit werden wir Ihnen hierzu entsprechende Informationen zukommen lassen.

Alle Jahre wieder weisen wir darauf hin, dass zum 31.12.2013 der Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 BGB droht.

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von dem den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Wir weisen in diesem Zusammenhang nochmals auf unser Mandantenrundsreiben vom 31.10.2012 zur Verjährung von Wohngeldvorauszahlungsansprüchen gem. Urteil des BGH vom 01.06.2012, Az.: V ZR 171/11 hin. Demzufolge beginnt die 3-jährige Verjährungsfrist für Ansprüche auf Zahlung von Wohngeldvorschüssen mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind. Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung. Dies bedeutet im Ergebnis, dass dieses Jahr die Wohngeldvorauszahlungen und etwaige Sonderumlagen gem. Einzelwirtschaftsplänen bzw. Sonderumlagenbeschlüsse aus dem Jahre 2010 verjähren, selbst dann, wenn die entsprechende Jahresabrechnung 2010 – wie üblich – in 2011 beschlossen wurde. Nur die sog. Abrechnungsspitze (Jahresabrechnungssaldo – Wohngeldvorauszahlungssoll) verjährt im genannten Beispielsfalle erst zum 31.12.2014, da diese erstmals mit dem Beschluss über die Jahreseinzelnabrechnung fällig gestellt wurde.

Die Verjährung kann einseitig nur durch gerichtliche Geltendmachung gehemmt werden, soweit nicht die Gegenseite den Anspruch beispielsweise außergerichtlich anerkennt. Wir gehen davon aus, dass Sie aufgrund unserer bisherigen Mandantenrundschriften die Verjährungsfristen im Griff haben. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass unsere Kanzlei, wie jedes Jahr selbstverständlich, auch am 27. und 30.12.2013 zur ggf. verjährungshemmenden Geltendmachung von Ansprüchen geöffnet ist.

Aufgrund des Umstandes, dass der Rechtsunterzeichner sich jedoch an diesen beiden Tagen in Urlaub befindet, bitten wir die geltend zu machenden Rückstände, wie beispielsweise Abrechnungsspitzen, Mietrückstände oder Wohngeldvorauszahlungsrückstände aufgeschlüsselt uns bekanntzugeben, um hier Rückfragen zu vermeiden. Die Übermittlung eines Kontoauszuges reicht insoweit grundsätzlich nicht aus. Bitte haben Sie auch Verständnis dafür, dass wir bei kurzfristigen dringenden verjährungshemmenden Maßnahmen auf die Richtigkeit Ihrer Information ohne weitere Prüfung und Rückfragen Vertrauen müssen.

Für dringende, eilige Notfälle steht Ihnen der Rechtsunterzeichner unter der bekannten Handynummer selbstverständlich auch am 27. und 30.12.2013 zur Verfügung; im Übrigen wenden Sie sich bitte an den Linksunterzeichner.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie abschließend

ein gesegnetes Weihnachtsfest

sowie ein gutes, gesundes und erfolgreiches 2014.

Wir bedanken uns hiermit für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahre 2014.

Wir bedanken uns gleichzeitig bei Ihnen für die Ihrerseits uns entgegengebrachten Wünsche zur Jahreswende.

Mit freundlichen Grüßen

(Treuheit)

Rechtsanwalt

(Volpers)

Rechtsanwalt