

Mandantenrundschriften Dezember 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

erneut ging wieder ein arbeitsreiches und auch erfolgreiches Jahr zu Ende.

Personell brachte das abgelaufene Jahr eine Änderung dahingehend, als wir unsere bisherige Auszubildende zur Rechtsanwaltsfachangestellten, Frau Kristina Steinbach, als Festangestellte übernommen haben.

Zu Beginn des kommenden Jahres wird im Übrigen unsere neue Website freigeschaltet werden. Auf dieser werden sodann wieder die in unregelmäßigen Abständen veröffentlichten Mandantenrundschriften eingestellt werden. Sie können demzufolge bei Bedarf Sie interessierende Artikel nachlesen.

Im Übrigen nehmen wir Bezug auf unseren Ausblick im Mandantenrundschriften 2013. Im Jahr 2014 ist es noch nicht zur Einführung der sogenannten Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips im Maklerrecht gekommen.

Das Inkrafttreten der entsprechenden Gesetze steht nunmehr jedoch im Jahre 2015, voraussichtlich im Frühjahr, zu erwarten.

Wir werden Sie insoweit unaufgefordert hiervon informieren.

Wie jedes Jahr weisen auf die zum 31.12.14 ablaufende regelmäßige Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB hin.

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre. Sie beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von dem den Anspruch begründeten Umständen und der Person des Schuldners erlangt oder grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang wiederholt auf unser Mandantenrundschriften vom 31.10.12 zur Verjährung von Wohngeldvorauszahlungsansprüchen gemäß Urteil des BGH vom 01.06.12, Aktenzeichen V ZR 171/11, hin. Demzufolge beginnt die dreijährige 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.

Das bedeutet im Ergebnis, dass dieses Jahr die Wohngeldvorauszahlungen und etwaige Sonderumlage gemäß Einzelwirtschaftsplänen bzw. Sonderumlagebeschlüsse aus dem Jahr 2011 verjähren, selbst dann, wenn die entsprechende Jahresabrechnung 2011 – wie üblich – in 2012 beschlossen wurde.

Nur die sogenannte Abrechnungsspitze (Jahresabrechnungssaldo – Wohngeldvorauszahlungssoll) verjährt im genannten Beispielsfall erst zum 31.12.15, da diese erstmals mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung fällig gestellt wurde.

Ferner hinzukommt, die Verjährung für Rückforderungsansprüchen von Kreditnehmern bei unwirksam formularmäßig vereinbarten Darlehensbearbeitungsentgelten in Verbraucherkreditverträgen. Wir verweisen insoweit auf unser Mandantenrundschriften aus November 2014, mit dem wir die einschlägige BGH-Rechtsprechung vorgestellt haben (Urteil des BGH, Aktenzeichen XI ZR 348/13).

Bitte beachten Sie, dass die entsprechenden Ansprüche aus den Jahren 2004 bis 2011 ebenfalls zum 31.12.14 verjähren.

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 29.12.14 und 30.12.14 zur gegebenenfalls verjährungshemmenden Geltendmachung von Ansprüchen geöffnet ist.

Aufgrund des Umstandes, dass der Rechtsunterzeichner sich jedoch in diesen beiden Tagen in Urlaub befindet, bitten wir die geltend zu machenden Rückstände, wie beispielsweise Abrechnungsspitzen, Mietrückstände oder Wohngeldvorauszahlungsrückstände aufgeschlüsselt uns bekannt zu geben, 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 Informationen ohne weitere Prüfungen und Rückfragen vertrauen müssen.

Für dringende, eilige Notfälle steht Ihnen der Rechtsunterzeichner unter der bekannten Handynummer selbstverständlich auch am 29.12.14 und 30.12.14 zur Verfügung; im Übrigen wenden Sie sich bitte an den Linksunterzeichner.

Wir wünschen nunmehr Ihnen und Ihrer Familie abschließend

ein gesegnetes Weihnachtsfest

sowie

ein gutes, gesundes und erfolgreiches 2015.

Wir bedanken uns hiermit für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2015.

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

Mit freundlichen Grüßen

(Treuheit)
Rechtsanwalt

(Volpers)
Rechtsanwalt