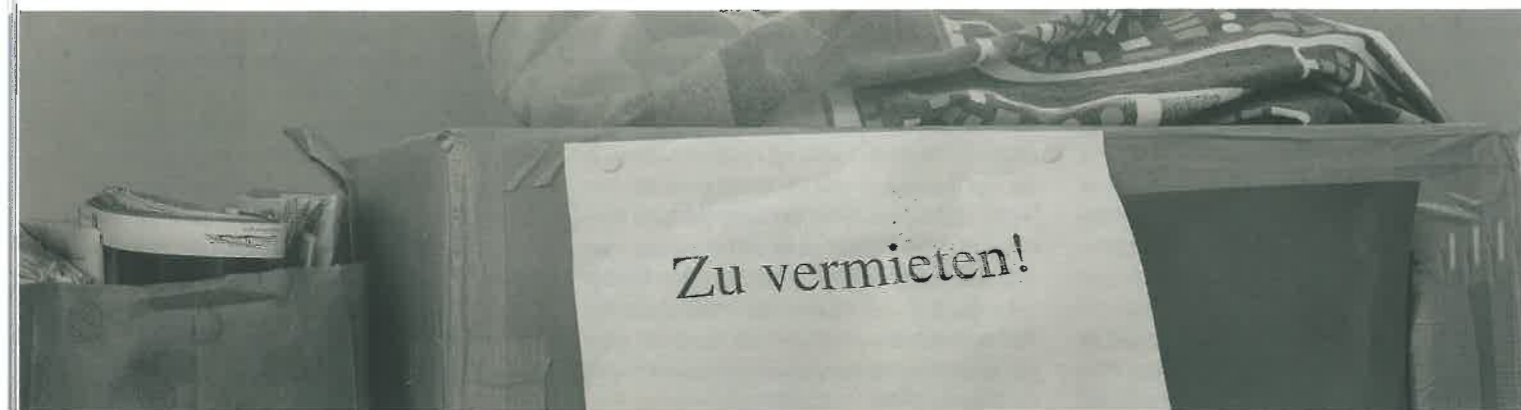


## Eine Nische optimal nutzen

Sozialrecht hat auch Vorzüge / Vortrag auf der FORUM-Jahrestagung



Zum Sozialrecht gehört eine Vielzahl von Leistungen – unter anderem Zuschüsse für die Wohnungsmiete.

Foto: Rasi v. Dannen\_pixelio.de

Das Sozialrecht stand auf der FORUM-Jahrestagung im Mittelpunkt eines Vortrages der Göttinger Rechtsanwältin Jessica Kuhn-Aldea. Hier die Kernpunkte ihrer Ausführungen.

Der Begriff des Sozialrechts ist in der Gesellschaft vor allem negativ geprägt durch Hartz IV und das Armenrecht. Der Titel des Fachanwalts für Sozialrecht ist im bundesweiten Vergleich der Bundesrechtsanwaltskammer vom 1.1. 2012 unterbesetzt, vergleicht man ihn einmal mit den führenden Fachanwaltstiteln etwa für Familienrecht oder Arbeitsrecht. Fragt man sich nach den Gründen, könnte man meinen, das Sozialrecht werde von der Anwaltschaft stiefkindlich behandelt. Oft wird die anwaltliche Tätigkeit im Bereich des Sozialrechts mit politischem und sozialem Engagement gleichgesetzt, wobei der Anwalt dann entsprechend wenig für sein Engagement an Gebühren bekommen soll. Freilich gibt es – wie in allen anderen Tätigkeitsgebieten – auch Mandanten mit einer derartigen Ansichtshaltung. Nichtsdestotrotz bietet das Sozialrecht einige Vorzüge, die im Einzelnen kurz dargestellt werden sollen.

Zum Sozialrecht gehört eine Vielzahl von Sozialleistungen, die in zwölf Gesetzbüchern umfassend ausgebaut und in verschiedene Teilbereiche untergliedert sind. Die zentralen Bereiche des materiellen Sozialrechts, wie die wohl bekanntesten Bücher der Grundsicherung, Arbeitsförderung und Sozialhilfe, sind derart kompliziert, dass sich der Mandant ohne Hilfe eines Experten nicht zurechtfinden kann. Daher bietet das Sozialrecht – im Vergleich mit anderen Rechtsgebieten – für den Anwalt sehr gute Möglichkeiten, sich auf Nischen der einzelnen Bücher des Sozialgesetzbuchs zu spezialisieren und den Mandanten somit im Dschungel der Geld-, Sach-

und Dienstleistungen in den unterschiedlichen zentralen Bereichen des Sozialrechts fachspezifisch zu beraten und die Interessen gegenüber den (Sozial-) Leistungsträgern der öffentlichen Verwaltung entsprechend durchzusetzen.

### Sogar bestandskräftige Entscheidungen können überprüft werden

Zu beachten sind jedoch bei der Wahl einer der Nischen die stets geltenden Besonderheiten des Sozialrechts. Verfahrenstechnisch erwähnenswert ist etwa § 44 SGB X, der es dem Mandanten erlaubt, auch eine bereits bestandskräftige und damit unanfechtbare Entscheidung überprüfen zu lassen, wenn er der Meinung ist, der Bescheid sei nicht rechtskonform. Liegen die Voraussetzungen des § 44 SGB X vor, so ist der entsprechende Verwaltungsakt vom Leistungsträger zurückzunehmen. Dies kommt in der Praxis sehr häufig vor und bietet eine gute Überleitung in das dem Anwalt zustehende Gebührenrecht im Sozialrecht.

Wie anfangs dargetan, scheint sich für den Anwalt kein großer gebührenrechtlicher Spielraum zu bieten. Das RVG sieht für die sozialrechtliche anwaltliche Tätigkeit Rahmengebühren vor, die sich eben nicht nach dem Gegenstandswert steigern. Da jedoch ein massiver Beratungsbedarf in sozialrechtlichen Angelegenheiten besteht, wird diese Nische zum einen durch die Masse, zum anderen aber auch durch die Sicherheit der Gebühren durch die Landeskassen kompensiert, in der Beratung und dem Widerspruchsverfahren über die (nachträgliche) Beratungshilfe und im Prozess über Prozesskostenhilfe. In der Abrechnungspraxis sollte man sich allerdings folgender Fallstricke bewusst sein:

### Massenhaft sichere Gebühren

Liegen die Voraussetzungen für Beratungshilfe vor und wendet sich der Mandant sogleich unmittelbar an den Anwalt, so ist auf die Vierwochenfrist des § 6 II 2 BerHG zu achten. Das RVG stellt den beratenden Kollegen zudem vor die Frage, ob einem Mandanten die Gebühr des 2500 VW-RVG in Rechnung gestellt wird. Bei der Wahl sollte beachtet werden, dass diese Gebühr bereits die Bruttogebühr darstellt. Oft kommt es auch vor, dass dem Mandanten bei Beantragung von Beratungshilfe beim zuständigen Amtsgericht der „nette“ Hinweis auf den oben erörterten § 44 SGB X gegeben wird, da die Leistungsträger hierauf im Rahmen der §§ 13 bis 15 SGB I hinweisen müssen, ein anwaltliches Tätigwerden dann nicht notwendig erscheint. Hier hilft oftmals das Argument der Waffengleichheit.

Liegen die Voraussetzungen für Beratungshilfe oder Prozesskostenhilfe nicht vor, so steht der Selbstzahler bei Vorhandensein einer Rechtsschutzversicherung vor der nächsten Hürde. Die Rechtsschutzversicherer schließen des Öfteren das Sozialrecht komplett in den Versicherungsbedingungen aus oder aber beschränken die Einstandspflicht auf das prozessuale Tätigwerden. Letzteres stellt aus anwaltlicher Sicht dann kein Problem dar, wenn es nach Widerspruch einen Abhilfebescheid gibt und die Kosten der Rechtsvertretung für notwendig erklärt worden sind. Problematischer wird es, wenn bereits im Antragsverfahren eine Interessenvertretung erfolgt. Für den Ersatz der Kosten im Antragsverfahren gibt es auch bei Obsiegen leider keine Anspruchsrundlage.

RAin Jessica Kuhn-Aldea, Göttingen ■

## Stolpersteine im Gewerberaummietrecht

Nachtrag zur FORUM-Jahrestagung: Besonderheiten und Haftungsfallen

Das Mietrecht bietet besondere Haftungsfallen. Dabei sind Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht streng zu trennen. Einige der wichtigsten Stolpersteine aus seinem Vortrag zum Gewerberaummietrecht bei der FORUM-Jahrestagung 2014 hat unser Referent RA Nils-Jasper Schuler für die AdVoice zusammengefasst. Nicht nur für die Beratung im Mietrecht sind diese Grundkenntnisse wichtig und lesenswert, sondern auch für alle Anwälte, die selbst einmal einen Gewerberaummietvertrag abschließen.

### Haftungsfall Schriftform, §§ 578, 550, 126 BGB

Nach § 550 Satz 1 BGB sind auch mündlich geschlossene Mietverträge wirksam. Soll ein Mietverhältnis allerdings mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr begründet werden, so muss der Mietvertrag der gesetzlichen Schriftform entsprechen (§ 550 BGB). Hinsichtlich der Schriftform gilt der allgemeine Teil des BGB. Die Schriftform ist in § 126 BGB geregelt.

Ein Verstoß gegen die Schriftform hat ausschließlich Auswirkungen auf die Laufzeit des Mietvertrages. Im Gewerberaummietrecht können die Verträge grundsätzlich eine Laufzeit bis zu 30 Jahren haben (§ 544 BGB). Ein Verstoß gegen die Schriftform führt wiederum dazu, dass der Mietvertrag gemäß § 550 Satz 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen, geltend die Kündigungsfristen des § 580a BGB, bei der Geschäftsraummierte § 580a Abs. 2 BGB (ordentliche Kündigung am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres bis zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres).

Kürzere Kündigungsfristen können im Gewerberaum auch immer vereinbart werden. § 580a BGB ist komplett abdingbar.

Vor diesem Hintergrund kann ein Verstoß gegen die Schriftform dazu führen, dass ein auf 30 Jahre abgeschlossener Mietvertrag zum übernächsten Quartal gekündigt werden kann. Es besteht also eine Laufzeitverkürzung von 29,5 Jahren. Dies hat erhebliche haftungsrechtliche Bedeutung.

Es ist üblich und zulässig, bei Gewerberaummietverhältnissen lange Laufzeiten bis zu 30 Jahren zu vereinbaren. Dies ist einer der entscheidenden Unterschiede zum Wohnraummietrecht, in dem der Mieter stärker vor langen Laufzeiten geschützt ist.

Der Bundesgerichtshof und das BGB haben allerdings hohe formelle Anforderungen an die Ausgestaltung eines gewerblichen Mietvertrages mit langen Laufzeiten gestellt. Der entscheidende Punkt dabei ist die Vorschrift des § 550 S.1 BGB. Diese sagt sinngemäß aus, dass ein gewerblicher Mietvertrag, der über einen langen Zeitraum abgeschlossen wurde, auch vorher gekündigt werden kann, wenn die Schriftform nicht eingehalten wurde.

### Was ist nun die Schriftform?

Schriftform ist ein komplexes Thema und füllt ganze Bücherregale. Grundsätzlich kann man sagen, dass sich die Unterschriften aller Vertragspartner auf ein und derselben Urkunde befinden, sowie der Mietzins und das Mietobjekt präzise schriftlich erfasst sein müssen. Bei mehreren Personen auf Vermieterseite oder Mieterseite müssen grundsätzlich alle Vertragsbeteiligten unterschreiben oder sich vertreten lassen. Die Unterschrift als Vertreter muss deutlich aus der Urkunde durch den Zusatz „i. V.“ hervorgehen. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass bei Firmen alle gesetzlichen Vertreter mitunterschreiben oder eine Vertretung durch Vertretungszusatz deutlich wird. An fehlenden erforderlichen Unterschriften oder der Kenntlichmachung von Vertretungszusätzen scheitert die Schriftform vieler Verträge. Beispielsweise müssen bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts sämtliche Gesellschafter den Mietvertrag unterschreiben oder sich vertreten lassen. Über die Schriftform können viele Mietverträge „geknackt werden“.

### Beispielfall:

Sie entwerfen einen gewerblichen Mietvertrag für ein Hotel mit einer Laufzeit von 30 Jahren unter Verstoß gegen die Schriftform. Der monatliche Mietzins beträgt 30.000 Euro. Dies ist eine Jahresmiete in Höhe von 360.000 Euro. Bei einer 30-jährigen Laufzeit sind dies Mieterträge in Höhe von 10,8 Millionen Euro.

Wenn Sie den Mietvertrag mit Schriftformverstoß für den Vermieter entwerfen, haften Sie auf den Mietausfallschaden. Entwerfen Sie den Mietvertrag für den Mieter, haften Sie unter Umständen auf den zu erzielenden Gewinn des Hotels in 29,5 Jahren.

**Fazit:** Es kommt nicht nur auf die vereinbarte Laufzeit, sondern auch auf Einhaltung der Schriftform an.

### Haftungsfall verschuldensunabhängige Garantiehafung des § 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB

Im Zusammenhang mit gewerblichen Mietverträgen ist die sogenannte verschuldensunabhängige Garantiehafung des § 536a I, 1. Alt. BGB von besonderer Bedeutung bei der Haftung. Es handelt sich um einen Ausnahmefall im Haftungssystem des BGB. Diese Haftungsnorm ist daher besonders einschneidend, da es regelmäßig Vermietern nicht gelingt, entsprechende Risiken zu versichern. In den gängigen Vermieterhaftpflichtversicherungen findet sich ein diesbezüglicher Ausschluss. Umgekehrt decken Gebäudeinhaltsversicherungen, Betriebsunterbrechungsversicherungen etc. des Mieters entsprechende Risiken ab. Nach BGH ist es aber im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich, die verschuldensunabhängige Garantiehafung für Sachmängel abzubedingen (Dr. Ulrich Leo, aktuelle Rechtsprechung zur Gewerberaummierte, Skript Stand September 2012, S. 83.). Dies sollte bei der Gestaltung von gewerblichen Mietverträgen berücksichtigt werden.

### Haftung nach § 566 Abs. 2 BGB

Der bisherige Vermieter scheidet mit Eigentumsumschreibung aus dem Mietverhältnis aus nach § 566 I BGB. Seine Haftung dauert jedoch nach § 566 Abs. 2 BGB fort.

Der Mieter soll davor geschützt werden, dass ihm ein zahlungsunfähiger Vertragspartner aufgrund § 566 Abs. 1 BGB aufgedrängt wird. Grund für die strenge Regelung: Wird eine Immobilie zwangsversteigert, tritt der sonst übliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ nicht ein – der Ersteigerer kann also Mieter kündigen. Der soll sich deshalb am Verkäufer schadlos halten können (Dr. Ulrich Leo und Marcus Creutz, Handelsblatt, Art. vom 14.2.2006). Dies ist ebenfalls bei der anwaltlichen Beratung zu berücksichtigen, und es sollte eine Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten einer Enthftung erfolgen, die auch in § 566 II BGB geregelt sind.

RA Nils-Jasper Schuler, Hannover ■