



Der NJUS-Letter - Ein neuer Service für Sie.

Wir freuen und, dass die 1. Ausgabe des NJUS-Letter bei Ihnen auf reges Interesse gestoßen ist, was uns durch die zahlreichen Rückmeldungen bestätigt wurde. Herzlichen Dank hierfür. Auch weiterhin stehen wir Ihnen gerne für Anregungen und selbstverständlich für Kritik zur Verfügung. Wenden Sie sich hiermit an Frau Rechtsanwältin Britta Färber (faerber@klassen-mueller.de) oder an Herrn Rechtsanwalt Matthias Müller (mueller@klassen-mueller.de).

Auch in dieser Ausgabe setzen wir unser Konzept fort. Aktuelles und Wissenswertes, praxisorientiert und komprimiert aus mehreren Rechtsgebieten zu veranschaulichen:

■ Die „Schrottimobilie“ (die lang erwartete Entscheidung des EuGH)

Für viele Anleger sehnlichst erwartet wurde die Entscheidung des EuGH zur im Volksmund bezeichneten „Schrottimobilie“. Meist wurden zu Beginn der 90er Jahre dem Anleger vom Reisbrett als super günstiges Steuersparmodell, noch dazu mit Sonder-AfA's geschmückt, Wohnungen, vornehmlich in den neuen Bundesländern angepriesen. Als Selbstläufer wurden Sie beschrieben, eine hohe Miete wurde mittels Zwischenschaltung sogenannter Mietgaranten propagiert. Zur Sicherung der oftmals 100 %-igen Fremdfinanzierung durch Darlehen wurde sogleich noch eine oder mehrere Lebensversicherungen „mitverkauft“. Was passierte: Der Mietgarant, der Bauträger und viele andere Beteiligte fielen in Insolvenz, die Mieten gingen in den Keller, häufiger Leerstand war zu beklagen. Die Darlehen wurden fällig gestellt, die Lebensversicherungsbeiträge liefen weiter, die Zwangsvollstreckung in die oft kaum mehr als 20 % des Kaufpreises wertige Immobilie seitens der Bank wurde eingeleitet.

Der einzige Ansprechpartner bzw. solvente Anspruchsgegner ist die Bank.

Diese mauerte bisher, verwies in der Regel auf die bisher sehr bankenfreundliche Rechtsprechung des ... Zivilsenats des BGH und handelte of nach dem Motto „wir sitzen auf dem hohen Ross“ und ließ die Anleger regelrecht „ausbluten“, bis diese entnervt nachfinanzieren oder Vergleiche abschließen, mit denen sie mögliche unwirksame vorangegangene Verträge ausdrücklich als wirksam bestätigten.

Die einzelnen Sachverhalte sind so mannigfaltig, dass hierauf im Einzelfall nicht eingegangen werden kann.

Oft stellt sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass dem Anleger das oder die Geschäfte in seiner Privatwohnung vermittelt wurden und/oder dass alles „aus einer Hand“ über einen so genannten Treuhänder vollzogen wurde.

Trifft eventuell Ihr Fall in einem dieser Punkte zu, so besteht aufgrund der anlegerfreundlicheren Tendenz in der Rechtsprechung die begründete Chance erfolgreich gegen die Bank vorzugehen. Dann könnte es sein, dass das oder die Rechtsgeschäfte (Darlehen, Versicherungsvertrag, Grundstückskaufvertrag etc.) gegen § 1 Rechtsberatungsgesetz verstößt und somit nichtig ist. In diesem Zusammenhang wurde dann auch oft diskutiert, ob Darlehensvertrag und Kaufvertrag ein verbundenes Geschäft gemäß § 9 VerbrKrG darstellen. Wenn ja, hätte dies zur Folge, dass der Anleger gegen Rückzahlung seiner Zinsen durch die Bank anstelle des Darlehensbetrages „nur“ die ohnedies nicht werthaltige Immobilie an die Bank zurückgeben könnte.

Bzgl. dieser Fragen, Anwendbarkeit des Haustürwiderrufsgesetzes auf den Darlehensvertrag und verbundenes Geschäft zwischen Darlehensvertrag und Kaufvertrag erwarteten sich die Geschädigten eine Antwort des EuGH.

Leider viel dessen Entscheidung in dieser Deutlichkeit nicht aus.

Die Leitsätze der Entscheidung des EuGH vom 25.10.2005 lauten in gekürzter Fassung wie folgt:

EuGH C-350/03

1. Art. 3 II lit. a der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. 12. 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen ist dahin auszulegen, dass er vom Anwendungsbereich dieser Richtlinie auch Verträge über den Verkauf von Immobilien ausnimmt, die lediglich Bestandteil eines kreditfinanzierten Kapitalanlagemodells sind und bei denen die bis zum Vertragsabschluss durchgeführten Vertragsverhandlungen sowohl hinsichtlich des Immobilienkaufvertrags als auch des ausschließlich der Finanzierung dienenden Darlehensvertrags in einer Haustürsituation erfolgen.

2. Die Richtlinie 85/577/EWG steht nationalen Vorschriften nicht entgegen, die die Rechtsfolgen des Widerrufs eines Darlehensvertrags auch im Rahmen von Kapitalanlagemodellen, bei denen das Darlehen ohne

den Erwerb der Immobilie nicht gewährt worden wäre, auf die Rückabwicklung des Darlehensvertrags beschränken.

3. Die Richtlinie 85/577/EWG verbietet es nicht, dass

– ein Verbraucher, der von seinem Widerrufsrecht nach der Richtlinie Gebrauch gemacht hat, die Darlehensvaluta an den Darlehensgeber zurückzahlen muss, obwohl das Darlehen nach dem für die Kapitalanlage entwickelten Konzept ausschließlich zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie dient und unmittelbar an deren Verkäufer ausbezahlt wird;

– die sofortige Rückzahlung der Darlehensvaluta verlangt wird;

– nationale Rechtsvorschriften vorsehen, dass der Verbraucher im Fall des Widerrufs eines Realkreditvertrags nicht nur die auf Grund dieses Vertrags erhaltenen Beträge zurückzahlen, sondern dem Darlehensgeber auch noch die marktüblichen Zinsen zahlen muss.

In einem Fall, in dem der Verbraucher, wenn das Kreditinstitut seiner Verpflichtung, ihn über sein Widerrufsrecht zu belehren, nachgekommen wäre, es hätte vermeiden können, sich den Risiken auszusetzen, die mit Kapitalanlagen der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Art verbunden sind, verpflichtet Art. 4 der Richtlinie 85/577/EWG jedoch die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass ihre Rechtsvorschriften die Verbraucher schützen, die es nicht vermeiden konnten, sich solchen Risiken auszusetzen, indem sie Maßnahmen treffen, die verhindern, dass die Verbraucher die Folgen der Verwirklichung dieser Risiken tragen.

Diese Entscheidung ist weder Fisch noch Fleisch und man weiß nicht genau, was der deutsche Gesetzgeber und die Rechtsprechung hierauf nun unternehmen werden.

Die Kommentare zu dieser Entscheidung gehen von „ein Schlag für die Banken und den BGH“ bis zu „wir (die Bank) sehen uns durch diese Entscheidung bestätigt“.

Feststehen dürfte nach unserem Dafürhalten jedoch, dass sich der EuGH nicht dazu durchgerungen hat, zwischen Darlehensvertrag und Kaufvertrag ein verbundenes Geschäft mit der Rechtsfolge **„Immobilie gegen bezahlte Zinsen und Befreiung von der Darlehensschuld“** zu sehen.

So aber nun ganz aktuell im Ergebnis das Hanseatische Oberlandesgericht Bremen in seiner Umsetzung des Urteils des EuGH (Urteil vom 02.03.2006 Az: 2 U 20/02).

Andererseits bestätigt der EuGH jedoch die Anwendbarkeit des Haustürwiderrufgesetzes mit einem Widerrufsrecht für den Fall, dass der Anleger entweder überhaupt nicht oder unzureichend über sein Widerrufsrecht belehrt wurde.

Aber Vorsicht:

Der Widerruf führt nach wie vor dazu, dass der Anleger die noch offene Darlehensschuld (sofort) zurückzahlen hat. Er befreit sich lediglich von der Darlehensbindung und Zinslast für die Zukunft.

Die Entscheidung des EuGH läßt aber weiter blicken und verbreitet insoweit Hoffnung.

Der Anleger soll durch sein Widerrufsrecht nicht schlechter gestellt werden, als der der sofort nach Abschluß hätte widerrufen können. Dies kann zur Konsequenz haben, dass er dann aber auch all die Zinsen zurückerstattet verlangen kann, die er über Jahre, oft bereits 10-15 Jahre lang bezahlt hat. Bei durchschnittlichen Immobilienzinsen von ca. 6 % in den 90er Jahren, kann hier leicht ein Betrag zusammenkommen, der der Darlehensvaluta entspricht.

Darum zu kämpfen lohnt sich.

Aber Vorsicht, seit 2002 gilt die kurze Regelverjährung von 3 Jahren. Ob die Ansprüche kenntnisunabhängig in 3 Jahren, oder kenntnisabhängig in 10 Jahren verjähren ist im Einzelfall zu prüfen.

Also unser Rat:

Sind Sie hiervon betroffen, so lassen Sie sich von einem spezialisierten Anwalt auf diesem Gebiet beraten, am besten noch in diesem Jahr. Die Rechtsprechung hierzu ist ständig im Fluss. Die Tendenz geht zu einer anlegerfreundlicheren Rechtsprechung des BGH.

Arbeitsrecht

■ Kein gesetzlicher Zuschlag bei Sonn- und Feiertagsarbeit

Arbeitnehmer, die an Sonn- und Feiertagen arbeiten, haben, sofern einzelvertraglich nicht vereinbart, keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Zuschlag zur Arbeitsvergütung.

BAG, Ur. v. 11. 1. 2006 – 5 AZR 97/05

Der Kläger, Tankwart an einer Autobahntankstelle, der auch an Sonn- und Feiertagen arbeitet beansprucht mit seiner Klage Bezahlung gesetzlicher Sonn- und Feiertagszuschläge.

Die Klage war in allen Instanzen erfolglos.

Dr BAG begründet das wie folgt:

Der Anspruch auf einen Zuschlag zur Arbeitszeitvergütung bei Sonn- und Feiertagsarbeit folgt nicht aus § 11 II ArbZG. Die Verweisung auf § 6 V ArbZG ist eine Rechtsgrundverweisung mit der Folge, dass ein Arbeitnehmer einen Zuschlag nur verlangen kann, wenn er an Sonn- oder Feiertagen Nachtarbeit leistet. An Stelle von Zuschlägen für die an Sonn- oder Feiertagen geleistete Arbeit ist gem. § 11 III ArbZG ein Ersatzruhetag zu gewähren.

■ Abfindungen und Abschaffung der Steuervergünstigung

Mit Wirkung zum 01.01.2006 ist das „Gesetz zum Einstieg in ein steuerliches Sofortprogramm“ Kraft treten. Eines seiner zentralen Themen ist die Abschaffung der bisher in § 3 Nr. 9 EStG geregelten Steuerbegünstigung von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses. Das bedeutet, dass der ursprüngliche Freibetrag von € 7.200,00 nicht mehr gilt die Abfindung ist von dem ersten Euro an voll wie Arbeitsentgelt zu versteuern.

Zu beachten sind die sogenannten Übergangsfälle. § 52 IV a 1 EStG n.F. bestimmt:

„§ 3 Nr. 9 in der bis zum 31. 12. 2005 geltenden Fassung ist weiter anzuwenden für vor dem 1. 1. 2006 entstandene Ansprüche der Arbeitnehmer auf Abfindungen oder für Abfindungen wegen einer vor dem 1. 1. 2006 getroffenen Gerichtsentscheidung oder einer am 31. 12. 2005 anhängigen Klage, soweit die Abfindungen dem Arbeitnehmer vor dem 1. 1. 2008 zufließen“.

Relevant ist diese Übergangsregelung zum jetzigen Zeitpunkt also nur noch für bereits seit vor dem 01.01.2006 anhängigen Klageverfahren

Die Abfindung muss dann dem Arbeitnehmer nur noch vor dem 1.1. 2008 zufließen, dann ist sie noch steuerbegünstigt.

■ Aufhebungsvereinbarung und Sperrzeit

In der arbeitsrechtlichen Praxis erleben wir oft folgende Situation:

Der Arbeitgeber scheut die Kündigung wegen des Kündigungsschutzes des Arbeitnehmers. Dem Arbeitnehmer wird daher eine Aufhebungsvereinbarung mit Abfindungsregelung angeboten und ihm häufig zur Gegenzeichnung wenig Zeit gelassen.

Der Arbeitnehmer, der nicht bis aufs Letzte um seinen Arbeitsplatz kämpfen möchte, der andererseits aber auch keinen neuen Arbeitsplatz in Aussicht hat, somit (längerfristige) Arbeitslosigkeit droht, ist die Annahme dieser Aufhebungsvereinbarung nicht ohne erhebliches Risiko anzuraten. Das ergibt sich bereits aus einer Entscheidung des BSG vom Ende 2003

Auch Absprachen nach Ausspruch einer Kündigung, somit erst Recht ohne Kündigung lösen grds. eine Sperrzeit (in der Regel 3 Monate kein Arbeitslosengeld). Dies hat das BSG am 18. 12. 2003 entschieden. Benachteiligte dieser eine außgerichtliche Streitbeilegung erschwerenden Rechtsprechung sind Arbeitgeber, Arbeitnehmer und letztlich auch die Arbeitsgerichte, denn durch diese Entscheidung erhöhen sich die arbeitsgerichtlichen Prozesse

Leitsatz des Urteils des BSG vom 18. 12. 2003 (Az: B 11 AL 35/03 R)

Schließt ein Arbeitnehmer nach Zugang einer arbeitgeberseitigen Kündigung eine Vereinbarung mit dem Arbeitgeber, in der er sich gegen Zahlung einer Abfindung oder ähnlichen Leistung dazu verpflichtet, auf eine Kündigungsschutzklage zu verzichten, so liegt hierin auch dann ein „Lösen“ des Beschäftigungsverhältnisses i.S. des § 144 I 1 Nr. 1 SGB III, wenn dieses Vorgehen vor Ausspruch der Kündigung nicht zwischen den Parteien abgesprochen war.

Fazit:

Keine Sperrzeit nur noch bei folgendem Verfahrensablauf:
Kündigung – Kündigungsschutzklage - Prozessvergleich mit Aufhebungsvereinbarung

Miet- und Wohnungseigentumsrecht

■ Urkundenprozess in der Wohnraummiete - Zurückverweisung wegen des Nachverfahrens

Der BGH hat bestätigt:

1. Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

2. Auf der Grundlage des seit dem 1. 1. 2002 geltenden Rechts ist grundsätzlich das Berufungsgericht zur Verhandlung und Entscheidung des Nachverfahrens zuständig, wenn die erste Instanz die Klage abgewiesen hat und das Vorbehaltsurteil erst auf Rechtsmittel der Klagepartei hin ergeht; eine fortbestehende Anhängigkeit des Nachverfahrens in erster Instanz kommt in diesem Fall nicht in Betracht, weil der Rechtsstreit durch die Berufung gegen das klageabweisende Urteil vollständig in der Berufungsinstanz angefallen ist. (Leitsatz 2 von der Redaktion)

Vorteil des Urkundenprozesses.

Der Vermieter kommt hiermit zu einem schnellen vorläufig vollstreckbaren Titel ohne dass er sich in diesem Verfahren mit Mietminderungseinwendungen des Mieters auseinandersetzen muß. Denn im Urkundenprozess sind nur Urkunden zum Beweis zugelassen, also für rückständige Mieten der Mietvertrag und Kontoauszüge, dass zu wenig Miete bezahlt wurde.

Nachteil des Urkundenprozesses:

Lässt sich der Mieter von dem gegen ihn ergangenen Titel nicht beeindrucken, werden die Einwendungen im sogenannten Nachverfahren verhandelt, was zum Schluss zum selben Ergebnis führen kann.

■ Schriftform des Mietvertrags bei Vermietung „vom Reißbrett“ (Übergabe als Mietbeginn)

Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe der Mietsache beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt deshalb dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB a.F.

BGH, Urteil vom 2. 11. 2005 - XII ZR 212/03

Das bedeutet in diesem Fall, dass der Gewerberaummieter nicht trotz länger befristetem Mietverhältnis wegen Verletzung der Schriftform nach einem Jahr das Mietverhältnis kündigen kann, sondern an die Befristung gebunden ist.

■ Räumungsvollstreckung allein durch Herausgabe der Wohnung – Einsparung hoher Gerichtsvollzieherkosten

Vielleicht kennen Sie diese Situation. Der Mieter zahlt nicht. Bis der Räumungstitel erstritten ist und der Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragt ist, vergehen nicht selten 6 – 12 Monate mit erheblichem wirtschaftlichem Schaden für den Vermieter. Und dann die Krönung: Der Gerichtsvollzieher verlangt einen Räumungskostenvorschuss (für das Umzugsunternehmen und geschätzte Einlagerungskosten) von nicht selten € 5000 – 8000 für z.B. eine 3-Zimmer-Wohnung. Zusammen ist da schnell ein wirtschaftlicher Schaden von rund € 15.000 entstanden.

Im Einzelfall hat der Gerichtsvollzieher einen Titel auf geräumte Herausgabe einer Wohnung allein durch Herausgabe der Wohnung zu vollstrecken. (Leitsatz der Redaktion)

LG Osnabrück, Beschluß vom 23. 9. 2005 - 2 T 870/05

Sachverhalt: Der Gläubiger betreibt die Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsurteil hinsichtlich der vom Schuldner innegehaltenen Wohnung. Er erteilte dem zuständigen Gerichtsvollzieher den Auftrag, allein durch Herausgabe der Wohnung zu vollstrecken, letztlich mit Erfolg.

Gründe: Der Gerichtsvollzieher ist anzuweisen, aus Nr. 1 des Versäumnisurteils des *AG Lingen (Ems)* vom 13. 6. 2005 durch Herausgabe der im Titel bezeichneten Wohnung zu vollstrecken.

Der Gläubiger muß die Möglichkeit haben, sofern er an Gegenständen, die sich im herauszugebenden Objekt befinden, ein Vermieterpfandrecht geltend zu machen und somit den Vollstreckungsauftrag dahingehend beschränken, dass die vorgenannten Gegenstände nicht entfernt werden (vgl. *BGH, NZM 2004, 736 = NJW-RR 2004, 1309 = ZMR 2004, 734 [735]*).

Der gegenteiligen Auffassung (vgl. *AG Berlin-Lichtenberg, ZMR 2005, 630*), die in diesen Fällen eine „Kahlpfändung“ des Schuldners befürchtet, wird in dieser Entscheidung nicht zugestimmt. Denn der Schuldner sei in diesen Fällen nicht schutzlos gestellt. Er habe die Möglichkeit, sich gegen unberechtigte Pfändungen zu wehren, dazu notfalls den Rechtsweg zu beschreiten und ggf., eine einstweilige Verfügung zu erwirken (so auch *AG Leer, ZMR 2005, 629*).

Fazit: Auf den ersten Blick eine Kostenersparnis, aber die Wohnung muß ja weitervermietet werden. Also müssen die gepfändeten Gegenstände eingelagert werden und die

Verwertung des Vermieterpfandrechts ist an gesetzlichen Fristen gebunden, ansonsten erlischt das Vermieterpfandrecht.

■ Der Mieter kann die Zahlung auf eine verspätete Betriebskostenabrechnung zurückfordern

Hat ein Wohnungsmieter eine Betriebskostennachforderung des Vermieters bezahlt, obwohl diese wegen Versäumung der Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen war, kann er sein Geld vom Vermieter nach Ansicht des BGH wegen ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangen. (BGH, Urteil vom 18.01.2006; Az.: VIII ZR 94/05).

Sachverhalt: Der Kläger war Mieter einer Wohnung des Beklagten, für die er neben der Miete Vorauszahlungen auf die Betriebskosten entrichtete. Am 26.01.2004 schickte der Beklagte dem Kläger die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.11.2001 bis zum 31.12.2002. Die sich daraus ergebende Nachforderung beglich der Kläger, verlangte aber später die Rückzahlung. Das AG gab dem Kläger zunächst Recht, das LG entschied gegen ihn.

Gründe: Der BGH gab der Revision des Klägers statt und entschied, dass ein Mieter, der nach Ablauf einer Ausschlussfrist Leistungen auf einen untergegangenen Anspruch erbringt, ohne Rechtsgrund leiste und deshalb das Geleistete aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern könne. Die Leistung des Klägers sei ohne Rechtsgrund erfolgt, da die Betriebskostenabrechnung dem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen sei. Nach Ablauf dieser Frist sei die Geltendmachung einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen. Anders als der Ablauf einer Verjährungsfrist führe der Ablauf einer Ausschlussfrist nicht zu einer bloßen Einredebefugnis gegenüber einem fortbestehenden Recht, sondern habe den Untergang des Rechts zur Folge.

Dem Bereicherungsanspruch steht nach Ansicht des BGH auch § 214 BGB nicht entgegen. Zwar könne nach dieser Vorschrift das zur Befriedigung eines verjährten Anspruchs Geleistete nicht zurückgefordert werden. Entgegen der Ansicht des LG sei diese Bestimmung hier jedoch nicht auf eine Ausschlussfrist wie § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB analog anwendbar.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass die Abrechnungsfrist und der Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf der Abrechnungssicherheit für den Mieter dienen und Streit vermieden werden solle. So werde eine zeitnahe Abrechnung gewährleistet und der Mieter könne in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen oder Gewissheit darüber erlangen, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss.

Fazit: Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ist besonders zu beachten. Auch wenn der Mieter trotz Ablauf der Frist zahlt, so muss mit einer Rückforderung durch den Mieter gerechnet werden.

Gesellschaftsrecht

■ Die Grenze für eine gesellschaftsrechtliche Nachschusspflicht muss auch bei Publikumsgesellschaften im Voraus festgelegt werden (BGH, Urteil vom 23. 1. 2006, II ZR 306/04 und II ZR 126/04).

Sachverhalt: Klägerin ist in beiden Verfahren eine

Publikumsgesellschaft in Form einer GbR, deren Zweck die Errichtung und Bewirtschaftung einer Immobilie ist. Die Beklagten traten im Jahre 1991/1992 mit einem betragsmäßig feststehenden Eigenkapital der jeweiligen Gesellschaft bei und werden nunmehr auf Zahlung von als "Nachschüssen" die erforderlich sind, sog. "Unterdeckungen" auszugleichen, in Anspruch genommen. Die Beklagten verweigern die geforderten Nachzahlungen.

Die Vorinstanzen haben den Klagen stattgegeben, da die Beklagten durch die gefassten Mehrheitsbeschlüsse wirksam zur Nachzahlung verpflichtet worden seien. Der II. Zivilsenat des BGH hat auf die Revisionen der Beklagten beide Klagen abgewiesen, weil einer Nachzahlungsverpflichtung § 707 BGB entgegensteht. In beiden Fällen war nämlich die Nachschusspflicht weder als solche im Gesellschaftsvertrag mit der erforderlichen Deutlichkeit niedergelegt worden, noch konnte sie durch Mehrheitsbeschluss begründet werden. Abweichend von § 707 BGB kann der Gesellschaftsvertrag bestimmen, dass die Gesellschafter über die eigentliche Einlageschuld hinaus weitergehende Beitragspflichten zu erfüllen haben. Das bedürfe aber zweifelsfreier Festlegung. Dementsprechend hängt auch die Zulässigkeit nachträglicher, durch Mehrheitsbeschluss begründeter Beitragspflichten davon ab, ob in dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag eine Obergrenze für Beitragserhöhungen festgelegt oder das Erhöhungsrisiko sonst in entsprechender Weise eingegrenzt wird. Für Publikumsgesellschaften gelte das gleiche. Gesellschaftsvertragliche Bestimmungen, die den einzelnen Gesellschafter zu Nachschusszahlungen verpflichten, "soweit bei laufender Bewirtschaftung des Grundstücks Unterdeckungen auftreten" oder "soweit die laufenden Einnahmen die laufenden Ausgaben nicht decken", genügen diesen Anforderungen nach Ansicht des BGH nicht. Die besonderen Voraussetzungen, unter denen ausnahmsweise ein Gesellschafter auf Grund der gesellschaftlicher Treuepflicht verpflichtet ist, einem Mehrheitsbeschluss, auch wenn er eine Beitragserhöhung betrifft, zuzustimmen, hat der BGH verneint.

Impressum

Angaben gemäß § 6 TDG:

Anbieter:

Anwaltssozietät Dr. Klassen • Müller
Pienzenauerstr. 10, 81679 München
Postfach 860540, 81632 München
Tel. 089-982563, Fax. 089-9827640
kanzlei@klassen-mueller.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27 a Umsatzsteuergesetz

USt.-Idnr: DE182776315

Partner der Anwaltssozietät Dr. Klassen • Müller :
Dr. Kurt Klassen
Matthias Müller

Haftungshinweis:

Die Angaben auf diesem NJUS-Letter erfolgen nur zu allgemeinen Informationszwecken und stellen keine rechtliche Beratung der Anwaltssozietät Dr. Klassen • Müller dar.

Wir haben diese sorgfältig geprüft, übernehmen jedoch keinerlei Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der angebotenen Informationen. Die Vervielfältigung oder Verbreitung von auf diesem NJUS-Letter enthaltenen Angaben bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vorstehend im Impressum genannten verantwortlichen Personen.

