



Der NJUS-Letter - Unser Service für Sie.

Wir freuen uns Ihnen die nunmehr 3. Ausgabe des NJUS-Letter präsentieren zu dürfen, in der wir unser bewährtes Konzept weiter fortfahren. Aktuelles und Wissenswertes, praxisorientiert und komprimiert aus mehreren Rechtsgebieten.

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).

ARBEITSRECHT

■ Sachgrundlose Befristung von Arbeitnehmern ab 52 Jahren unwirksam

BAG vom 26.04.2006, Az. 7 AZR 500/04

Durch das Gesetz vom 23.12.2002 ist die Altersgrenze für die sachgrundlose Befristung von älteren Arbeitnehmern bis zum 31.12.2006 auf 52 Jahre abgesenkt worden.

Das EuGH hat jedoch entschieden, dass deutsche Gerichte diese Grenze nicht anwenden dürfen, da es sich um eine nach Gemeinschaftsrecht unzulässige Diskriminierung wegen Alters handle.

Das BAG hat nunmehr entschieden, dass eine allein auf § 14 Abs. 3 Satz 4 TzBfG gestützte sachgrundlose Befristung unwirksam ist.

Arbeitgeber können sich nach Ansicht des BAG auch bis zu der EuGH Rechtsprechung geschlossenen Verträgen nicht auf Vertrauensschutz hinsichtlich der Gültigkeit der Vorschrift berufen. Eine Entscheidung hinsichtlich des sich aus Gemeinschaftsrecht ergebenden Vertrauensschutzes sei dem EuGH vorbehalten.

FAZIT:

Sind bei Ihnen Arbeitnehmer angestellt, deren Befristung ohne Sachgrund lediglich auf das Alter des Arbeitnehmers nach § 14 Abs. 3 Satz 4 TzBfG beruht, so ist diese nach der Rechtsprechung des BAG unwirksam. Dies hat zu Folge, dass der Arbeitnehmer unbefristet beschäftigt ist.

INTERNETRECHT

■ Pflichtangaben in E-Mails

Mit dem 01.01.2007 treten aufgrund des Gesetzes über das elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister (EHUG) hinsichtlich Pflichtangaben in E-Mails bedeutende Änderungen ein, die bei Verstößen mit Bußgeld geahndet werden und kostenpflichtige Abmahnungen nach sich ziehen können:

Das Gesetz regelt, dass auch E-Mails Geschäftsbriefe sein können und daher die Vorgaben für Pflichtangaben auf Geschäftsbriefen auch für E-Mails gelten, soweit es sich um eine nach außen an einen bestimmten Empfänger gerichtete, geschäftliche Korrespondenz handelt, z.B. bei einem Angebot.

Das bedeutet, die erforderlichen Informationen über das Unternehmen (vergleichbar mit den Angaben, die auch im Impressum einer Website anzugeben sind) auch in der Signatur der E-Mail deutlich lesbar auftauchen. Darunter fallen z. B. bei der GmbH der Name (Firmenbezeichnung) und der Sitz des Unternehmens, das zuständige Registergericht und die Registernummer, die Umsatzsteuer Nummer oder die USt-ID, alle Geschäftsführer und ggf. der Aufsichtsratsvorsitzende.

Reine unternehmensinterne Mitteilungen sind von diesen Formerfordernissen nicht betroffen.

Je nach Gesellschaftsform (eingetragener Kaufmann, § 37 a HGB, oHG, § 125 a HGB, KG, § 177 a HGB, GmbH, § 35 a GmbHG, AG, § 80 AktG) gelten diese entsprechenden Regelungen.

(Bisher) nicht relevant sind diesen Neuerungen für so genannte reine Freiberufler (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Arzt), so lange nicht unter einer Gesellschaft firmierend.

Da unklar ist, ob eine einem E-Mail angehängte Visitenkarte oder ein anderer Dateianhang den Anforderungen genügt, empfiehlt sich eine vollständige Signatur im E-Mail Text. Im Fall des Verstoßes drohen Ordnungsgelder bis zu 5.000 € und eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung.

■ Widerrufsfrist bei E-Bay (generell bei Widerrufserklärung nicht in Schriftform)

KG, Urt. vom 05.12.2006, 5 W 295/06 und vom 18.07.2006, 5 W 156/06

In zwei Entscheidungen des KG Berlin entscheiden, dass an Stelle der zweiwöchigen Widerrufsfrist für den Verbraucher eine einmonatige Widerrufsfrist gilt. Dies ergebe sich aus § 312 d Abs. 1 i.V.m. § 355 Abs. 2 BGB, da die Widerrufsbe-

lehrung dem Verbraucher zwar vor Versteigerungsende zugehe, jedoch nicht in der für die Textform entsprechenden Form. Diese wäre nur gegeben, wenn der Verbraucher diese Erklärung auch in Papierform erhalte und dies wäre wohl nur dann der Fall, wenn er diese auch nach Vertragsschluss erhalte. Deshalb beginne die Frist erst, wenn der Verbraucher erstens darüber belehrt würde, d.h. dass die Frist erst zu Laufen beginnt, wenn er die noch in Textform zu erhaltende Widerrufsbelehrung erhalte und zweitens diese tatsächlich auch in Textform erhält.

ANLAGERECHT

■ "Schrottimmobilien": Änderung der Rechtsprechung zur Aufklärungspflicht der Bank bei nicht verbundenen Geschäften

BGH gesteht Käufern von Schrottimmobilien Beweiserleichterungen zu

BGH, Urt. v. 16.05.2006, XI ZR 6/04

Im Fall des wirksamen Widerrufs nach § 1 Abs. 1 HaustürWG) eines Realkreditvertrages gemäß § 3 Abs. 1 HaustürWG hat der Darlehensgeber Anspruch auf Erstattung des ausgezahlten Nettokreditbetrages sowie auf dessen marktübliche Verzinsung (Fortsetzung von BGH v. 12. 11. 2002, XI ZR 47/01). Dies gilt auch angesichts der Urteile des EuGH vom 25. 10. 2005 (C-350/03, Schulte und C-229/04, Crailsheimer Volksbank, siehe hierzu den vorangegangenen NJUS-Letter 2. Ausgabe aus 03/06.)

Der in Rechtsprechung und Literatur aufgrund der oben genannten Entscheidungen des EuGH erwogene Schadenersatzanspruch des Verbrauchers wegen unterbliebener Widerrufsbelehrung scheidet nach der Rechtsprechung des BGH jedenfalls in all den Fällen aus, in denen der Verbraucher bei Abschluss des Darlehensvertrages bereits an seine Erklärung zum Abschluss des Immobilienkaufvertrages gebunden ist.

In Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter eines finanzierten Objekts können sich Anleger nach Ansicht des BGH unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsiniiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt berufen. Die eine eigene Aufklärungspflicht auslösende Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung wird widerleglich vermutet, wenn Verkäufer oder Fondsiniiatoren, die von ihnen beauftragten Vermittler und die finanzierende Bank in institutionalisierter Art und Weise zusammenwirken, auch die Finanzierung der Kapitalanlage vom Verkäufer oder Vermittler angeboten wurde und die Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers, Fondsiniiators oder der für sie tätigen Vermittler bzw. des Verkaufs- oder Fondsprospekts nach den Umständen des Falles evident ist, so dass sich aufdrängt, die Bank habe sich der Kenntnis der arglistigen Täuschung geradezu verschlossen.

Ist ein Darlehensnehmer durch falsche Angaben zum Erwerb einer Fondsbeteiligung bewogen worden, kann er bei Vorliegen eines derart verbundenen Geschäfts auch der Bank seine Ansprüche gegen die Fondsgesellschaft entgegenhalten und gemäß § 9 Abs. 3 VerbrKrG die Rückzahlung des Kredits verweigern, soweit ihm gegen die Fondsgesellschaft ein Abfindungsanspruch zusteht

■ "Schrottimmobilien": BGH legt Streit zwischen den Senaten bei

Der 2. und der 11. Zivilsenat haben ihre lang anhaltenden Meinungsverschiedenheiten in Fällen des kreditfinanzierten Erwerbs von Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds beigelegt. Der 2. Zivilsenat, der bisher eher anlegerfreundlich entschieden hat, gab mittlerweile seine Position auf. Der 11. Senat könnte daher nunmehr bisher strittige Fragen in vier Fällen entscheiden.

BGH, Urteile vom 25.04.2006, Az. XI ZR 193/04, XI ZR 29/04, XI ZR 219/04 und XI RZ 106/05.

Sachverhalt:

In allen vier Fällen beteiligten sich Anleger an den Immobilienfonds-GbR. Der Beitritt zum Fonds sollte über entsprechende Bankkredite finanziert werden.

In zwei Fällen erfolgten der Fondsbeitritt und die Aufnahme der Finanzierungskredite, durch Treuhänder, denen die Anleger umfassende notarielle Vollmachten erteilt hatten. Die Finanzierungskredite wurden durch Grundschulden an Grundstücken des Fonds gesichert. Darüber hinaus hatten sie die Treuhänder zusätzlich in einem von ihnen selbst unterzeichneten Zeichnungsschein beauftragt, den Beitritt zum Immobilienfonds zu bewirken und die erforderlichen Finanzierungskredite aufzunehmen. Die Treuhänder verfügten nicht über eine Erlaubnis nach dem RBERG, soweit diese erforderlich war.

In den anderen zwei Fällen wurden die Darlehensverträge durch die Anleger jeweils selbständig abgeschlossen. Bei diesen Darlehen handelte es sich auch nicht um durch Grundschulden gesicherte Kredite.

Der Abschluss durch den Anleger in einer Haustürsituation erfolgte jedoch nur in einem Fall.

Folgendes hat der 11. Zivilsenat nunmehr entschieden:

1.

Der Erwerb eines Immobilienfondsanteils und das Darlehen, das zur Finanzierung dieses Erwerbes dient und nicht von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig ist, sind ein verbundenes Geschäft i. S. von § 9 Abs. 1 VerbrKrG, wenn zwischen beiden Verträgen eine wirtschaftliche Einheit besteht. Eine wirtschaftliche Einheit wird unwiderleglich vermutet, wenn der Kreditvertrag nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt, der von sich aus die Bank um Finanzierung seines Anlagegeschäfts ersucht, sondern deshalb, weil der Vertriebsbeauftragte des Anlagevertreibers dem Interessenten zugleich mit den Anlageunterlagen einen Kreditantrag des Finanzierungsinstituts vorgelegt hat, das sich zuvor dem Anlagevertreiber gegenüber zur Finanzierung bereit erklärt hatte

Darüber hinaus kann er den mit dem Anlagevertrag gemäß § 9 Abs. 1 VerbrKrG verbundenen Darlehensvertrag nach § 123 BGB anfechten, wenn die Täuschung auch für dessen Abschluss kausal war. Den daneben bestehenden Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss gegen den Vermittler kann der Darlehensnehmer ebenfalls gegen die kreditgebende Bank geltend machen.

Dagegen kann er Ansprüche gegen Gründungsgesellschafter, Fondsinitiatoren, maßgebliche Betreiber, Manager und Prospektherausgeber dem Rückzahlungsverlangen der Bank nicht gemäß § 9 Abs. 3 VerbrKrG entgegensetzen

Wird ein Darlehensvertrag nach § 1 Abs. 1 HWiG widerrufen und bildet er mit dem finanzierten Fondsbeitritt ein verbundenes Geschäft i. S. von § 9 Abs. 1 VerbrKrG, erfordert der Zweck der gesetzlichen Widerrufsregelung, dass dem Darlehensgeber nach Widerruf kein Zahlungsanspruch gegen den Darlehensnehmer zusteht. Die Rückabwicklung hat in diesem Falle unmittelbar zwischen dem Kreditgeber und dem Partner des finanzierten Geschäfts zu erfolgen (Bestätigung von BGHZ 133, 254 ff., XI. Zivilsenat). Der Kreditnehmer kann die von ihm selbst auf das Darlehen gezahlten Beträge vom Kreditgeber zurückverlangen, nicht aber die ihm zugeflossenen Fondsausschüttungen.

2.
Ein verbundenes Geschäfts i. S. des § 9 Abs. 1 VerbrKrG scheidet aus, wenn es sich bei dem Darlehensvertrag um einen Realkreditvertrag i. S. des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG handelt. Ein solcher liegt auch dann vor, wenn nicht der Erwerber, sondern der Fonds das Grundpfandrecht bestellt hat

3.
Für den Empfang eines Darlehens i. S. des § 6 Abs. 2 Satz 1 VerbrKrG ist es unerheblich, ob ein verbundenes Geschäft vorliegt. Daher wird auch in Fällen, in denen Darlehensvertrag und Fondsbeitritt ein verbundenes Geschäft gemäß § 9 Abs. 1 VerbrKrG darstellen, ein wegen fehlender Gesamtbetragsangabe nichtiger Darlehensvertrag gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 VerbrKrG gültig, wenn dem Kreditnehmer die Darlehensvaluta nicht direkt zugeflossen, sondern vertragsgemäß unmittelbar an einen Treuhänder zum Erwerb des Fondsanteils ausbezahlt worden ist

Auch für die Frage, ob in den Fällen nichtiger Vollmacht des gegen das RBERG verstoßenden Treuhänders zugunsten der kreditgebenden Bank eine Rechtsscheinhaftung nach §§ 171, 172 BGB eingreift, kommt es nicht darauf an, ob Kreditvertrag und Fondsbeitritt ein verbundenes Geschäft i. S. des § 9 VerbrKrG sind

4.
Sofern die dem Treuhänder erteilte umfassende Vollmacht wegen Verstoßes gegen das RBERG unwirksam ist, kann der Treuhänder zum Abschluss des Darlehensvertrages für den Anleger gleichwohl befugt sein, wenn ihm in einem Zeichnungsschein gesondert Vollmacht erteilt ist und dieser Zeichnungsschein der Bank vorgelegt worden ist.

FAZIT:

Anleger, die in einen wertlosen geschlossenen Immobilienfonds investiert haben und hierfür einen Bankkredit abgeschlossen haben, können diesen Kreditvertrag in den meisten Fällen nicht auflösen.

Die Darlehensverträge bleiben sogar wirksam, wenn gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen wurde.
Die bisher eher anlegerfreundliche Auffassung des 2. Zivilsenats wurde somit aufgegeben.

■ Mangelhafte Anlageberatung wird nicht durch Risikohinweise im Verkaufsprospekt ausgeglichen

Eine fehlerhafte Anlageberatung im Hinblick auf den Erwerb von Anteilen an einem riskanten geschlossenen Immobilienfonds führt nach Ansicht des OLG Karlsruhe zu einem Schadensersatzanspruch des Kunden. Die Anlageberatung müsse über alle für den Kunden relevanten Risiken und Nachteile aufklären. Ein Verkaufsprospekt, der die entsprechenden Risikohinweise enthalte, muss nach Ansicht des OLG Karlsruhe dem Anlageinteressenten rechtzeitig vorgelegt werden.

OLG Karlsruhe vom 28.06.2006, Az.: 7 U 225/05

Sachverhalt

Der Anleger hat von der Beklagten, einer Finanz- und Wirtschaftsberatungs-AG, Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung eingeklagt. Der Mitarbeiter der Beklagten hat dem Kläger die Anlage des Geldes in einen geschlossenen Immobilienfonds empfohlen. Im Rahmen des mündlichen Anlagegesprächs wurde der Kläger nicht darüber aufgeklärt, dass dieser Fonds höchst riskant ist und dass das Risiko des Totalverlusts besteht. Der Kläger unterzeichnete unmittelbar nach dem Anlagegespräch das Beteiligungsangebot. Er hatte keine Möglichkeit, den umfangreichen Verkaufsprospekt, der entsprechende Risikohinweise enthielt, vor der Vertragsunterzeichnung vollständig durchlesen.

Nach Ansicht des OLG Karlsruhe müsse bei der Vermittlung und Beratung zu einem geschlossenen Immobilienfonds dem Interessenten ein zutreffendes Bild über das Beteiligungsobjekt vermittelt werden. Er muss über alle Nachteile und Risiken des Fonds, die für die entsprechende Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung seien, informiert werden. Das Anlageobjekt müsse den Anlagezielen des Kunden, hier eine risikolose Altersvorsorge, entsprechen. Die Beklagte habe nach Ansicht des Gerichts schuldhaft eine fehlerhafte Anlageberatung vorgenommen, da der Kläger nicht über das Risiko eines Totalverlustes aufgeklärt wurde. Die Beteiligung sei für eine risikolose Altersvorsorge nicht geeignet.

Im Einzelfall könne zwar statt einer mündlichen Aufklärung über die Risiken der Anlage die Aushändigung des Verkaufsprospekts genügen. Jedoch darf der Inhalt des Beratungsgesprächs dann nicht im Widerspruch zum Prospektinhalt stehen. Der Prospekt kann nach Ansicht des Gerichts insbesondere weder Mängel noch Verharmlosungen des Anlagegesprächs ausgleichen. Zudem müsse der Prospekt dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vorgelegt werden, dass er seinen Inhalt noch zur Kenntnis nehmen könne. In diesem Fall hat der Kläger jedoch das Beteiligungsangebot unterzeichnet, ohne vorher den umfangreichen Verkaufsprospekt gründlich durchlesen zu können.

MIETRECHT - WOHNUNGSEIGENTUM

■ Auch die Kostenbeteiligung bei noch nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt des Auszuges sind unwirksam, wenn sie sich am starren Fristenplan orientieren

BGH *Urteil* vom 18. 10. 2006 - VIII ZR 52/06

Der BGH setzt seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit des starren Fristenplans bei Schönheitsreparaturen-AGB's in Mietverträgen (*Urteil* vom 23. 6. 2004 - VIII ZR 361/03) fort. Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf auf Grund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit starrer Abgeltungsquote), ist gem. § 307 I 1, II Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Auch hier sei nicht berücksichtigt, dass unterschiedliche Räume je nach Benutzungsverhaltens des Mieters nicht lediglich für den Regelfall des „im Allgemeinen“ entstehenden Renovierungsbedarfs zu renovieren seien, sondern die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vorschreibt

■ Ein formularmäßig erklärter, einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn die Dauer des Kündigungsausschluss in Anlehnung an eine zulässige Staffelmiete nach § 557a BGB nicht mehr als vier Jahre beträgt.

BGH, *Versäumnis- und Endurteil* vom 23. 11. 2005 - VIII ZR 154/04

Weiterhin bestätigt der BGH, dass in Mietverträgen ein Kündigungsverzicht möglich ist. Dieser Verzicht stellt die Möglichkeit dar, eine nach der Mietrechreform im Jahre 2001 nur noch eingeschränkte Befristung des Mietverhältnisses auf andere Art und Weise zu erreichen.

■ Anspruch des ausländischen Mieters auf Installation einer Parabolantenne bei gleichzeitigem Vorhandensein eines Breitbandkabelnetzes

BGH, *Urteil* vom 16. 11. 2005 - VIII ZR 5/05

Ein grundsätzlicher Vorrang des Informationsinteresses des Mieters vor den Eigentumsinteressen des Vermieters ergibt sich weder aus dem Recht der Europäischen Gemeinschaften noch aus der Europäischen Menschenrechtskonvention.

Ob ein besonderes Informationsinteresse des Mieters. - insbesondere hinsichtlich des Empfangs, in diesem Fall polnischsprachiger Fernsehprogramme - anzuerkennen ist, obwohl die Wohnung des Mieters. mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet ist, und ob die der Vermieter. die Beeinträchtigung ihres Eigentums im Hinblick darauf hinnehmen muss, hat der Tatrichter in Abwägung der widerstreitenden Interessen zu prüfen. Es spricht jedoch viel dafür, dass der ausländische Mieter keinen Anspruch auf das Anbringen einer Parabolantenne hat, wenn ihm das Empfangen eines Heimatsenders auch über vorhandene Einrichtungen (Breitbandkabelnetz) möglich ist.

■ Die Novelle des Wohnungseigentumsrechts

Die Novelle des WEG (seit 16.02.2007) ist primär durch eine vereinfachte Beschlussfassung geprägt.

So ist künftig kein einstimmiger Beschluss mehr über Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten erforderlich

Mehrheitsentscheidungen sind somit z.B.

- über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten;
- der gesetzlichen Verteilung der Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme nach Miteigentumsanteilen abgewichen werden;
- Modernisierungsmaßnahmen

möglich (bisher einstimmiger Beschluss erforderlich)

Begrenzung der Außenhaftung des einzelnen Miteigentümers

Diese bleibt zwar trotz der Rechtsfähigkeit der WEG erhalten, wird aber auf den jeweiligen Miteigentumsanteil begrenzt. So genannte Hausgeldforderungen eines Wohnungseigentümers gegen einen anderen genießen künftig einen begrenzten Vorrang vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung.

■ 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

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.