



recht **AKTUELL**

AKTUELLE JURISTISCHE INFORMATIONEN VON LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE

- 2 GRUNDSATZENTSCHEIDUNG DES BGH ZU CASH-POOL-SYSTEMEN
- 3 DAS ENDE DER ALTERSBEFRISTUNG ALS BEGINN DER UMFASSENDEN EUROPA-RECHTLICHEN DISKRIMINIERUNGSKONTROLLE
- 4 VERHANDLUNGSVERFAHREN NACH AUFHEBUNG DER AUSSCHREIBUNG
- 5 RICHTLINIE 2004/48/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES ZUR DURCHSETZUNG DER RECHTE DES GEISTIGEN EIGENTUMS – DIE SOG. ENFORCEMENTRICHTLINIE
- 6 TERRORVERSICHERUNG UND BETRIEBSKOSTEN
- 7 FACHBEREICHSINFORMATIONEN GWERBLICHES MIETRECHT

GRUNDSATZENTSCHEIDUNG DES BGH ZU CASH-POOL-SYSTEMEN

Am 16.01.2006 hat der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei Parallelverfahren (II ZR 75/04 und II ZR 76/04, Pressemitteilung Nr. 6/2006) erstmals zur Problematik der Kapitalaufbringung in einem klassisch strukturierten Cash-Pool-System Stellung genommen. In einem solchen System werden zum Zwecke des besseren Liquiditätsmanagements die Konten aller Cash-Pool-Gesellschaften täglich zugunsten und zulasten eines Zentralkontos „auf Null gestellt“. Derartige Cash-Pool-Systeme sind heute ein fester Bestandteil der Konzernfinanzierung. Die BGH-Entscheidung ist daher von großer praktischer Relevanz.

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatten die beiden den Konzern beherrschenden Gesellschafter eine Kapitalerhöhung bei einer der am Cash-Pool teilnehmenden Konzerngesellschaften beschlossen. Die zu leistenden Einlagen wurden zwar zunächst auf ein Sonderkonto der Gesellschaft gezahlt, jedoch unmittelbar nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister von dem Sonderkonto auf das in den Cash-Pool einbezogene Geschäftskonto der Gesellschaft transferiert. Von diesem floss das Geld aufgrund der täglichen Verrechnung auf das Zentralkonto der ebenfalls konzernangehörigen Betreibergesellschaft des Cash-Pools und verringerte dadurch die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Betreibergesellschaft aus dem Cash-Pool. Der BGH hat in diesem Vorgehen unter Anwendung der Grundsätze für das Hin- und Herzahlen von Einlagen eine verdeckte Sacheinlage gesehen und betont, dass für Finanzierungen im Cash-Pool kein „Sonderrecht“ gelten könne. Rechtsfolge der Qualifizierung als verdeckte Sacheinlage ist, dass die Verpflichtung zur Leistung der versprochenen Bareinlage nicht erfüllt wurde, sondern fortbesteht.

Die Gesellschafter der inzwischen in Gesamtvollstreckung gefallenen Gesellschaft waren daher verpflichtet, ihre Einlagen (erneut) zu erbringen. Ob dieselben Grundsätze auch dann gelten, wenn die Gesellschaften über einen Unternehmensvertrag verbunden sind, lässt sich der Entscheidung nicht entnehmen.

Schließlich kann die Entscheidung – jedenfalls mittelbar – auch Auswirkungen auf ein weiteres zentrales Problem von Cash-Pool-Systemen haben. Nach einer Entscheidung des BGH vom 24.11.2003 (Az. II ZR 171/01) sind Gesellschafterdarlehen zwischen Konzerngesellschaften, die zu Lasten des gebundenen Vermögens der Gesellschaft erfolgen, nur unter engen Ausnahmetatbeständen zulässig. In der gesellschaftsrechtlichen Literatur ist seit dieser Entscheidung heftig umstritten, inwieweit diese Beschränkungen auch für ein Cash-Pool-System gelten. Wenn der BGH nunmehr in seiner Entscheidung vom 16.1.2006 für den Bereich der Kapitalaufbringung ein „Sonderrecht“ für Cash-Pool-Systeme ausdrücklich ablehnt, so kann dies darauf hindeuten, dass er auch im Bereich der Kapitalerhaltung das Cash-Pool-System an den allgemeinen, für Gesellschafterdarlehen geltenden Grundsätzen messen wird. Die Zulässigkeit von Cash-Pool-Systemen würde hierdurch – jedenfalls im faktischen Konzern – erheblichen weiteren Beschränkungen unterworfen. Bei Nichteinhaltung dieser Beschränkungen droht nicht nur eine Rückzahlungspflicht der Gesellschafter, sondern auch eine persönliche Haftung der Geschäftsführer. Bei Etablierung und Handhabung von Cash-Pool-Systemen ist in der Praxis also größte Sorgfalt geboten.

IM ÜBERBLICK

- Der BGH hat in einem Vorgehen unter Anwendung der Grundsätze für das Hin- und Herzahlen von Einlagen eine verdeckte Sacheinlage gesehen und betont, dass für Finanzierungen im Cash-Pool kein „Sonderrecht“ gelten könne.
- Nach einer Entscheidung des BGH vom 24.11.2003 (Az. II ZR 171/01) sind Gesellschafterdarlehen zwischen Konzerngesellschaften, die zu Lasten des gebundenen Vermögens der Gesellschaft erfolgen, nur unter engen Ausnahmetatbeständen zulässig.

Wenn Sie Fragen zum Thema „Grundsatzentscheidung zu Cash-Pool-Systemen“ oder zu anderen Bereichen des Gesellschaftsrechts haben, wenden Sie sich gerne an:

Dr. Nikolai Wolff
Telefon +49 (0)221 650 65-124
nikolai.wolff@loschelder.de

Dr. Frank Heerstraßen
Telefon +49 (0)221 650 65-180
frank.heerstrassen@loschelder.de

DAS ENDE DER ALTERSBEFRISTUNG ALS BEGINN DER UMFASSENDEN EUROPARECHTLICHEN DISKRIMINIERUNGSKONTROLLE

Als Versuch, gegen die hohe Altersarbeitslosigkeit vorzugehen, hat der Gesetzgeber in § 14 Abs. 3 TzBfG die Möglichkeit vorgesehen, für Arbeitsverhältnisse mit neu eingestellten älteren Mitarbeitern ohne Einschränkungen Befristungen zu vereinbaren; für diese Fälle galt auch das Erfordernis eines sachlichen Grunds für die Befristung nicht. Das Urteil des EuGH vom 22.11.2005 in der Sache Mangold/Helm, das diese Regelung für europarechtswidrig und unwirksam erklärte, ist auch außerhalb der juristischen Fachpresse Gegenstand umfangreicher Berichterstattung gewesen. Dort wurde das Urteil zumeist als Aussage über die Hartz-Reform gewertet. Dieser Gesichtspunkt ist jedoch nicht ganz zutreffend. Die Möglichkeit der sachgrundlosen Befristung allein wegen des Alters ist weitaus älter als die Hartz-Gesetze und wurde bereits 1996 in das arbeitsrechtliche Beschäftigungsförderungsgesetz aufgenommen. Durch die Hartz-Gesetze wurde das maßgebliche Lebensalter lediglich auf 52 Jahre gesenkt. In der Praxis spielte die Norm keine große Rolle. Da von Beginn an deutliche Zweifel an ihrer Rechtmäßigkeit geäußert wurden, machten viele Arbeitgeber von der Befristungsmöglichkeit keinen Gebrauch. Die Europarechtswidrigkeit des § 14 Abs. 3 TzBfG ist daher keine wirkliche Überraschung.

Das Urteil ist aber bedeutsam, da es in seinen Konsequenzen weit über den Anlass, die Altersbefristung, hinausgeht. Mit dem Urteil vom 22.11.2005 hat der EuGH die Grundlagen dafür geschaffen, nationales Recht umfassend auf Verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und europarechtliche Diskriminierungsverbote überprüfen und direkt verwerfen zu können.

Eine juristische „Sensation“ ist die Entscheidung des EuGH, dass die deutschen Gesetze den europarechtswidrigen § 14 Abs. 3 TzBfG nicht mehr anwenden dürfen. Zumindest nach bisherigem europarechtlichen Verständnis kann die allgemeine Gleichbehandlungsrichtlinie 2000/78/EG, auf die der EuGH sein Urteil maßgeblich stützt, eine so weitreichende Rechtsfolge nicht tragen. Richtlinien sind nicht unmittelbar anwendbares Recht. Ein Richtlinienerstoß führt daher lediglich dazu, dass, wenn das Gesetz nicht im Sinne des Urteils des EuGH ausgelegt werden kann, der Gesetzgeber das europarechtswidrige Gesetz ändern muss. Musterbeispiel hierfür ist das bekannte Urteil des EuGH, dass auch Bereitschaftsdienst Arbeitszeit ist: Die Bedeutung des Urteils für die deutsche Rechtslage ist gering, da die Bundesregierung bislang das europarechtswidrige Arbeitszeitgesetz nicht geändert hat.

Vielleicht auch aufgrund solcher Erfahrungen stütze der EuGH sein Urteil auf den ungeschriebenen allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz des Europarechts, der – anders als die Richtlinie – direkt anwendbares Recht sein soll. Damit gibt sich der EuGH die Kompetenz, sämtliche nationalen Gesetze, wenn ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vorliegt, ohne weiteres zu verwerfen. Dies bedeutet eine weite und juristisch problematische Ausdehnung der Rechtsprechung- und Verwerfungsbefugnisse des EuGH.

Die Folgen des Urteils werden weitreichend sein. Im Bereich der Geschlechtsdiskriminierung hat, gestützt auf das spezielle Diskriminierungsgebot des § 141 EG-Vertrag, der EuGH das deutsche Recht bereits grundlegend umgestaltet. Diese rigide Kontrolle und Umgestaltung des deutschen Rechts wird auf sämtliche möglichen Diskriminierungsgründe ausgedehnt werden. Als weitere mögliche Diskriminierungsgründe nennen die Gleichbehandlungsrichtlinien 2000/78/EG und 2000/43/EG: Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Orientierung, Rasse und ethnische Herkunft.

Wenn Sie Fragen zum Thema „Das Ende der Altersbefristung“ oder zu anderen Bereichen des Arbeitsrechts haben, wenden Sie sich gerne an:

Dr. Martin Brock
Telefon +49 (0)221 650 65-129
martin.brock@loschelder.de

IM ÜBERBLICK

Mit dem Urteil vom 22.11.2005 hat der EuGH die Grundlagen dafür geschaffen, nationales Recht umfassend auf Verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und europarechtliche Diskriminierungsverbote überprüfen und direkt verwerfen zu können.

Der EuGH gibt sich die Kompetenz, sämtliche nationalen Gesetze, wenn ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vorliegt, ohne weiteres zu verwerfen. Dies bedeutet eine weite und juristisch problematische Ausdehnung der Rechtsprechung- und Verwerfungsbefugnisse des EuGH.

VERHANDLUNGSVERFAHREN NACH AUFHEBUNG DER AUSSCHREIBUNG

Es kann festgestellt werden, dass eine Vielzahl von Vergabeverfahren durch öffentliche Auftraggeber aufgehoben wird, da die Ansicht vertreten wird, dass nur auszuschließende oder jedenfalls keine annehmbaren Angebote vorliegen. Nach den Regelungen der VOB/A ist eine Aufhebung der Ausschreibung gemäß § 26 VOB/A bzw. § 26a VOB/A unter den dort genannten Voraussetzungen möglich. Tatsächlich besteht auch eine Möglichkeit der Aufhebung der Ausschreibung, wenn keine annehmbaren oder nur auszuschließende Angebote vorliegen.

In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob der öffentliche Auftraggeber nach Aufhebung der Ausschreibung einen Zuschlag im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit den bereits vorhandenen Bietern oder noch neuen Interessenten erreichen kann. Für Vergabeverfahren oberhalb der Schwellenwerte regeln § 3a Ziff. 4 und § 3a Ziff. 5 VOB/A, in welchen Fällen das Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung bzw. ohne öffentliche Vergabebekanntmachung zulässig ist. Hierzu gehören die Fälle, in denen bei einem offenen Verfahren oder nicht offenen Verfahren keine annehmbaren oder nur auszuschließende Angebote eingegangen sind.

Von dieser Vorschrift nicht ausdrücklich umfasst sind Fälle, in denen ein Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung eingestellt wurde. Hier stellt sich die Frage, ob im Anschluss daran ein Verhandlungsverfahren ohne öffentliche Vergabebekanntmachung zulässig ist. Nach dem Wortlaut des § 3a Ziff. 5 VOB/A, der die Zulässigkeit

des Verhandlungsverfahrens ohne öffentliche Vergabebekanntmachung abschließend regelt, ist der Fall der Einstellung des Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung nicht enthalten. Dies könnte dafür sprechen, dass ein Verhandlungsverfahren ohne öffentliche Vergabebekanntmachung in diesen Fällen nicht zulässig ist.

Bei Beurteilung dieser Frage ist jedoch zu berücksichtigen, dass für die Beendigung des Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung eine förmliche Aufhebung gemäß § 26a VOB/A nicht erforderlich ist, sondern das Verfahren lediglich eingestellt wird. Darüber hinaus ist nach Sinn und Zweck der VOB/A nicht davon auszugehen, dass an die Beendigung des Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung strengere Anforderungen gestellt werden als an das offene bzw. nicht offene Verfahren. Anderenfalls müsste nach Einstellung des Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung wieder von neuem ein solches Verfahren durchgeführt werden, obwohl nach Aufhebung des offenen oder nicht offenen Verfahrens unter den dort genannten Voraussetzungen ein Verhandlungsverfahren ohne öffentliche Vergabebekanntmachung zulässig ist.

Es besteht somit nach hier vertretener Auffassung die Möglichkeit, nach Einstellung eines Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung für den Auftraggeber, Verhandlungen ohne öffentliche Vergabebekanntmachung mit den Bietern zu führen.

IM ÜBERBLICK

- Für Vergabeverfahren oberhalb der Schwellenwerte regeln § 3a Ziff. 4 und § 3a Ziff. 5 VOB/A, in welchen Fällen das Verhandlungsverfahren nach öffentlicher Vergabebekanntmachung bzw. ohne öffentliche Vergabebekanntmachung zulässig ist.
- Es besteht die Möglichkeit, nach Einstellung eines Verhandlungsverfahrens nach öffentlicher Vergabebekanntmachung für den Auftraggeber, Verhandlungen ohne öffentliche Vergabebekanntmachung mit den Bietern zu führen.

Wenn Sie Fragen zum Thema „Verhandlungsverfahren nach Aufhebung der Ausschreibung“ oder zu anderen Bereichen des Vergaberechts haben, wenden Sie sich gerne an:

Dr. Andreas Fink
Telefon +49 (0)221 650 65-195
andreas.fink@loschelder.de

EUROPÄISCHE RICHTLINIE 2004/48/EG ZUR DURCHSETZUNG DER RECHTE DES GEISTIGEN EIGENTUMS – DIE SOG. ENFORCEMENTRICHTLINIE

Am 29. April 2004 haben Parlament und Rat die sog. Enforcementrichtlinie erlassen, durch die die Durchsetzung der Rechte des geistigen Eigentums, d.h. Urheberrechte und gewerbliche Schutzrechte, sichergestellt werden sollen. Schwerpunkt dieser Richtlinie ist Art. 6, durch den dem Verletzten die Möglichkeit gegeben werden soll, Beweise zu sichern, die er benötigt, um gegen den Verletzer vorzugehen. Weiterer Schwerpunkt ist die Regelung in Art. 8, der Auskunftsrechte gewährt. Beweise und Auskunft sind zwei parallele Instrumente, deren Anwendung die Durchsetzung von Ansprüchen erleichtern soll.

In der Gemeinschaft und in allen Mitgliedstaaten stehen die Regelungen zum Schutze gewerblicher Schutzrechte und zum Schutze von Urheberrechten auf einem hohen Niveau. Allerdings machen die zunehmenden technischen Möglichkeiten – Beispiel: Internet – und macht die Öffnung der Grenzen es Verletzern immer leichter, in die Schutzrechte, mögen sie auch auf hohem Niveau gesichert sein, einzugreifen. Durch die Richtlinie sollen dem Inhaber von Schutzrechten Hilfen gegeben werden, sich gegen diese Verletzung zu wehren.

Zur Durchsetzung dieses Schutzes ordnet Art. 6 der Richtlinie an, dass die zuständigen Gerichte auf Antrag einer Partei anordnen können, dass der potentielle Verletzer Beweismittel vorzulegen hat, aus denen sich die Verletzung ergibt.

Entsprechend gewährt Art. 8 dem Verletzten das Recht, Auskünfte vom Verletzer über Ursprung, Vertriebsweg und sonstige Umstände zu geben, die notwendig sind, die Verletzung nicht nur abzustellen, sondern auch den Schaden festzustellen.

Das Bundesministerium der Justiz hat am 03.01.2006 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Durchsetzung von Rechten des geistigen Eigentums vorgelegt. Er ist abrufbar unter der Webseite des Ministeriums <http://www.bmj.bund.de/Rechtsdurchsetzung>.

Folgende Neuregelungen sind vorgesehen:

1. Die Neuregelungen werden nicht zentral im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bzw. Zivilprozessordnung (ZPO) erfolgen, sondern in parallelen Regelungen in allen Gesetzen des gewerblichen Rechtsschutzes nämlich
 - Patentgesetz
 - Geschmacksmustergesetz
 - Markengesetz
 - Halbleiterschutzgesetz
 - Urheberrechtsgesetz
 - Geschmacksmustergesetz
 - Sortenschutzgesetz

Dieser Weg ist einer zentralen Regelung vorzuziehen, da zum einen eine Regelung in jedem einzelnen Gesetz zu einer besseren Übersichtlichkeit führt, zum anderen bei einer Regelung in zentralen Normen wie BGB und ZPO auch Rechtsbereiche neu geordnet worden wären, die mit dem gewerblichen Rechtsschutz nichts zu tun haben.

2. Bei einer Schutzrechtsverletzung kann der Verletzte wählen, wie er seinen Schadensersatz geltend macht, ob er eine fiktive Lizenzgebühr erhebt oder einen Anspruch auf den Verletzergewinn geltend macht.
3. Die Möglichkeit, auf Beweismittel des Verletzers zu greifen, wird erleichtert.
4. Bisher war nur im Urheber- und Geschmacksmusterrecht vorgesehen, dass ein siegreiches Urteil veröffentlicht wird. Das soll nun auf die anderen Rechtsgebiete ausgedehnt werden.
5. Der Verletzer soll Auskunftsansprüche auch gegenüber Dritten geltend machen können, nicht nur gegenüber dem Verletzer. Eine solche Regelung gibt es ansatzweise bereits in der ZPO. Durch die Ausdehnung sollen insbesondere Verletzungen im Internet besser erfaßt werden.
6. Der Entwurf nimmt die Gelegenheit wahr, auch beim Schutz geographischer Herkunftsangaben eine Lücke zu schließen. Es ist ein strafrechtlicher Schutz für die Angaben geplant, die auf EU-Ebene auf der Grundlage der Verordnung 2021/92 geschützt sind.
7. Schließlich wird der einstweilige Rechtsschutz gestärkt. Das Verbot, das im einstweiligen Verfügungsverfahren die Hauptsache nicht vorweggenommen werden darf, wird für bestimmte Bereiche, so Auskunftsansprüche aufgehoben.

Das Anhörungsverfahren hat durch ein Rundschreiben an die am gewerblichen Rechtsschutz und Urheberrecht interessierten Verbände, Organisationen und Institutionen seinen Anfang genommen. Wahrscheinlich im Herbst wird dieser Gesetzesentwurf gesetzt werden.

Wenn Sie Fragen zum Thema „Enforcementrichtlinie“ oder zu anderen Bereichen des Urheberrechts haben, wenden Sie sich gerne an:

Dr. Michael Loschelder
Telefon +49 (0)221 650 65-124
michael.loschelder@loschelder.de

TERRORVERSICHERUNG UND BETRIEBSKOSTEN

Regelmäßig muss der Mieter die Kosten der Versicherung des Mietobjekts gegen übliche Sachgefahren tragen. Üblich sind Elementarschadenversicherungen einschließlich der Feuerversicherung, in deren Rahmen bis 2001 nach allgemeiner Auffassung Schäden aus Terroranschlägen versichertes Risiko waren. Infolge des 11.09.2001 haben die Sachversicherer diese Verträge regelmäßig gekündigt. Die neuen Versicherungsbedingungen schließen Terrorgefahren aus. Die Extremus Versicherungs AG bietet jetzt separate Terrorversicherungen an. Die Kosten einer solchen Versicherung sind hoch. Nichtsdestotrotz möchte mancher Gebäudeeigentümer auch diese Gefahr versichern. Die Frage ist, ob er die Kosten dem Mieter auferlegen kann.

Uneingeschränkt können Vermieter und Mieter dies individuell vereinbaren. Äußerst fraglich ist hingegen, ob der Mieter ohne seine Zustimmung die Kosten tragen muss. Meist dürfte vereinbart sein, dass der Mieter die Kosten der „üblichen“ Sachversicherungen oder Feuerversicherung zu tragen hat. Soweit ersichtlich ist die Terrorversicherung von Immobilien aber keinesfalls üblich. Nach den von der Extremus Versicherung AG selbst veröffentlichten Zahlen bestanden dort 2003 nur 1.176 und 2004 nur 1.070 Versicherungsverträge, von denen 11% also gerade einmal rund 130 Verträge auf Immobilien entfielen. Für 2005 spricht Extremus von „stabiler Basis“ bei „deutlich über 1.000 Verträgen“.

Gleichwohl werden Kosten der Terrorversicherung als Betriebskosten streitig. Rechtsprechung ist bislang mit einer unveröffentlichten Ausnahme unbekannt. Das Amtsgericht Berlin Spandau hat auf das Kriterium der „Erforderlichkeit“ der Terrorversicherung abgestellt. Die bisherige Rechtsprechung stellte

bei der Abrechnung von Betriebskosten aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch zutreffend allein darauf ab, ob die Kostentragungspflicht ausdrücklich vereinbart ist. Gerade diese ausdrückliche Vereinbarung fehlt aber mangels Üblichkeit.

Der Vermieter kann auch nicht argumentieren, die Terrorversicherung stelle nur den früheren Zustand wieder her, bei dem das Terrorrisiko in der Feuerversicherung eingeschlossen war. Wegen der viel höheren Kosten wird man nach den Rechtsgrundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage (seit der Schuldrechtsreform § 313 BGB) mit guten Gründen argumentieren können, dass die heutigen Umstände nicht mit den von den Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugrunde gelegten Rahmenbedingungen vergleichbar sind. Dann wäre der Mietvertrag so anzupassen, dass anstelle der ursprünglichen Feuerversicherung mit eingeschlossener (preiswerter) Anti-Terrorversicherung nur noch die heute übliche Feuerversicherung ohne Terrorversicherung tritt.

Für die Praxis ergeben sich folgende wesentliche Überlegungen:

- Bei Neuabschluss von Mietverträgen sollte der Vermieter ausdrücklich die Möglichkeit zum Abschluss einer Terrorversicherung mit Kosten zu Lasten des Mieters vereinbaren, wenn er eine entsprechende Versicherung beabsichtigt.
- Bei Altverträgen sollte der Vermieter vor Abschluss einer Terrorversicherung mit dem Mieter Einvernehmen suchen, um nicht im Nachhinein Gefahr zu laufen, auf möglicherweise erheblichen Kosten sitzen zu bleiben.

IM ÜBERBLICK

Die neuen Versicherungsbedingungen schließen regelmäßig Gefahren aus terroristischen Anschlägen aus. Man wird von einem Anspruch auf Anpassung des Vertrages ausgehen müssen. Wegen der hohen Kosten der Anti-Terrorversicherung wird diese vom Vermieter nicht gegen den Willen des Mieters durchsetzbar sein. Vielmehr ist der Vertrag so anzupassen, dass anstelle der ursprünglichen Feuerversicherung mit eingeschlossener (preiswerter) Anti-Terrorversicherung nur noch die heute übliche Feuerversicherung ohne Terrorversicherung tritt.

Wenn Sie Fragen zum Thema „Terrorversicherung und Betriebskosten“ oder zu anderen Bereichen des Gewerblichen Mietrechts haben, wenden Sie sich gerne an:

Dr. Uwe Steingröver
Telefon +49 (0)221 650 65-284
uwe.steingroever@loschelder.de

GEWERBLICHES MIETRECHT

Wir beraten im gewerblichen Mietrecht in langjähriger Praxis branchenübergreifend bei Abschluss eines Einzelmietvertrages, bei der Erstellung von Vermietungskonzepten für Gewerbestandorte, im Streitfall über den Bestand, die Umsetzung und Durchführung sowie die Abwicklung des Vertragsverhältnisses im Falle ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung.

Schon der erfahrene Mieter oder Vermieter stößt angesichts der stetig fortschreitenden Rechtsentwicklung immer wieder an neue Fragestellungen im gewerblichen Mietrecht. Erst recht gilt dies für den nur gelegentlichen Mieter oder Vermieter mit wenig oder keiner immobilienrechtlicher Erfahrung. Dabei muss der gewerbliche Mietvertrag regelmäßig erhebliche Investitionen beider Parteien auf lange Frist sichern. Um das Tätigkeitsfeld besser zu beleuchten, stellen wir nachfolgend einige grob skizzierte Fälle dar.

Dingliche Sicherung

Unser Mandant hat im Vertrauen auf einen langfristigen Mietvertrag erhebliche Investitionen getätigt. In der Zeit niedriger Mieten abgeschlossen, ist der gewerbliche Mietvertrag für ihn als Mieter günstig. Die vermietende Gesellschaft gerät in Insolvenz. Das Grundstück wird zwangsversteigert. Der Erwerber nutzt das ihm nach dem Zwangsversteigerungsrecht zustehende Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Mandanten. Sein Ziel ist es, den bestehenden Mietvertrag durch einen neuen Mietvertrag mit höherer Miete zu ersetzen. Der Mandant muss letztlich einen für ihn ungünstigeren Mietvertrag akzeptieren, um sein Investment zu sichern. Die Situation wäre vermieden worden, wenn der Mieter dinglich besichert worden wäre, etwa über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit.

Formfehler

Unser Mandant möchte sich aus wirtschaftlichen Überlegungen von einer großen landwirtschaftlichen Anlage trennen, die jedoch an einen Pächter mit einer Restlaufzeit von noch sechs Jahren vergeben ist. Die Prüfung der Unterlagen ergibt, dass die Parteien den ursprünglich schriftlichen Vertrag wiederholt durch mündliche Abreden ergänzt und verändert haben. Diese Missachtung des Schriftformgebotes, die das Gesetz für Mietverträge von mehr als einem Jahr Dauer verlangt, führt dazu, dass das Mietverhältnis für beide Parteien jederzeit mit der gesetzlichen Frist kündbar ist. Es gelingt die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses.

Mietvertragsabschluss

Unsere Mandantin möchte einen großvolumigen gewerblichen Mietvertrag abschließen. Die Prüfung des Vertrages ergibt, dass die für die Mandantin erst zu errichtende Immobilie nach der Baubeschreibung ganz anders dargestellt ist, als dies den Überlegungen der Mandantin entsprach. Zwingende zeitliche Vorgaben der Mandantin finden in dem Mietvertrag keinen Niederschlag. Im Verzugsfall drohen erhebliche Schäden, die rechtlich nicht abgesichert sind. Im Nebenkostenregime des Vertrages verbergen sich bislang nicht erkannte Kostenrisiken.

Sale-and-Lease-back

Unsere Mandantin hat sich entschlossen, die im Betriebsvermögen gehaltenen Grundstücke als sachfremde Investitionen abzustoßen. Die Grundstücke sollen an einen institutionellen Investor verkauft und dann langfristig wieder angemietet werden. Es werden die Unterlagen zusammengestellt, um den potentiellen Investoren eine zügige und gründliche Analyse des Immobilienpaketes zu ermöglichen. Zudem werden die Mietverträge und Immobilienkaufverträge als Muster gestaltet. Die Mietverträge werden zur langfristigen Sicherung des Investments dinglich besichert.

Betriebskosten

Unser Mandant bezweifelt die Richtigkeit der ihm gegenüber abgerechneten Betriebskosten. Der Mietvertrag besagt lediglich, dass „die üblichen Betriebskosten abzurechnen seien“. Es gelingt die Abwehr erheblicher Betriebskostenzahlungen, da diese nicht genügend spezifiziert im Mietvertrag vereinbart sind.

Ihr Ansprechpartner



DR. UWE STEINGRÖVER
Telefon +49 (0)221 650 65-284
uwe.steingroever@loschelder.de

Weitere Informationen zum Fachbereich Bau- und Immobilienrecht, Miet- und Pachtrecht finden Sie unter www.loschelder.de

DER LOSCHELDER RECHTSANWÄLTE NEWSLETTER

Der Loschelder Rechtsanwälte Newsletter „Recht Aktuell“ informiert über allgemeine Rechtsfragen und aktuelle Änderungen. Bei Fragen oder Anregungen zum Newsletter wenden Sie sich bitte an:

Dr. Andreas Fink
Telefon +49 (0)221 650 65-195
andreas.fink@loschelder.de

Unter www.loschelder.de veröffentlichen wir den jeweils aktuellen Newsletter im PDF-Format. Außerdem bieten wir Ihnen im Newsletter-Archiv den Zugriff auf vorangegangene Newsletter.

LOSCHELDERRECHTSANWÄLTE

Konrad-Adenauer-Ufer 11
50668 Köln

Telefon +49 (0) 221 650 65-0
Telefax +49 (0) 221 650 65-110

www.loschelder.de