

Inhalt

TITELSEITE

- Anlageberater muss auf das Fehlen eines funktionierenden Zweitmarktes für Immobilienfonds hinweisen
- Architektenvollmacht: Konkordante Genehmigung von Nachtragsaufträgen

SEITE 2

- Reform des Zugewinnausgleichs
- Beschränkte Ersatzfähigkeit von Mietwagenkosten nach einem Verkehrsunfall
Was wird bezahlt – der Normaltarif oder der Unfalltarif?

SEITE 3

- Bis dass der Tod euch scheidet
- Architektenhaftpflichtversicherung

SEITE 4

- Fehlerhafte Mangelrüge kann Anspruchsverlust bedeuten!
- BGH zu Preisangaben im Internetversandhandel

Redaktion:

RA Tilmann Schellhas
Tel. 0911 588 888-0
Fax 0911 588 26 66
info@rae-schieder.de

Diesen Newsletter können Sie abonnieren oder abbestellen unter www.rae-schieder.de

Satz & Gestaltung:
www.kaller.de

Anlageberater muss auf das Fehlen eines funktionierenden Zweitmarktes für Immobilienfonds hinweisen

RA TILMANN SCHELLHAS – Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (Versäumnisurteil vom 18.01.2007, III ZR 44/06) hat den Pflichtenkreis der Anlageberater erneut zugunsten geschädigter Kapitalanleger deutlich erweitert. Danach müssen Anlageberater bei der Vermittlung von Kommanditbeteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds zwingend darauf hinweisen, dass die Veräußerung des Anteils in Ermangelung eines funktionie-

renden Zweitmarkts nur eingeschränkt möglich ist. Durch das Urteil wird die Durchsetzbarkeit der Schadensersatzansprüche geschädigter Immobilienfonds-Anleger deutlich verbessert. ■

Fragen zum Beitrag und zum Bank- und Kapitalanlagerecht beantwortet Ihnen gerne
RA TILMANN SCHELLHAS
Tel. 0911 588 888-0

Architektenvollmacht:

Konkludente Genehmigung von Nachtragsaufträgen

RA THOMAS SCHIEDER – Eine Anscheinsvollmacht des Architekten zur Erteilung von Nachtragsaufträgen kann sich nach BGH daraus ergeben, dass der Architekt den Hauptauftrag in Vollmacht des Bauherrn selbstständig ausgehandelt hat. Mit der Schlussrechnungsprüfung genehmigt der Architekt konkludent die vom Auftragnehmer abgerechneten Nachtragsaufträge. BGH, Beschluss vom 27.09.2007 - VII ZR 232/06. Der Architekt, der nach dem Architektenvertrag nicht bevollmächtigt war, finanzielle Verpflichtungen für den Bauherrn einzugehen, führte aufgrund besonderer Vollmacht des Bauherrn die Vertragsverhandlungen mit der klagenden Baufirma selbstständig und schloss mit dieser den schriftlichen Werkvertrag. Im Bauverlauf stellte der Auftragnehmer acht Nachtragsangebote, von denen nur

einige ausdrücklich beauftragt wurden. Mit der Schlussrechnung rechnete der Auftragnehmer alle von ihm erbrachten zusätzlichen Leistungen ab. Der Architekt erkannte bei der Rechnungsprüfung die abgerechneten zusätzlichen Leistungen im Wesentlichen als sachlich und rechnerisch richtig an. Im Rechtsstreit bestreitet der Bauherr die Erteilung der nicht bestätigten Nachtragsaufträge und eine diesbezügliche Vollmacht des Architekten.

Das KG sieht in der Überreichung der die abgerechneten Leistungen Position für Position bestätigenden bzw. korrigierenden geprüften Schlussrechnung durch den Architekten die Erklärung, dass die Leistungen mit seinem Willen ausgeführt wurden und er die in Ansatz gebrachten Preise akzeptiert. Diese Erklärung muss sich der Bauherr nach Auffassung des KG in gleicher Weise

FORTSETZUNG AUF S.2

FORTSETZUNG VON S. 1

zurechnen lassen, als wenn er selbst durch Übersendung einer korrigierten Schlussrechnung die Leistungen und die abgerechneten Preise akzeptiert hätte. Da der Architekt den Hauptauftrag nicht nur erteilen, sondern selbstständig aushandeln durfte

und auch im Übrigen das Bauvorhaben geleitet hatte, ohne dass der Bauherr konkrete Hinweise zur eingeschränkten Bevollmächtigung gegeben hatte, muss dieser sich so behandeln lassen, als ob er den Architekten umfassend bevollmächtigt hätte. ■

Fragen zum Beitrag beantwortet
Ihnen gerne

RA THOMAS SCHIEDER
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Tel. 0911 588 888-0

Reform des Zugewinnausgleichs

RA WOLFGANG STELZIG – Jede dritte Ehe wird heute geschieden. Auch die Verteilung des Vermögens muss dann geregelt werden. Hierbei stellt der Zugewinnausgleich den vom Gesetz vorgesehenen Weg der Vermögensaus-einandersetzung dar, der insbesondere gilt, wenn Eheleute keinen Ehevertrag geschlossen haben. Das Recht des Zugewinnausgleichs regelt hierbei, dass die Ehegatten je zur Hälfte an den Vermögenszuwächsen aus der Ehezeit – also dem Zugewinn – beteiligt werden.

Mit der Güterrechtsreform beabsichtigt der Gesetzgeber zunächst, besser zu verhindern, dass ein Ehepartner Vermögenswerte zu Lasten des anderen beiseite schafft. In diesem Zusammenhang gehört auch die Möglichkeit, sein Recht effizienter durch ein vorläufiges Rechtsschutzverfahren zu sichern.

Neu ist vor allem die beabsichtigte

Änderung dahingehend, Schulden, die zum Zeitpunkt der Eheschließung vorhanden waren und während der Ehezeit getilgt werden, bei der Ermittlung des Zugewinns zu berücksichtigen. Nach bisherigem Recht war dies nicht der Fall, obwohl durch die Schuldentilgung das Vermögen des betreffenden Ehepartners wirtschaftlich gewachsen ist. Das Justizministerium hat dies mit folgendem Beispiel verdeutlicht: Thomas hatte bei Eheschließung gerade ein Unternehmen gegründet und Schulden in Höhe von 30.000 EUR. Im Verlauf der Ehe erzielte er einen Vermögenszuwachs von 50.000 EUR, so dass sich sein Endvermögen auf 20.000 EUR beläuft. Seine Frau Regina hatte bei Eheschließung keine Schulden und während der Ehezeit ein Endvermögen von 50.000 EUR erwirtschaftet. Nach bisherigem Recht müsste Regina ihrem Mann einen Ausgleich in Höhe von

(50.000 EUR Endvermögen der Frau abzüglich 20.000 EUR Endvermögen des Mannes, hiervon die Hälfte =) 15.000 EUR zahlen. Die Schuldentilgung von 30.000 EUR durch Thomas bleibt unberücksichtigt. Dieses Ergebnis erscheint ungerecht, weil Thomas wirtschaftlich betrachtet ebenfalls einen Vermögenszuwachs von 50.000 EUR erzielt hat. Künftig soll darum der tatsächliche Vermögenszuwachs bei der Ermittlung des Zugewinns zu Grunde gelegt werden. Dann müsste Regina keinen Ausgleich an ihren Mann zahlen, da beide Eheleute gleich viel erwirtschaftet haben. ■

Fragen zum Beitrag und zum
Familienrecht beantwortet
Ihnen gerne

RA WOLFGANG STELZIG
Tel. 0911 588 888-0

Beschränkte Ersatzfähigkeit von Mietwagenkosten nach einem Verkehrsunfall Was wird bezahlt – der Normaltarif oder der Unfalltarif?

RAIN GABRIELE NOWAK – In Deutschland haben sich im Mietwagen-geschäft unterschiedliche Tarife entwickelt. Wer als Privat- oder Geschäftsmann ein Fahrzeug mietet und selbst zahlt, hat dafür den sogenannten „Normaltarif“ zu entrichten. Benötigt dagegen ein Unfallgeschädigter einen Ersatzwagen, wird ihm von vielen Vermietern

ein sogenannter „Unfallersatztarif“ angeboten, der den Normalpreis im Durchschnitt um 100 Prozent übersteigt, wobei auch Aufschläge von mehreren hundert Prozent keine Seltenheit sind. Die Autovermieter begründen die Aufschläge damit, dass ihnen bei Vermietung von Unfallersatzwagen erhöhte Kosten und Risiken entste-

hen. Das Oberlandesgericht Köln hat einen solchen erhöhten Kosten- und Risikoaufwand bei der Vermietung von Unfallersatzfahrzeugen im Grundsatz anerkannt, diesen der Höhe nach aber auf einen pauschalen Aufschlag von 20 Prozent auf die Normaltarife begrenzt. (Urteil des OLG Köln vom 02.03.2007 19 U 181/06). Der BGH geht hinge-

gen von einem pauschalen Aufschlag von 30% aus (BGH NJW 2006, 1506). Daneben darf der Autovermieter nur noch bestimmte in Ansatz bringen, etwa die Kosten einer Vollkaskoversicherung für das meist neuwertige Mietfahrzeug, sowie die Kosten der Zustellung und Abholung des Mietwagens. Nicht gebilligt hat der Senat auch die Abrechnung nach den teureren Tagespauschalen. Der Autovermieter sei in der Regel vielmehr

verpflichtet, bei der Berechnung des Mietpreises auch von den günstigeren Dreitages- oder Wochenpauschalen auszugehen. Allerdings kann dem Unfallgeschädigten gegenüber der Mietwagenfirma ein Schadenersatzanspruch zustehen, wenn die Mitarbeiter bei Abschluss des Mietvertrages wider besseren Wissens versichern, dass es keinerlei Probleme bei der Abrechnung geben werde, obwohl ein überteuerter

Unfallersatztarif vereinbart wird. (BGH Urteil vom 10.01.2007 – XII ZR 72/04)

Fragen zum Beitrag und zum KFZ-Recht beantwortet Ihnen gerne
RAIN GABRIELE NOWAK
Tel. 0911 588 888-0

Bis dass der Tod euch scheidet

RA STEPHAN WITZANI – Das Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 14.02.2007, IV ZR 150/05, ist ganz im Sinne der katholischen Kirche.

Nach dem BGH ist die widerrufliche Erklärung des Versicherungsnehmers in einem Lebensversicherungsantrag, im Falle des Todes solle „der Ehegatte der versicherten Person“ für die Versicherungsleistung bezugsberechtigt sein, selbst im Fall einer späteren Scheidung der Ehe und Wiederheirat des Versicherten regelmäßig so auszulegen, dass der ursprüngliche Ehegatte begünstigt sein soll. Nicht hingegen wieder der Versicherte oder nun der neue Ehegatte. Der Versicherer habe die bei Antragstellung abgegebene

Bezugsrechtserklärung im Zeitpunkt der Antragstellung auszulegen, weshalb die Bezugsrechtsverfügung den ursprünglichen Ehegatten begünstige. Die Benennung eines Ehegatten als Bezugsberechtigten sei ohne hinzutreten besonderer Anhaltspunkte nicht auflösend bedingt durch eine Scheidung der Ehe. Außerdem sei in den von der Versicherungswirtschaft üblicherweise verwandten Lebensversicherungsbedingungen geregelt, dass die Einräumung und/oder der Widerruf eines Bezugsrechtes nur und erst dann wirksam werden, wenn der Verfügungsberechtigte dem Versicherer dies schriftlich angezeigt hat.

Also Achtung: Mit der zivilrechtlichen

Scheidung ist noch längst nicht alles getan. Will der Versicherungsnehmer verhindern, dass der geschiedene Partner später einmal die Versicherungsleistung erhält, so muss er schriftlich eine Änderung des Bezugsrechts gegenüber dem Lebensversicherer neu verfügen und sich dies vorsorglich schriftlich bestätigen lassen.

Fragen zum Beitrag beantwortet Ihnen gerne
RA STEPHAN WITZANI
Fachanwalt für
Versicherungsrecht
Tel. 0911 588 888-0

Architektenhaftpflichtversicherung

RA STEPHAN WITZANI – Das Führen eines Haftpflichtprozesses ist keine Obliegenheit des Architekten als Versicherungsnehmer, sondern gemäß den AHB Inhalt der Hauptleistungspflicht des Versicherers. Mit dem Urteil vom 14.02.2007, IV ZR 54/04, hat der Bundesgerichtshof (BGH) diese Rechtsschutzverpflichtung des Versicherers wie folgt konkretisiert:

Will der Versicherer den Anspruch bestreiten, so muss er alles tun, was zu dessen Abwehr notwendig ist. Allein der Versicherer trägt die aus der Prüfung

und Abwehr folgende Arbeitslast und Verantwortung. Demgemäß hat der Versicherer im Haftpflichtprozess die Interessen des Versicherten so zu wahren, wie das ein vom Versicherten beauftragter Anwalt tun würde. Meist ist dies unproblematisch, weil der Architekt und der Versicherer das gleiche Abwehrinteresse haben. In Ausnahmefällen aber, wenn eine Kollision zwischen den Interessen des Architekten und denen des Versicherten nicht zu vermeiden ist, muss der Versicherer seine eigenen Interessen

hinter die des Architekten zurückstellen.

Im vom BGH entschiedenen Fall führte dieses Verständnis dazu, dass der Haftpflichtversicherer, weil er den Architekten darauf verwiesen hatte den Prozess selbst zu führen, wie bei einer ausdrücklichen Ablehnung des Deckungsschutzes an das Ergebnis des vom Architekten geführten Prozesses gebunden war. Und dass sich der Versicherer gegenüber dem Architekten nicht auf Leistungsfreiheit wegen fehlerhafter bzw. weisungswidriger Prozessführung berufen konnte.

Fehlerhafte Mangelrüge kann Anspruchsverlust bedeuten!

RA THOMAS SCHIEDER – Fehler bei der Geltendmachung des Mängelbeseitigungsanspruchs (hier: unberechtigtes Verlangen einer bestimmten Art und Weise der Mängelbeseitigung) schließen den Gewährleistungsanspruch des Auftraggebers nur dann nicht aus, wenn der Unternehmer seinerseits die Mängelbeseitigung zuvor bereits abgelehnt hat (OLG Brandenburg, Urteil vom 20.09.2007 - 12 U 86/06).

Ein Erwerber kaufte von einem Veräußerer eine gebrauchte Immobilie. Der Veräußerer verpflichtete sich im notariellen Kaufvertrag zu verschiedenen Sanierungsarbeiten. Nachdem der Erwerber Mängel bei der Ausführung der

Sanierung festgestellt hat, forderte er den Veräußerer zur Nacherfüllung auf, verlangt aber die vorherige Vorlage eines Gesamtkonzepts der Mängelbeseitigung durch den Veräußerer.

Nach dem OLG Brandenburg stünde es im vorliegenden Fall nicht entgegen, dass der Käufer (Erwerber) die Mängelbeseitigung von der Vorlage eines Gesamtkonzepts zur Abarbeitung sämtlicher Mängel abhängig gemacht habe. Zwar sei der Unternehmer grundsätzlich frei in der Wahl der Nachbesserungsmöglichkeiten. Der Auftraggeber könne daher nicht auf einer bestimmten Art und Weise der Nachbesserung bestehen. Der Auftraggeber könne

seinen Anspruch auf Nachbesserung wegen treuwidrigen oder widersprüchlichen Verhaltens jedoch nur dann verlieren, wenn der Auftragnehmer zur Nachbesserung überhaupt (noch) bereit sei! Hat der Auftragnehmer dagegen die Nachbesserung zuvor bereits abgelehnt, wirke sich das Verlangen nach einer bestimmten Nachbesserung nicht mehr zu Lasten des Auftraggebers aus, d.h. nur in diesem Fall bestehen noch Ansprüche des Auftraggebers auf Gewährleistung. Hätte der Auftragnehmer nicht bereits abgelehnt, hätte der Auftraggeber seine Ansprüche infolge der fehlerhaften Mängelrüge verloren!

BGH zu Preisangaben im Internetversandhandel

RA TILMANN SCHELLHAS — In welcher Weise im Internethandel auf die nach der Preisangabenverordnung vorgeschriebenen Angaben zur Umsatzsteuer und zu den Liefer- und Versandkosten hingewiesen werden muss, war lange Zeit umstritten. Jetzt hat der Bundesgerichtshof (Urteil vom 4. Oktober 2007 – I ZR 143/04 –) geklärt: Nach der Preisangabenverordnung ist ein Versandhändler dazu verpflichtet, zusätzlich zum Endpreis der Ware anzugeben, dass die geforderten Preise die Umsatzsteuer enthalten und ob zusätzliche Liefer- und Versandkosten anfallen. Er ist außerdem verpflichtet, diese Angaben dem Angebot oder der Werbung eindeutig zuzuordnen sowie leicht erkennbar und deutlich lesbar oder sonst gut wahrnehmbar zu machen. In dem Streitfall hatte ein Handelsunternehmen seinen Internetauftritt so gestaltet, dass die Angaben zur Umsatzsteuer und zu den Liefer- und Versandkosten

weder auf der ersten sich öffnenden Internetseite mit der Abbildung und Beschreibung der beworbenen Produkte noch auf einer anderen Seite mit näheren Angaben zu den jeweiligen Produkten zu finden waren, sondern nur unter den Menüpunkten „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ und „Service“ sowie nach dem Einlegen der Ware in den virtuellen Warenkorb. Wollte ein Internetnutzer sich vor Einleitung des Bestellvorgangs über die von der Preisangabenverordnung vorgeschriebenen Angaben informieren, musste er von sich aus die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Angaben unter „Service“ durchsuchen. Dagegen klagte ein Wettbewerber. Der Bundesgerichtshof hat zwar bestätigt, dass der beanstandete Internetauftritt des beklagten Versandhändlers den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprach. Er hat jedoch der Auffassung der Vorinstanzen widersprochen, die

Preisangabenverordnung nötige dazu, die zusätzlichen Hinweise auf die Umsatzsteuer und die Liefer- und Versandkosten auf derselben Internetseite zu geben, auf der die Ware angeboten und der Preis genannt werde. Dem Internetnutzer sei bekannt, dass im Versandhandel neben dem Endpreis üblicherweise Liefer- und Versandkosten anfielen. Er gehe auch als selbstverständlich davon aus, dass die angegebenen Preise die Umsatzsteuer enthielten. Es genüge daher, wenn die fraglichen Informationen alsbald sowie leicht erkennbar und gut wahrnehmbar auf einer gesonderten Seite gegeben würden, die der Internetnutzer bei näherer Befassung mit dem Angebot noch vor Einleitung des Bestellvorgangs aufrufen müsse.

Fragen zum Beitrag und zum Wettbewerbsrecht beantwortet Ihnen gerne
RA TILMANN SCHELLHAS
Tel. 0911 588 888-0