



RA Frank Schieder

RA Thomas Schieder Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

RA Tilmann Schellhas Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

RA Stephan Witzani Fachanwalt
für Versicherungsrecht

RAIN Gabriele Nowak

RA Wolfgang Stelzig

Elson D. Nowell Attorney at Law (USA)

Inhalt

TITELSEITE

- Gewerberaummiete: Vorzeitige Kündigung bei Verstoß gegen Schriftform

SEITE 2

- Gewerberaummiete: Vorzeitige Kündigung bei Verstoß gegen Schriftform
- Geänderte Rechtsprechung bei Lebensversicherungen im Pflichtteil

SEITE 3

- Riegel für Abzocktaktik einer Partnervermittlungsgesellschaft
- Gesundheitsfragen und Arglistanfechtung

SEITE 4

- Abtretbarkeit einer Kapitallebensversicherung
- Hauskauf: Hinzuziehung von Experten verringert die Aufklärungspflicht des Verkäufers!

Redaktion:

RA Tilmann Schellhas
Tel. 0911 588 888-0
Fax 0911 588 888-49
info@rae-schieder.de

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

Satz & Gestaltung:
www.kaller.de

Gewerberaummiete: Vorzeitige Kündigung bei Verstoß gegen Schriftform

RA WOLFGANG STELZIG – Mietverträge bedürfen der Schriftform vor allem dann, wenn der Vertrag über eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden soll. Dies gilt insbesondere, wenn eine feste Vertragslaufzeit vereinbart wird, beispielsweise für 10 Jahre. Da in derartigen Konstellationen die ordentliche Kündigung des Vertrages bei einer wirksamen schriftlichen Vereinbarung grundsätzlich ausgeschlossen ist, sind die Anforderungen an die Einhaltung dieser Form in den letzten Jahren Gegenstand zahlreicher gerichtlicher Entscheidungen gewesen. Werden nämlich derartige Mietverträge nicht (wirksam) in schriftlicher Form geschlossen, so gelten sie für unbestimmte Zeit und können in der Regel mit der ordentlichen Kündigungsfrist beendet werden, §§ 578 Abs. 1, 550 BGB. Gerade im Gewerberaummietrecht handelt es sich hierbei um eine zentrale Fragestellung.

So hatte sich die Rechtsprechung – nur beispielsweise – damit zu befassen, welche der vertraglichen Vereinbarungen nun schriftlich oder gar in einer einheitlichen Urkunde geregelt werden müssen, wie genau Vertragsparteien bezeichnet werden müssen („Erbengemeinschaft XY“ als Vermieter reicht z. B. nicht), wie

genau die Stellvertretung herausgestellt sein muss, wie es bei einer Vermietung vom Reisbrett ausschaut oder, ob die Ausübung einer Option dem Schriftformerfordernis unterliegt usw.

In einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 24.03.2010 ging es darum, ob die rechtsgeschäftliche Vereinbarung eines Vermieterwechsels formbedürftig ist. Es hat dies bejaht und ausgeführt, dass bei einem zweiseitigen Vertrag zwischen altem und neuem Vermieter die Vertragsurkunde zur Wahrung der Schriftform die Unterschriften des ausscheidenden und des neuen Vermieters enthalten muss (die Zustimmung des Mieters kann hierbei formlos erfolgen). Ferner wäre bei einem dreiseitigen Vermieterwechsel (also einer Vereinbarung unter Beteiligung des Mieters) die Form nur gewahrt, wenn alle drei Beteiligten ihre Absprache in der selben Urkunde niederlegen und ausdrücklich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen.

Nachdem im konkreten Fall ein entsprechender Nachtrag zum Mietvertrag zwar vom Mieter unterzeichnet und dem ursprünglichen Vermieter zurückgesandt wurde,

FORTSETZUNG AUF S.2

FORTSETZUNG VON S.1

jedoch keine Unterzeichnung durch den neuen Vermieter erfolgt war, durfte der Mieter den Mietvertrag nach Auffassung des Gerichts unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist beenden, weil eine wirksame schriftliche Vereinbarung der dort beabsichtigten 15-jährigen

Laufzeit des Mietvertrages nicht vorgelegen habe.

Im Ergebnis bedürfen daher nicht nur der ursprüngliche Mietvertrag, sondern auch spätere wesentliche Vertragsänderungen der Schriftform. Ist diese nicht einge-

halten, so gilt in der Regel der gesamte Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, frühestens allerdings zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjekts. ■

Geänderte Rechtsprechung bei Lebensversicherungen im Pflichtteil

RA WOLFGANG STELZIG – Der Bundesgerichtshof hatte kürzlich einen Rechtsstreit über die Höhe eines Pflichtteilsanspruches zu entscheiden. Hierbei hat er die Frage neu – und anders – beurteilt, wie eine Lebensversicherung zu bewerten ist, über welche der Erblasser durch ein widerrufliches Bezugsrecht verfügt hat.

Er hat hierbei ausgeführt, dass die Zuwendung der Todesfallleistung aus einem Lebensversicherungsvertrag im Rahmen einer Schenkung weder nach der Versicherungsleistung noch nach der Summe der vom Erblasser gezahlten Prämien bemessen wird. In Abänderung seiner bisherigen, auf ein Urteil des Reichsgerichts aus den 1930-iger Jahren zurückgehenden Rechtsprechung hat er nunmehr auf den Wert abgestellt, den der Erblasser aus den Rechten seiner Lebensversicherung in der letzten Sekunde seines Lebens nach objektiven Kriterien hätte umsetzen können. Es ist also in aller Regel auf den Rückkaufswert abzustellen. Allerdings hat das Gericht ausdrücklich ausgeführt, dass der Pflichtteilsberechtigte auch die Möglichkeit hat, einen

über dem Rückkaufswert liegenden Veräußerungswert nachzuweisen. Dies könne beispielsweise gelingen, wenn der Erblasser die Ansprüche aus der Lebensversicherung im konkreten Fall zu einem höheren Preis an einen gewerblichen Ankäufer hätte veräußern können. Im Regelfall wird jedoch auf den Rückkaufswert abzustellen sein, zumal dieser in der überwiegenden Anzahl von Fällen ohne größeren Aufwand allein durch eine Auskunft des Versicherungsunternehmens nachgewiesen werden kann.

In den beiden zugrunde liegenden Fällen ging es um Pflichtteilsansprüche der Kläger als enterbte Söhne des Erblassers. In dem einen Fall hat das Oberlandesgericht Düsseldorf als Berufungsgericht die Berechnung auf Grundlage der vollen Versicherungssumme durchgeführt. Im anderen Fall ist das Kammergericht Berlin von der bloßen Summe der vom Erblasser gezahlten Prämien und damit einer geringeren Berechnungsgrundlage ausgegangen. Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass keine dieser Auffassungen vollständig über-

zeugt. Vielmehr kommt es auf den Wert an, den der Erblasser durch eine Verwertung seiner Rechte aus dem Versicherungsvertrag zuletzt selbst noch hätte realisieren können (Liquidationswert). Dies ist in der Regel der Rückkaufswert, den der Erblasser durch eine Kündigung des Versicherungsvertrages ohne Weiteres hätte einziehen können. Sollte durch eine Veräußerung der Rechte aus der Lebensversicherung ein höherer Preis zu erzielen gewesen sein, was der Pflichtteilsberechtigte zu beweisen habe, käme es auf diesen an.

Dieser Änderung in der Rechtsprechung dürfte erhebliche wirtschaftliche Wirkung zukommen, nachdem die in Lebensversicherungsverträgen investierten Beträge im Milliardenbereich liegen und die widerrufliche Einräumung von Bezugsrechten aus derartigen Versicherungen eine oft gewählte Gestaltungsform darstellt. ■

Fragen zum Beitrag und zum Vertragsrecht beantwortet Ihnen gerne
RA WOLFGANG STELZIG
 Tel. 0911 588 888-0

Riegel für Abzocktaktik einer Partnervermittlungsgesellschaft

RA TILMANN SCHELLHAS – Eine gewerbliche Partnerschaftsvermittlung veröffentlichte Kontaktanzeigen in Tageszeitungen. Auf eine dieser Anzeigen meldete sich der Kläger telefonisch, da er die in der Anzeige beschriebene Dame kennenlernen wollte. Kurz darauf rief eine Mitarbeiterin der Partnerschaftsvermittlung bei dem Kläger zurück und vereinbarte mit ihm, dass ihn eine weitere Mitarbeiterin bei sich zu Hause aufsuchen werde. Bei dem für den nächsten Tag verabredeten Zusammentreffen in der Privatwohnung des Klägers kam es zum Abschluss eines Partnervermittlungsvertrags, in dem sich die Partnerschaftsvermittlung verpflichtete, dem Kläger

gegen ein Entgelt von 9.000 € eine gewisse Anzahl von Partnervorschlägen zu vermitteln. Ferner unterzeichnete der Kläger eine Bestätigung, wonach er die Partnervermittlung „am 16.07.08 zum Abschluss eines Partnervermittlungsvertrages zu mir bestellt“ habe. Der Kläger leistete an die Beklagte eine Anzahlung in Höhe von 5.000 €. Nach Übermittlung zweier Partneradressen widerrief der Kläger den Partnervermittlungsvertrag. Da die Erwartung des Klägers

dahin ging, er werde die in der Annonce beschriebene Dame kennenlernen, sich dann aber unverhofft dem Abschluss eines Vertrages ausgesetzt sah, der zur Vorstellung ganz anderer Damen führen sollte, sah der BGH (Urt. vom 15.04.2010, Az.: III ZR 218/09) darin eine Überempörung des Klägers und gestand ihm ein Widerrufsrecht zu – es liegt auch keine vorhergehende Bestellung des Klägers durch die Einladung in seine Wohnung vor, da er mit einer Abweichung des Leistungsversprechens aus dem Zeitungsartikel nicht zu rechnen brauchte. Die Anzahlung bekam er fast vollständig zurück. ■

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

Gesundheitsfragen und Arglistanfechtung

RA STEPHAN WITZANI – Beantwortet der Versicherungsnehmer die Gesundheitsfragen im Versicherungsantrag unzutreffend, so kann der Versicherer nicht nur vom Versicherungsvertrag zurücktreten sondern diesen oftmals auch noch wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 BGB anfechten.

Mit einer aktuellen Entscheidung vom 28.10.2009, IV ZR 140/08, führt der BGH seine Rechtsprechung

fort: Der Versicherer ist bei der Arglistanfechtung nicht darauf beschränkt, die Versicherung insoweit bestehen zu lassen, als er sie ohne die Täuschung abgeschlossen hätte. Der Versicherer kann sich insgesamt vom Versicherungsvertrag lösen, ohne dass es auf einen Zusammenhang i.S.v. § 21 WG ankommt. Im konkreten Streitfall hatte der Versicherungsnehmer die Fragen nach Krankheit, Unfallfolgen oder

körperlichen Schäden des Rückens/Nackens verneint. Tatsächlich aber war er wegen Rückenschmerzen bei seinem Hausarzt in Behandlung gewesen und hatte außerdem 3 Massagen erhalten. ■

Fragen zum Beitrag und Versicherungsrecht beantwortet Ihnen gerne
RA UND FA FÜR DAS VERSICHERUNGSRECHT
STEPHAN WITZANI
 Tel. 0911 588 888-0

Abtretbarkeit einer Kapitallebensversicherung

RA STEPHAN WITZANI – Kapitallebensversicherungen werden häufig als Sicherheit verwandt. Es erfolgt dann oftmals eine Sicherungsabtretung.

Fällen unterschiedliche Rechtsauffassungen. Mit zwei Urteilen vom 18.11.2009 (IV ZR 39/08 und IV ZR 134/08) hat der Bundesgerichtshof nun Rechtsklarheit geschaffen:

Zusammenhang insbesondere, dass die Ansprüche aus der Berufsunfähigkeitszusatzversicherung nach § 850 b Abs. 1 Nr. 1 ZPO unpfändbar sind. ■

Problematisch war dies in der Vergangenheit immer dann, wenn die Lebensversicherung eine Berufsunfähigkeitszusatzversicherung beinhaltete. Die Oberlandesgerichte vertraten hinsichtlich der Zulässigkeit der Abtretung in solchen

Die Einheitlichkeit des Vertrages steht in der Regel weder der Abtretung von Ansprüchen aus der Lebensversicherung noch der Übertragung des Rechts zur Kündigung der Lebensversicherung entgegen. Ohne Bedeutung ist in diesem

Fragen zum Beitrag und Versicherungsrecht beantwortet Ihnen gerne
RA UND FA FÜR DAS VERSICHERUNGSRECHT
STEPHAN WITZANI
 Tel. 0911 588 888-0

Hauskauf: Hinzuziehung von Experten verringert die Aufklärungspflicht des Verkäufers!

RA THOMAS SCHIEDER – Die Aufklärungspflicht des Verkäufers gegenüber dem Käufer eines Hausgrundstücks entfällt regelmäßig bei solchen Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich oder ohne Weiteres erkennbar sind. Dies gilt namentlich dann, wenn der Käufer durch ein Expertenteam (Architekt; Bankkaufmann) unterstützt wird (OLG Koblenz, Urteil vom 18.11.2009 - 1 U 159/09).

Der Käufer hatte ein "Ein- bis Zwei-Familienhaus" erworben; sowohl Dach- als auch Kellergeschoss waren ausgebaut. Bauaufsichtlich genehmigt war allerdings nur die Einliegerwohnung im Dachgeschoss; denn das Kellergeschoss verfügte nur über eine lichte Deckenhöhe von 2,05 m. Zu den Besichtigungen und Verhandlungen vor dem Kauf hatte der Käufer auch einen Architekten, der ein Verkehrswertgutachten erstellte, sowie einen Vertreter der

finanzierenden Bank hinzugezogen. Dabei erhielt der Käufer von dem Verkäufer auch einen Grundrissplan des Kellergeschosses, in dem der - von der genehmigten Planung abweichende - Ist-Zustand handschriftlich eingefügt war. Nachdem der Käufer beim Weiterverkauf des Hauses einen herben Verlust hinnehmen musste, verlangt er dem Verkäufer Schadensersatz. Er meint, der Verkäufer habe mit der Flächenangabe und den Plänen vorgegaukelt, dass auch das Kellergeschoss genehmigt und damit separat vermietbar sei; der tatsächliche Wert des Hauses sei deshalb weit geringer gewesen.

Ohne Erfolg! Das OLG weist die Berufung zurück. Ein Anspruch wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft besteht nicht, weil das Objekt tatsächlich über zwei Einheiten (Erdgeschoss und Dachgeschoss) verfügt und die

tatsächlich vorhandene Gesamtwohnfläche den Angaben des Verkäufers entsprach. Die Aufklärungspflicht entfällt jedoch bei solchen Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und ohne Weiteres erkennbar sind - wie die geringe Deckenhöhe des Kellergeschosses. Abgesehen davon wurde diese von den von dem Käufer hinzugezogenen Experten auch wertmindernd in die Bewertung einbezogen; von einer Hinweispflicht des Verkäufers oder gar dem bewussten Ausnutzen eines "Informationsgefälles" konnte daher keine Rede sein. ■

Fragen zum Beitrag und zum Bau- und Architektenrecht beantwortet Ihnen gerne
RA UND FA FÜR DAS BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
THOMAS SCHIEDER
 Tel. 0911 588 888-0