

MANDANTENBRIEF 03/2014



Liebe Leserinnen und Leser,

vor zwanzig Jahren, im August 1994, habe ich die Kanzlei Grooterhorst & Partner als Anwaltsboutique im Wirtschaftsrecht gegründet. Zuvor hatte ich mehr als acht Jahre Erfahrungen – zuletzt als Partner – in einer Großkanzlei gesammelt. Ziel und Anspruch ist es bis heute, gemeinsam mit profilierten anwaltlichen Kollegen eine persönlich geführte herausragende Anwaltskanzlei im Wirtschafts- und Immobilienrecht zu sein. Unser Grundanliegen ist es, anwaltliche Spitzenleistungen zu erbringen, die mit persönlicher Betreuung verbunden sind. Die Partner Dr. Johannes Grooterhorst, Ralf-Thomas Wittmann, Marc-Christian Schwencke, Dr. Rainer Burbulla und Niklas Langguth haben der Kanzlei am Markt ein starkes Profil gegeben. Wir alle, Partner, Kolleginnen und Kollegen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind stolz darauf, den Gründungsanspruch auch heute täglich erfüllen zu können. Dieser Mandantenbrief zeigt Ausschnitte aus unseren wirtschaftsrechtlichen Arbeitsgebieten. Wir freuen uns, wenn seine Leser, Mandanten und Interessierte, uns auch künftig die Gelegenheit geben, mit Hilfe unserer Kompetenz zur Lösung ihrer Aufgaben beizutragen.

Ich wünsche Ihnen wie immer eine anregende Lektüre.

In dankbarer alter Verbundenheit

Ihr

DR. JOHANNES GROOTERHORST



RALF-THOMAS WITTMANN
PARTNER

AKTUELLES

I. ENTWICKLUNGEN IM VERSICHERUNGSRECHT 2014 - GRUNDSATZFRAGEN

Die – juristische und nichtjuristische – Öffentlichkeit nimmt im Versicherungsrecht die „spektakulären Fälle“ wahr: Produkthaftpflicht-Schäden im Medizinbereich (an denen wir rechtlich mitarbeiten), Millionensummen umfassende Organhaftungsklagen, bei denen wir ebenfalls aktiv sind. Diese Klagen beschäftigen auch den Juristentag im Jahre 2014. (vgl. auch Hopt, Handelsblatt v. 02.09.2014, S. 13).

Unternehmer und Unternehmen interessieren sich vor allem für die Antworten der Rechtsprechung auf grundlegende Fragen des Versicherungsschutzes, wie sie im Versicherungsvertragsrecht formuliert sind. Die aktuelle Rechtsprechung des Jahres 2014 liefert dafür Anschauungsmaterial: Das OLG Karlsruhe hat sich in seinem Urteil vom 17.06.2014 – 12 U 36/14 mit der grundsätzlichen Problematik des Schadensbegriffes der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) beschäftigt. Der Bundesgerichtshof hat dazu bereits in seiner Entscheidung vom 26.03.2014 Grundlegendes geklärt. Beide Entscheidungen weisen über den entschiedenen Fall hinaus auf die viele Versicherungszweige betreffende schwierige Definitionsfrage – „Was ist ein Schadensereignis“?

[FORTSETZUNG AUF SEITE 2](#)

INHALT

- **AKTUELLES – AUS DEM VERSICHERUNGSRECHT**
- **HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT – EUROPARECHT – PERSONENGESELLSCHAFTEN – „RUSSIAN ROULETTE“**
- **IMMOBILIENRECHT – PRIVATES BAURECHT**
- **GEWERBLICHES MIETRECHT – SCHRIFTFORMGEBOT – PREISKLAUSELN - MÄNGELVORBEHALT**
- **ÖFFENTLICHES RECHT – BAUPLANUNGSRECHT**
- **ARBEITSRECHT – TEILZEIT UND BEFRISTUNGSRECHT**
- **PROZESSFÜHRUNG UND MEDIATION – MEDIATION ALS BAUSTEIN UNTERNEHMERISCHER VERANTWORTUNG**

FORTSETZUNG VON SEITE 1

GRUNDLAGEN ZIFFER 1.1 AHB
– SCHADENSEREIGNIS

Die Versicherungswirtschaft hat das Problem durch Formulierungen gelöst. Die von ihr herausgegebenen Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB), die ihrerseits auf Musterbedingungen des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) beruhen, enthalten eine anscheinend klare und einfache Regelung.

Nach Ziff. 1.1 AHB ist Schadenereignis das Ereignis, als dessen Folge die Schädigung des Dritten unmittelbar entstanden ist. Auf den Zeitpunkt der Schadenverursachung, die zum Schadenereignis geführt hat, kommt es hingegen nicht an.

DER JÜNGSTE PRAKTISCHE
FALL: SCHÄDEN BEIM
BAUVORHABEN

Eine jüngste Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe (Urteil vom 17.06.2014 – 12 U 36/14) zeigt, die Schwierigkeit der Anwendung von § 1.1 AHB. Das OLG hat entschieden, dass Schadenereignis ein Ereignis sei, das auf ein Verhalten des Versicherungsnehmers zurückzuführen und geeignet sei, den geltend gemachten Anspruch auszulösen (Verursachungstheorie). Dabei müsse eine unmittelbare Einwirkung auf ein Rechtsgut erfolgt sein:

SACHVERHALT – FEHLER-
HAFT VERFÜLLUNG EINER
BAUGRUBE – SCHADENSAUF-
TRETEN NACH 18 MONATEN

Ein Bauunternehmer (VN) hatte während der Laufzeit seiner Betriebshaftpflichtversicherung im Auftrag des Bauherren (BH) eine Baugrube verfüllt. Ca. 18 Monate später zeigte der Bauherr dem VN an, dass sich die Kellerwände in dem Innenbereich gebeult hätten und führte dies unter Vorlage eines Sachverständigengutachtens auf die Mangelhaftigkeit der Verfüllung zurück. Der VN zeigte der beklagten Versicherungsgesellschaft V die Schadensersatzforderung des BH ordnungsgemäß an. Diese verweigerte den Versicherungsschutz, da der Schaden erst nach Ablauf der Versicherungszeit eingetreten sei.

Der VN klagte gegen V auf Gewährung des Versicherungsschutzes für diesen Schadensfall. Streitentscheidend war hierbei die Auslegung des Begriffs des Schadenereignisses im Sinne des § 1 Nr. 1 AHB.

UNMITTELBARE EINWIRKUNG
AUF DAS RECHTSGUT

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat auf der Grundlage seiner Interpretation von § 1.1 AHB zugunsten des Versicherungsnehmers entschieden. Der Begriff des Schadenereignisses setze nicht voraus, dass der Schaden auch offen zu Tage getreten sein müsse. Weder müsse der Schaden erkennbar geworden, noch erkennbar gewesen sein. Schadenereignis sei ein Ereignis, das auf ein Verhalten des Versicherungsnehmers zurückzuführen und geeignet sein, den geltend gemachten Anspruch auszulösen. Die Handlung oder das Unterlassen dürften dabei nicht intern geblieben sein, sondern müssten die haftungsrechtlich maßgebende Ursache für die Schädigung und die Schädigungsfolgen gesetzt haben. Es müsse somit eine unmittelbare Einwirkung auf ein Rechtsgut vorliegen.

FRAGE DER NACHHAFTUNG

Das vom Bauherrn beanstandete Verhalten bestehe darin, dass der VN entgegen der Regeln der Technik verfrüht die Baugrube verfüllt habe. Dieses Verhalten sei nicht intern geblieben, sondern habe unmittelbar auf ein Rechtsgut des BH, nämlich das Eigentum an dem bereits errichteten Keller eingewirkt. Versicherungsschutz bestehe, wenn der Bauunternehmer (hier: der VN) in versicherter Zeit eine Baugrube verfülle und hierdurch unmittelbar die bereits errichteten Wände des Kellers verformt würden. Dies gelte auch dann, wenn Schadensersatzansprüche hieraus erst nach Ablauf der Versicherung geltend gemacht würden (sog. Nachhaftungsfall).

Bei der Auslegung des § 1.1 AHB sei auf den durchschnittlichen Versicherungsnehmer abzustellen. Von diesem könne nicht erwartet werden, dass er bei – zumal allgemein bekannten und in der Umgangssprache verwendeten – Begriffen sprachgeschichtliche Nachforschungen zum Begriff des Ereignisses anstelle. Verlangt werden könne nur ein an der üblichen Wortbedeutung und dem Zusammenhang erkennbar zweckorientiertes Bemühen um Verständnis. Auch die Entstehungsgeschichte der ihm vorgelegten Versicherungsbedingungen sei dem durchschnittlichen Versicherungsnehmer nicht bekannt. Von daher könne auch von dem Versicherungsnehmer nicht erwartet werden, dass er Überlegungen dazu anstelle, welcher Zweck mit einer bestimmten Umformulierung der Bedingungen verfolgt worden sei.

**VERSTÄNDNIS DES
DURCHSCHNITTlichen
VERSICHERUNGSNEHMERS**

Im Ergebnis entscheidend war für das Berufungsgericht, dass der Anspruchsteller durch die Berufung auf ein Privatgutachten geltend machte, „aufgrund der Verfüllarbeiten hätten sich die Kellerwände in den Innenbereich gebeult“. Dies, so das OLG, sei dahin zu verstehen, dass der Anspruchsteller einen – wenn auch zunächst nicht erkannten – Eintritt eines ersten Schadens unmittelbar bei den Verfüllarbeiten, also noch während der versicherten Zeit, geltend machen wolle.

**SCHADENSEINTRITT WÄHREND
DER VERSICHERTENZEIT**

Schon im März dieses Jahres hatte sich der BGH grundlegend mit § 1.1 AHB auseinandergesetzt (Urteil vom 26.03.2014 – IV ZR 422/12).

**DIE GRUNDSATZFRAGE:
WIRKSAMKEIT VON § 1.1 AHB**

In der Rechtsprechung und Literatur waren Zweifel aufgekommen, ob diese Bestimmung wegen Intransparenz nach § 307 BGB unwirksam sei.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Grundsatzurteil entschieden, dass § 1.1 AHB weder der gerichtlichen Inhaltskontrolle noch der Transparenzkontrolle unterliegen und damit wirksam sei. Denn der Gesetzgeber habe im VVG bewusst nicht geregelt, welcher Vorgang in der Haftpflichtversicherung den Versicherungsfall darstelle, sondern dies der Klärung durch das Vertragsrecht überlassen. Die Definition des Versicherungsfalles gehöre damit zum Kern der Leistungsbeschreibung. Da die AHB gerade erst die vom Versicherer geschuldete Leistung definieren, verbiete sich eine inhaltliche AGB-Kontrolle. Eine Inhaltskontrolle finde hinsichtlich der Leistungsbeschreibung, die den unmittelbaren Gegenstand der geschuldeten Hauptleistung festlege und ohne deren Vorliegen mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des wesentlichen Vertragsinhalts ein wirksamer Vertrag nicht mehr angenommen werden könne, nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht statt.

**KEINE INHALTSKONTROLLE,
DA KERN DER LEISTUNGS-
BESCHREIBUNG DES
VERSICHERERS**

Auch eine Transparenzkontrolle scheide aus. § 1 Nr. 1 AHB sei von vorneherein von einer Unwirksamkeitsfolge ausgeschlossen, weil es ansonsten – gerade da es keine gesetzliche Definition des Versicherungsfalles in der Haftpflichtversicherung gebe – keine Regelung zum Versicherungsschutz als solchem und zur Einordnung des Versicherungsfalles gäbe. Wo jedoch eine gesetzliche Auffangregelung fehle, hätte die Unwirksamkeit der wesentlichen Vertragsbestandteile die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Eine Transparenzkontrolle hätte im negativen Falle zur Folge, dass der Versicherungsnehmer sodann jeglichen Versicherungsschutz verlöre. Eine reine Transparenzkontrolle des Vertragskerns, die in der Unwirksamkeit des gesamten Vertrages resultiere, sei deshalb im Hinblick auf die Garantie der Vertragsfreiheit unzulässig.

**KEINE TRANSPARENZKON-
TROLLE – IM HINBLICK AUF
GARANTIE DER VERTRAGS-
FREIHEIT**

RALF-THOMAS WITTMANN

B. HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT

I. RECHT DER KAPITALGESELLSCHAFTEN – NEUE GESELLSCHAFTSRECHTLICHE INITIATIVEN AUS EUROPA

CORPORATE GOVERNANCE PACKAGE



DR. DETLEF BRÜMMER
OF COUNSEL

Am 09.04.2014 hat die Europäische Kommission neue gesellschaftsrechtliche Initiativen angekündigt bzw. eingeleitet (Corporate Governance Package (European Commission Memo 14/275)).

- Einen Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Gesellschaften mit beschränkter Haftung mit einem einzigen Gesellschafter (Com 2014) 212 final, Drucksache 16514 des Bundesrates vom 10.04.2014 (Unterrichtung durch die europäische Kommission; Memo Europäische Kommission 14/274 vom 09.04.2014): „Societas Unius Personae (SUP)“;
- Eine Empfehlung der Kommission vom 09.04.2014 zur Qualität der Berichterstattung über die Unternehmensführung („comply or explain“) – 2014/208 EU – Amtsblatt der Europäischen Union vom 12.04.2014 L. 109/43;
- Neue Regeln zur stärkeren „Einbindung“ der Aktionäre und deren Mitspracherecht bei der Festsetzung der Vorstandsvergütung (Europäische Kommission IP 14/396 vom 09.04.2014 „Say on Pay“).

EU-RECHT VERSUS DEUTSCHES RECHT

Europäisches Recht beeinflusst das deutsche Zivilrecht in vielen Bereichen. Im Gesellschaftsrecht ist die Kommission seit vielen Jahren besonders aktiv: Sie hat in einem mehrjährigen Prozess auch den deutschen Gesetzgeber dazu gebracht, Kapitalanlagen, die in der englischen Terminologie als „Financial Instruments“ bezeichnet werden, im Kapitalanlagegesetz (KAGB) vom 04.07.2013 umfassend zu regulieren (KAGB, Bundesgesetzblatt I, S. 1981).

Schließlich haben die weltweit als „zu hoch“ diskutierten Vergütungen für Vorstände auch bei der Vergütungsfestsetzung neue/alte Erwägungen aufgerührt (Kritiker: „Früher verdienten Vorstände das dreißigfache eines Konzernarbeitnehmers, heute das hundertfache“. Der Bundesgerichtshof hatte vor einigen Jahren in der sogenannten „Mannesmann-Affaire“ darauf hingewiesen, dass Vorstände und Aufsichtsräte nicht Gutsherren sondern Verwalter seien, und sich daher nicht beliebige Vergütungen zusagen lassen dürften. Die deutschen Wirtschaftsverbände (BDI, BDA, DIHK) attackieren die Pläne als „massiven Angriff in deutsche Aufgabenverteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat“ (FAZ vom 08.08.2014).

KRITIK AUS DEUTSCHLAND

SUP – Societas unius personae

NACH SE – SPE (GESCHEITERT) – JETZT SUP

Das Gesellschaftsrecht, vor allem der Kapitalgesellschaften, erfährt die besondere Aufmerksamkeit Europas. Vor einigen Jahren ist die Kommission mit dem Versuch gescheitert, nach der erfolgreich eingeführten Europäischen Aktiengesellschaft (SE Societas Europaea) auch eine Europäische „GmbH (SPE – Societas Privata Europaea)“ zu etablieren (vgl. Mandantenbrief 1/2011, S. 3). Vor allem Deutschland hat dies im Blick auf die besondere Problematik der Mitbestimmung zu verhindern gewusst. Der neue Anlauf der Kommission in ihrem „Corporate Governance Package“ von April 2014 bezieht sich ausdrücklich auf diesen gescheiterten Versuch und lanciert jetzt die Idee einer Europäischen Einpersonengesellschaft, die es andernorts

(wie z.B. in Spanien) bereits gibt. Nach der amtlichen Begründung des „Vorschlages für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem einzigen Gesellschafter (Bundesratsdrucksache 165/14 vom 10.04.2014) wird vor allem auf die Problematik für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) verwiesen, im Ausland zu investieren. Andererseits spielten die europäischen KMU eine wichtige Rolle. Daher sei es das übergeordnete Ziel des Vorschlags, der eine Alternative zur SPE darstelle, potentiellen Unternehmensgründern und insbesondere KMU die Gründung von Gesellschaften im Ausland zu erleichtern.

Dem Text ist ein ausführlicher Satzungsentwurf (Drucksache S. 18 ff.) beigelegt: Die danach SUP – Societas Unius Personae – genannte Gesellschaft kann von einer natürlichen oder einer juristischen Person gegründet werden (Art. 8), und zwar durch Neugründung oder durch Umwandlung (Art. 9). Ihre Eintragung erfolgt in dem Mitgliedsstaat, in dem sie ihren satzungsmäßigen Sitz haben soll (Art. 14, Abs. 1). Dort erwirbt sie auch die Rechtspersönlichkeit (Art. 14, Abs. 2). Die SUP gibt nicht mehr als einen Anteil aus (Art. 15). Dieser Anteil ist unteilbar. Das Stammkapital beträgt mindestens 1,00 (Art. 16, Abs. 1). An die Stelle der Gesellschafterversammlung tritt die Beschlussfassung des einzigen Gesellschafters (Art. 21). Die SUP hat einen oder mehrere Geschäftsführer (Art. 22), die dem Weisungsrecht des Gesellschaftes unterstehen (Art. 23, Abs. 1). Die Gesellschaft kann jederzeit in eine andere Gesellschaft nach dem jeweiligen nationalen Recht umgewandelt oder aufgelöst werden (Art. 25).

SATZUNGSENTWURF

„Comply or explain“

Die Kommissionsempfehlung 2014/208 EU stützt sich in ihren vorangehenden Erwägungen auf die gesellschaftlich zentrale Bedeutung eines wirksamen Corporate Governance Rahmens, auf die Ziele von Transparenz, Rechenschaftspflicht und langfristiger Sicht börsennotierter Unternehmen sowie auf die Richtlinie 2013/34 EU vom 26.06.2013 und die darin geregelte Pflicht, eine Erklärung zur Unternehmensführung in den Lagebericht aufzunehmen. Die Kommission registriert die Verbesserung der Praxis in den letzten Jahren. Gleichwohl hält die Kommission eine Empfehlung in erster Linie an börsennotierte Unternehmen gem. Art. 20 der Richtlinie 2013/34, aber auch für andere Unternehmen Qualitätsverbesserung für sachgerecht, auch wenn es, wie die Kommission zugibt, kein unionsweites Standardformat für eine Corporate Governance gibt.

IMMER WIEDER – COMPLIANCE

So sollen die Unternehmen deutlich angeben, von welchen Einzelempfehlungen sie abgewichen sind (Nr. 7 der Empfehlung) und für jede Abweichungen einer Empfehlung

- a) erläutern, in welcher Weise sie von einer Empfehlung abgewichen sind;
- b) die Gründe für die Abweichung darlegen;
- c) beschreiben, auf welchem Wege die Entscheidung für eine Abweichung einer Empfehlung innerhalb des Unternehmens getroffen wurde;
- d) falls die Abweichung zeitlich befristet ist, erläutern, wann das Unternehmen die betreffende Empfehlung einzuhalten beabsichtigt;

e) falls anwendbar die anstelle der empfohlenen Vorgehensweise gewählte Maßnahme beschreiben und erläutern, wie diese Maßnahme zur Erreichung des eigentlichen Ziels der betreffenden Empfehlung oder des Kodexes insgesamt beiträgt, oder präzisieren, wie diese Maßnahme zu einer guten Unternehmensführung beiträgt.

„Say on pay“

HERRSCHAFT ÜBER DIE VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Problematik der Vergütungsfestsetzung für den Vorstand will die Kommission dadurch lösen, dass sie „Aktionäre stärker einbinden und (ihnen) Mitspracherechte bei der Festsetzung der Vergütung einräumen will (European Commission IP 14/396 vom 09.04.2014). Die Kommission beschreibt ihre Ausgangslage im sog. Explanatory Memorandum vom 09.04.2014 (52014 PCO 213) unter der Zwischenüberschrift „Insufficient Link between Pay an Performance of Directors“ und verweist auf einige Vorfälle, bei denen es kritische Darstellungen von Vorstandsvergütungen gegeben habe. Die Kommission meint, dass die Aktionäre nicht über die ausreichenden Mittel verfügten, um ihre Meinung über die Vorstandsvergütung auszudrücken. Sie schlägt daher vor, die gesellschaftsrechtliche Richtlinie 2007/36 EC durch einige Vorschriften zu ergänzen.

Zu diesem Zweck sollen die Art. 9 a, 9 b und 9 c in die Richtlinie eingefügt werden:

Nach 9 a sollen die Gesellschafter über das Vergütungskonzept („Remuneration Policy“) mindestens alle drei Jahre abstimmen und die Zustimmung (u. a. auf ihrer Website) veröffentlichen .

9 b der vorgeschlagenen Richtlinienergänzung verpflichtet die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass detaillierte Informationen über die Vergütung, auch an das einzelne Vorstandsmitglied, frühere oder neue Vorstandsmitglieder zur Verfügung stellen.

Artikel 9 c verpflichtet die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass Transaktionen, die 1 % ihrer Assets übersteigen, veröffentlicht werden und dazu unabhängige Gutachten im Hinblick auf Marktbedingungen und die Auswirkungen auf die Aktionäre einschließlich der Minderheitsaktionäre vorlegen.

PRAXISHINWEIS

Das Maßnahmenbündel der U-Kommission hat – immer noch – die Finanzkrise in der Welt und in Europa im Blick: Während Zentralbanken und Europabanken zusammen mit den Regierungen über die richtige Finanzierung in Europa streiten, will die Kommission die Krise als Hebel benutzen alte Vorstellungen (wie die europäische Privat GmbH oder sonstige in der Öffentlichkeit bzw. der veröffentlichten Meinung identifizierte Missstände abstellen. Unternehmer sollten wissen, „was sich in Europa gesellschaftsrechtlich tut“. Unternehmen und Unternehmen sollten für ihre Pläne berücksichtigen, auf was sie sich ggf. einzustellen haben. Ob, wie und wann diese Ideen nationales Recht werden, bleibt, wie so oft, abzuwarten.

DR. DETLEF BRÜMMER

II. RECHT DER PERSONENGESELLSCHAFTEN – RUSSIAN-ROULETTE-KLAUSELN IN GESELLSCHAFTSVERTRÄGEN – AUSWIRKUNGEN AUF VORSTANDSMANDAT EINES GESELLSCHAFTERS

Mit Urteil vom 20.12.2013 (Az.: 12 U 49/13, NJW-RR 2014, 418) hat das OLG Nürnberg über zwei aktuelle gesellschafts- und aktienrechtliche Fragen entschieden: Sog. „Russian-Roulette-Klauseln“ (auch bekannt als „Texas-Shoot-Out-Klauseln“) sind wirksam. Zulässig ist auch die aus der „Russian-Roulette-Klausel“ folgende Verpflichtung eines Vorstands, sämtliche Tätigkeiten für die Gesellschaft zu beenden und Mandate in Aktiengesellschaften niederzulegen.

Wenn eine Gesellschaft lediglich zwei Gesellschafter hat, die jeweils 50 Prozent der Anteile halten (was insbesondere bei Joint-Venture-Gesellschaften der Fall sein kann), besteht die Gefahr, dass sich diese Gesellschafter bei Entscheidungen gegenseitig blockieren und die Gesellschaft damit faktisch handlungs- und entscheidungsunfähig wird. Um diese Gefahr möglichst schnell beseitigen zu können, wurden im Laufe der Zeit gesellschaftsrechtliche Vertragsgestaltungen entwickelt. Im Kern geht es dabei darum, dass bereits im Gesellschaftsvertrag vereinbart wird, unter welchen Bedingungen die Parteien berechtigt sind, die Gesellschaftsanteile der anderen Partei zu erwerben oder die eigenen Gesellschaftsanteile an die andere Partei zu verkaufen. Um zu gewährleisten, dass ein angemessener Kaufpreis gilt, wird meistens vereinbart, dass die Gesellschafter verpflichtet sind, entweder das Ankaufangebot der Gegenseite anzunehmen oder aber die Anteile der Gegenpartei zu genau diesem Preis selbst zu erwerben. Weil die anbietende Partei somit im Vorhinein nicht weiß, ob sie die Anteile der anderen Gesellschafterin erwerben kann oder ob die andere Gesellschafterin ihrerseits die Anteile der anbietenden Gesellschafterin zu diesem Kaufpreis erwirbt, wird sich die anbietende Gesellschafterin daher aus eigenem Interesse bemühen, einen angemessenen Kaufpreis aufzurufen, da immer das Risiko besteht, dass sie ihre eigenen Anteile zu genau diesem Preis verkaufen muss. Auf Grund dieses Unsicherheitsfaktors im „Kampf um die Anteile“ werden diese Vertragsklauseln auch häufig als „Russian-Roulette“- oder „Texas-Shoot-Out“-Klauseln bezeichnet.

In dem entschiedenen Fall hatten die beiden Parteien ein Joint-Venture in Form einer GmbH & Co. KG gegründet. Sowohl an der KG wie auch an der Komplementär-GmbH hielten beide Parteien jeweils die Hälfte der Anteile. Die KG war alleinige Aktionärin einer Aktiengesellschaft. In dem Gesellschaftsvertrag der KG war folgende – auszugsweise wiedergegebene – Klausel vereinbart, die gelten sollte, solange die beiden Parteien alleinige Kommanditisten waren:

„Ein jeder Kommanditist ist berechtigt, dem anderen seinen Kommanditanteil unter Nennung eines bestimmten Preises zum Ankauf anzubieten. Das Angebot hat zu notarieller Urkunde zu erfolgen. Als Bindungsfrist für die Annahme sind 15 Monate vorzusehen. Lehnt der Angebotsempfänger die Annahme ab oder äußert er sich nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang des Angebots dazu, gilt die Annahme als abgelehnt. Nimmt der Angebotsempfänger nicht oder nicht rechtzeitig an, so ist er verpflichtet, seinen Kommanditanteil dem Anbietenden unverzüglich zum entsprechend gleichen Preis zu verkaufen und abzutreten.“

Mit Zahlung des Kaufpreises für den Anteil sind auch sämtliche weiteren Anstellungsverhältnisse des ausscheidenden Kommanditisten mit der ... Gruppe (insbesondere als Vorstand der ...) ohne weitere Entschädigung aufgehoben, und zwar abweichend von etwa anders lautenden vertraglichen Vereinbarungen. Der ausscheidende Kommanditist ist verpflichtet, seine Ämter in der ... Gruppe – insbesondere als Vorstand der AG – unverzüglich niederzulegen.“

PROBLEM DER ZWEI-PERSONENGESELLSCHAFT MIT JE 50 % BETEILIGUNG



DR. JOHANNES GROOTERHORST
PARTNER

WECHSELSEITIGE ANBIETUNGSRECHTE

PFLICHT ZUR AMTSNIEDERLEGUNG IN ABHÄNGIGEN GESELLSCHAFTEN

Aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten veräußerte die KG im Laufe der Zeit mehr als die Hälfte ihrer Anteile an der AG an fremde Inverstoren. Im Jahre 2011 unterbreitete der Beklagte dem Kläger seine Anteile zum Ankauf. Der Kläger nahm dieses Angebot fristgemäß an und der Beklagte erklärte mit notarieller Urkunde von März 2012 die Niederlegung seines Amtes als Vorstand der Aktiengesellschaft. Im Juni 2012 bestellte der Aufsichtsrat der AG den Beklagten erneut zum Vorstand der AG. Der Beklagte war mit dieser erneuten Bestellung einverstanden. Der Kläger hingegen war der Ansicht, dass der Beklagte aufgrund der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sei, sein Vorstandsamt in der AG erneut niederzulegen. Das OLG Nürnberg wies die Klage ab.

ZULÄSSIGE VERMEIDUNG DER SELBSTBLOCKADE

Das OLG setzt sich zunächst ausführlich mit der Wirksamkeit solcher sogenannten „Russian-Roulette-Klauseln“ auseinander. Das OLG sieht diese Klausel grundsätzlich als wirksam an. Grund hierfür sei insbesondere, dass bei einer Gesellschaft mit – wie vorliegend – lediglich zwei Gesellschaftern, welche einen Gesellschaftsanteil in gleicher Höhe halten, die besondere Gefahr der Selbstblockade bzw. Pattsituation bestehe. Um eine solche Pattsituation zu vermeiden, bestehe daher ein legitimes Interesse daran, solche Situationen möglichst schnell zu lösen. Zwar seien nach der Rechtsprechung des BGH sogenannte „Hinauskündigungsklauseln“ sittenwidrig und damit unwirksam. Eine Hinauskündigungsklausel liegt dann vor, wenn die Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag berechtigt sind, einen Gesellschafter auch ohne sachlichen Grund aus der Gesellschaft auszuschließen. Bei einem solchen Kündigungsrecht besteht für den einzelnen Gesellschafter daher stets die – unausgesprochene – Gefahr der Disziplinierung. Die Vermeidung einer Pattsituation sei jedoch ein solcher sachlicher Grund.

EINZELFALLBEZOGENE MISSBRAUCHSKONTROLLE

Trotz dieser grundsätzlichen Zulässigkeit einer Russian-Roulette-Klausel muss – so das OLG Nürnberg – eine einzelfallbezogene Missbrauchskontrolle erfolgen. Denn eine solche Klausel könne von einer der Parteien auch in sittenwidriger – und damit rechtswidriger Weise – missbraucht werden. Ein Missbrauch der Klausel könne bspw. dann gegeben sein, wenn einer der Parteien in finanziellen Schwierigkeiten sei und die andere Partei daher ein Angebot weit unter Marktwert abgebe, weil sie wisse, dass die Mitgesellschafterin ein eigenes Gegenangebot nicht finanzieren könne. Wenn dieses finanzielle Ungleichgewicht bereits bei Vertragsabschluss bestand, ist bei der Prüfung jedoch zugleich zu berücksichtigen, dass die finanziell schwächere Partei ihrerseits gehalten sei, sich auf eine solche Klausel nicht einzulassen, da sie ansonsten deutlich weniger schutzwürdig wäre. Bei dieser einzelfallbezogenen Missbrauchskontrolle ist daher eine umfassende Sachverhaltsaufarbeitung erforderlich.

PFLICHT ZUR AMTSNIEDERLEGUNG UND BESTELLUNGSRECHT DES AUFSICHTSRATS NACH § 84 AKTG

Das OLG Nürnberg verneinte auch die Pflicht des Beklagten, das Vorstandsamt erneut niederzulegen. Einer solchen Pflicht steht die Vorschrift des § 84 AktG nicht entgegen. § 84 AktG regelt, dass die Vorstände vom Aufsichtsrat bestellt werden. Dieses Auswahl- und Ernennungsrecht des Aufsichtsrates ist nicht einschränkbar, so dass gesellschaftsrechtliche Vereinbarungen, die § 84 AktG einschränken, gem. § 134 BGB unwirksam sind.

Die im entschiedenen Fall bestehende Pflicht des Vorstandes zur Niederlegung seiner Vorstandsstellung begründet aber nur eine Pflicht des Vorstandes. Dem Aufsichtsrat steht es weiterhin frei, den Beklagten zum Vorstand zu bestellen, denn der Beklagte wäre dann nur an der Erteilung seines Einverständnisses gehindert.

Vorliegend hatte der Beklagte seine gesellschaftsvertraglichen Pflichten erfüllt, indem er sein Vorstandsamt niedergelegt hatte. Dem Gesellschaftsvertrag waren keine Anhaltspunkte zu entnehmen, dass es dem Beklagten verwehrt gewesen wäre, einer erneuten Berufung zum Vorstand zuzustimmen. Dies galt umso mehr, als dass die KG, die nunmehr im alleinigen Eigentum des Klägers stand, nur noch eine Minderheitsbeteiligung an der Aktiengesellschaft hielt, so dass der ursprüngliche Regelungszweck der Russian-Roulette-Klausel und der Pflicht zur Niederlegung des Vorstandsamtes, eine Patt-Situation zu vermeiden, nicht mehr bestand.

Mit der vorliegenden Entscheidung hat das OLG ein deutliches Signal gesetzt: in diesem Urteil wurde – soweit ersichtlich – erstmals gerichtlich über die gesellschaftsrechtliche Wirksamkeit von Russian-Roulette-Klauseln entschieden. Die vom OLG Nürnberg vertretene Rechtsansicht entspricht der herrschenden Meinung in der Literatur. Gleichwohl ist bei der Formulierung und Ausübung dieser Klausel darauf zu achten, dass sie auch der einzelfallbezogenen Missbrauchskontrolle standhält. Die Rechte des Aufsichtsrats nach § 84 AktG bleiben unberührt.

PRAXISHINWEIS

DR. JOHANNES GROOTERHORST

C. IMMOBILIENRECHT

PRIVATES BAURECHT – INGENIEURVERTRAGSRECHT – ZUR REICHWEITE DER HAFTUNG EINES INGENIEURS – HAFTUNG GEGENÜBER DRITTEN

In einem jüngst durch das OLG Naumburg (Urteil vom 24.04.2014 – I U 27/11 entscheidenden Fall hatte der Betreiber eines Wasserkraftwerkes eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE) im Rahmen eines Ingenieurvertrages mit dessen Planung beauftragt. In Folge der Planungen der ARGE wurde unter anderem ein Stauwehr errichtet, an dem das Flusswasser durch Turbinen hindurch strömt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Stauwehrs befindet sich ein Brückenbauwerk, das im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt steht. An der Errichtung des Wasserkraftwerkes war das Land nicht beteiligt. Es bestanden auch keine vertraglichen Beziehungen zwischen dem Land und der ARGE.

SCHLECHTAUSFÜHRUNG EINES INGENIEURVERTRAGES FÜR STAUWEHR (WASSERKRAFTWERK)

Nach Inbetriebnahme des Wasserkraftwerkes zeigte sich eine Beschädigung der Brücke. Nach Darstellung des Landes seien hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit des Wassers im Bereich der Brücke und der damit auf die Flusssohle einwirkenden Schiebebewegungen unzureichende Sicherungsmaßnahmen getroffen worden. Die planerische Grundannahme der ARGE, dass die zu errichtende Anlage die Fließgeschwindigkeit des Wassers nur unwesentlich beeinflusse, habe sich als unrichtig erwiesen. Dadurch seien Erosionen an einem der Brückenpfeiler entstanden. Die Tragfähigkeit der Brücke sei nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet.

SCHADENSEINTRITT BEI DRITTEM (EIGENTÜMER)

Das Land verklagte die ARGE auf Schadensersatz.

Die ARGE berief sich darauf, dass mit dem Land überhaupt keine vertragliche Grundlage bestehe und schon deshalb ein Schadensersatzanspruch ausscheide.

Anders das OLG: Nach Auffassung des Senats haftet die ARGE nach den Grundsätzen eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, nämlich des zwischen dem Betreiber des Wasserkraftwerkes und der ARGE bestehenden Ingenieurvertrages. Dieser Ingenieurvertrag entfalte gegenüber dem Land als Eigentümer der Brücke drittschützende Wirkung.

VERTRAG MIT SCHUTZWIRKUNG ZUGUNSTEN DRITTER

**ERFORDERLICHKEIT DER
LEISTUNGSNÄHE – NACHBAR-
RECHTLICHES GEMEINSCHAFTS-
VERHÄLTNIS**

Ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter wird allgemein dann angenommen, wenn der Dritte bestimmungsgemäß mit der Hauptleistung in Berührung kommt und die Ausführung der Hauptleistung sich auf den Dritten auswirken kann. Es muss folglich eine Leistungsnähe bestehen und die Drittbezogenheit muss für den Schuldner erkennbar sein. Diese Grundsätze seien nach dem BGH auch auf Architektenverträge anwendbar (Urteil vom 25.09.2008 – VII ZR 35/07). Ein solcher Fall liege auch dann vor, wenn ein sogenanntes nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis bestehe (OLG Koblenz, Urteil vom 07.05.1999 – 8 U 10/98, KAG, Urteil vom 21.08.2003 – 27 U 338/02). Genau eine solche Konstellation liege auch Streitgegenständlich vor. Der Nachbar komme naturgemäß mit Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück in Berührung und sei deshalb besonders schützenswert. Auch zähle es zum Auftrag der Ingenieure, eine Gefährdung der Brückenpfeiler zu erkennen und auszuschließen. Dieser Pflicht sei die ARGE schuldhaft nicht nachgekommen.

**PRAXISHINWEIS –
FALLGESTALTUNGEN**

Verträge mit Schutzwirkung zugunsten Dritter sind auch in anderen Konstellationen vorstellbar. So haftet beispielsweise ein Architekt, der ein Gutachten erstellt, das Dritten als Grundlage für Vermögensdispositionen insbesondere im Verhältnis zu dem Auftraggeber des Gutachtens vorgelegt werden soll, den Dritten im Falle der inhaltlichen Unrichtigkeit des Gutachtens. Ein entgegenstehender Wille der Vertragsparteien mit dem Ziel einer Täuschung des Dritten ist treuwidrig und unbeachtlich (OLG Dresden, Urteil vom 12.07.2011 – 14 U 942/10).

Ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten einer kreditgebenden Bank ist auch dann anzunehmen, wenn ein Bauunternehmer einen Bautenstandsbericht für den Bauherren unterschreibt, der ausdrücklich „für Zwecke der Kreditgewährung und Auszahlung“ vorgesehen ist (OLG Celle, Urteil vom 19.11.2009 – 8 U 29/09).

RALF-THOMAS WITTMANN



DR. RAINER BURBULLA
PARTNER

**UNKLARE FLÄCHENZUORDNUNG
IM MIETFLÄCHENPLAN (ANLA-
GE) – SCHRIFTFORMHEILUNGS-
KLAUSEL**

Zwischen dem ursprünglichen Vermieter und dem Mieter bestand ein Gewerberaummietvertrag mit einer Festmietzeit von 10 Jahren über Gewerberäume in einem Einkaufszentrum zur Nutzung als Gaststätte mit Getränkeverkauf. In § 2 des Mietvertrages war der im Bereich einer marktähnlich gestalteten Ladenpassage gelegene Mietgegenstand als „Räumlichkeiten zur Benutzung als Verkauf-/Ladenflächen in EG 1, Ebene 3, 75 qm, gemäß dem als Anlage 1 beiliegenden Mietflächenplan“ beschrieben. Der dem Mietvertrag angeheftete Mietflächenplan zeigte einen Ausschnitt aus der Ladenpassage, in dem neben zwei als „Lager“ und „Verkauf“ bezeichneten Bereichen auf den Verkehrs- und den Gemeinschaftsflächen Tische mit Bestuhlung eingezeichnet waren, ohne dass diese einem Ladenlokal konkret zugeordnet sind. In § 20 enthielt der Mietvertrag eine Schriftformheilungsklausel, wonach sich die Parteien verpflichtet hatten, bei Nichteinhaltung der Schriftform des Mietvertrages (§ 550 Satz 1 BGB) die Schriftform nachträglich herbeizuführen sowie bei Veränderungen alles zu unternehmen, um dem

D. GEWERBLICHES MIETRECHT

I. MIETVERTRAGSABSCHLUSS – SCHRIFTFORMGEBOT § 550 BGB – UNWIRKSAMKEIT EINER SCHRIFTFORMHEILUNGSKLAUSEL GEGENÜBER EINEM NACHFOLGENDEN GRUNDSTÜCKSBERECHTIGTEN

Mit Urteil vom 30.04.2014 (XII ZR 146/12) hat der BGH entschieden, dass eine sog. Schriftformheilungsklausel einen Nießbrauchsberechtigten, der als neuer Vermieter in den Mietvertrag eingetreten ist, nicht daran hindert, den Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen.

Schriftformerfordernis Genüge zu tun und vor diesem Zeitpunkt nicht wegen der mangelnden Form zu kündigen. Die Grundstückseigentümerin (Vermieterin) bestellte ein Nießbrauchsrecht zugunsten des Nießbrauchsberechtigten. Dieser erklärte die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf einen Schriftformverstoß und verlangt von der Mieterin die Räumung.

Der BGH hat einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts bejaht, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die ordentliche Kündigung der Nießbrauchsberechtigten beendet worden sei. Durch die Nießbrauchsbestellung sei die Nießbrauchsberechtigte als neuer Vermieter in den Mietvertrag eingetreten (§ 567 Satz 1 BGB).

**WIRKSAME BESTELLUNG
EINES NIESSBRAUCHERS
(§ 567 1 BGB)**

Er sei zur Kündigung berechtigt gewesen, da die Schriftform des Mietvertrages nicht gewahrt sei. Denn die vermietete Fläche sei im Mietvertrag nicht hinreichend genau bezeichnet. Aus dem als Anlage 1 beigefügten Mietflächenplan ergebe sich lediglich eine klare Zuordnung der Flächen von 11,00 qm „Lager“ und 17,37 qm für „Verkauf“, nicht aber für die verbleibende Fläche von ca. 46,63 qm, die den konkreten Umständen nach der Gemeinschaftsfläche zuzuordnen sei. Es sei unklar, welcher Teil der Gemeinschaftsfläche konkret an die Mieterin vermietet worden sei (vgl. auch die Vorinstanz OLG Düsseldorf – I-10 U 434/12, siehe hierzu Mandantenbrief 1/2013, S. 7). Auf die Schriftformheilungsklausel in § 20 des Mietvertrages könne sich die Mieterin nicht berufen. Denn eine Pflicht für die Nießbrauchsberechtigte zur Nachholung der Schriftform bestehe nicht. Die Vorschrift zur Schriftform des § 550 BGB wolle in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintrete, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen könne. Auch wenn der Schutz des § 550 BGB nicht umfassend sein könne, solle der Erwerber durch das Schriftformerfordernis davor geschützt werden, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich, etwa infolge einer vereinbarten Mietreduzierung, anders als erwartet darstellten. Sei das infolge formwidriger Abreden gleichwohl der Fall, so habe er nach der gesetzlichen Konzeption die Möglichkeit, sich vorzeitig durch ordentliche Kündigung von dem Mietvertrag zu lösen. Diese Möglichkeit würde ihm genommen, wenn er infolge einer Schriftformheilungsklausel verpflichtet wäre, den langfristigen Bestand des Mietverhältnisses sicherzustellen.

**UNWIRKSAME SCHRIFTFORM-
HEILUNGSKLAUSEL ZUM
SCHUTZ DES ERWERBERS
(NIESSBRAUCHSBERECHTIG-
TEN)**

Der BGH hat eine für die Praxis sehr wichtige Frage entschieden. Konkret bedeutet die Entscheidung, dass Schriftformheilungsklauseln gegenüber demjenigen, der in den Mietvertrag als neuer Vermieter (also z.B. Grundstückserwerber, Nießbrauchsberechtigter, Erbbauberechtigter) eintritt, keine Wirkung entfalten. Da dieses Ergebnis unmittelbar aus § 550 BGB abgeleitet wird, kommt es nicht darauf an, ob die Klausel in einem Formularmietvertrag enthalten ist oder individuell vereinbart wurde. Zu der Frage, ob die Schriftformheilungsklausel im Verhältnis zwischen den eigentlichen Vertragsparteien wirksam ist, hat der BGH nicht (ausdrücklich) Stellung genommen. Es empfiehlt sich jedenfalls, in der Schriftformheilungsklausel klarzustellen, dass die Rechte eines Grundstückserwerbers unberührt bleiben. Dann wird jedenfalls der Sichtweise des BGH in seinem Urteil vom 30.04.2014 Rechnung getragen.

PRAXISHINWEIS

DR. RAINER BURBULLA

II. MIETVERTRAGSABSCHLUSS – SCHRIFTFORMGEBOT, § 550 BGB – WIRKSAME VERTRETUNG EINER AKTIENGESELLSCHAFT

Mit Urteil vom 28.04.2014 (12 U 1419/12) hat das OLG Koblenz entschieden, dass die Schriftform eines Mietvertrages mit einer Aktiengesellschaft nur dann nicht gewahrt ist, wenn nach dem Rubrum des Mietvertrages Zweifel daran entstehen können, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch für ein anderes Vorstandsmitglied handelt oder der Eindruck entsteht, dass die Urkunde unvollständig ist und es zur Wirksamkeit des Vertrages noch einer weiteren Unterschrift bedarf.

AKTIENGESELLSCHAFT MIT ZWEI VORSTANDSMITGLIEDERN ALS MIETERIN – EINE VORSTANDSUNTERSCHRIFT

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt besteht zwischen dem Vermieter und der Mieterin ein Mietvertrag über Gewerberäume. Die Mieterin ist eine Aktiengesellschaft, die durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten wird. Den zweiten Nachtrag zum Mietvertrag hatte auf Mieterseite allerdings nur ein Vorstandsmitglied unterzeichnet. Dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch für das weitere Vorstandsmitglied unterschreiben wollte, ist nicht ersichtlich. Ein Vertretungszusatz und eine zweite Unterschrift fehlen. Im Rubrum des Mietvertrages heißt es, dass die Mieterin vertreten wird durch den Vorstand. Der Vermieter kündigt den Mietvertrag wegen Schriftformverstoßes und beruft sich hierzu u.a. auf die fehlende Unterschrift des zweiten Vorstandsmitglieds.

BGH 2009: HINWEIS AUF (VERTRETENES) ZWEITES VORSTANDSMITGLIED

Nach Auffassung des BGH erfordert das Schriftformgebot bei Mietverträgen mit einer Aktiengesellschaft, dass entweder alle Vorstandsmitglieder den Mietvertrag unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben (vgl. BGH, Urt. v. 04.11.2009 – XII ZR 86/07).

ZWEIFEL AN VERTRETUNG NUR BEI HINWEISEN AUF UNVOLLSTÄNDIGKEIT DER URKUNDE

Hieran fehlte es nach Auffassung des OLG Koblenz. Gleichwohl hielt das Gericht die Schriftform des 2. Nachtrages für gewahrt: Im Unterschied zu den von der Rechtsprechung des BGH entschiedenen Fällen könne vorliegend kein Zweifel daran bestehen, ob das unterzeichnende Vorstandsmitglied nur für sich oder auch für die weiteren Vorstandsmitglieder habe unterzeichnen wollen, da sich die Vertretungsverhältnisse aus dem Nachtrag nicht ergäben. Daher könne nicht der Eindruck entstehen, dass die Urkunde unvollständig sei. Es sei denkbar, dass es nur ein Vorstandsmitglied gebe oder ein Vorstandsmitglied allein vertretungsberechtigt sei. Ein Erwerber, der durch die Wahrung der Schriftform geschützt werden solle, gehe nicht ohne Weiteres davon aus, dass immer sämtliche Vorstandsmitglieder unterzeichnen müssten, da eine abweichende Regelung getroffen worden sein könne. Der potentielle Rechtsnachfolger sei nur dann nicht ausreichend geschützt, wenn aufgrund einer Abweichung des Rubrums in dem Mietvertrag oder in dem Nachtrag von den geleisteten Unterschriften der Eindruck der Unvollständigkeit bzw. Unrichtigkeit entstehen könne. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die Frage der wirksamen Vertretung selbst sei allein für die Wirksamkeit des Vertrages maßgeblich und nicht für die Einhaltung der Schriftform.

PRAXISHINWEIS

Die Auffassung des OLG Koblenz steht im Einklang mit der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 31.01.2012 (I-24 U 152/11). Es scheint sich somit eine gewisse obergerichtliche Tendenz zu festigen. Gleichwohl ist zu beachten, dass sich der BGH mit dieser Frage noch nicht ausdrücklich auseinandergesetzt hat, so dass nach wie vor bei Abschluss von Mietverträgen mit „Personenmehrheiten“ auf einer Vertragsseite der sichere Weg weiterhin darin bestehe, dass entweder alle Mitglieder der Personenmehrheit den Mietvertrag unterzeichnen oder die

vorhandenen Unterschriften zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichneten Vertragsparteien hinzugefügt wurden.

DR. RAINER BURBULLA

III. BETRIEBSKOSTENREGELUNG DES MIETVERTRAGES – PREISKLAUSELGESETZ – AGB-INHALTSKONTROLLE

Mit Urteil vom 14.05.2014 (Az.: VIII ZR 114/13) hat der BGH entschieden, dass ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz (PrKIG) nicht automatisch auch eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB bedeute, jedenfalls nicht im unternehmerischen Geschäftsverkehr.

In dem entschiedenen Fall ging es um die Wirksamkeit der AGB eines Erdgaslieferungsvertrages im unternehmerischen Verkehr. Der Erdgaspreis setzte sich dabei aus einem fixen Jahresgrundpreis sowie einem Arbeitspreis zusammen, der an die Entwicklung der Preise für leichtes Heizöl anknüpfte. Durch diesen Arbeitspreis wurden sowohl der Ausgangspreis als auch die späteren Preisanpassungen bestimmt. Das belieferte Unternehmen verlangte von dem beklagten Erdgaslieferanten einen Teil des gezahlten Entgeltes zurück, da die Anknüpfung an die Preisentwicklung für leichtes Heizöl AGB-widrig sei. Die Klage blieb in sämtlichen Instanzen erfolglos.

Der BGH führt in seiner Entscheidung aus, dass die Berechnung des Erdgaspreises der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliege sofern es sich um die Regelung der künftigen Preisentwicklungen handele. Lediglich die Ermittlung des Ausgangspreisentgeltes unterliege als sogenannte „Preishauptabrede“ gemäß § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der AGB-Kontrolle.

Diese Unterscheidung gelte auch dann, wenn der Ausgangspreis und der zukünftige Preis nach derselben Formel berechnet wurden. Denn anderenfalls habe es der AGB-Verwender in der Hand, durch eine einheitliche Preisberechnung die gesamte Preisbestimmung der AGB-Kontrolle zu entziehen.

Anders als in Verbraucherverträgen sei eine solche Anknüpfung an leichtes Heizöl im unternehmerischen Geschäftsverkehr zulässig. Ein Unternehmer könne durch seine Markterfahrung das mit einer flexiblen Preisentwicklung verbundene Kostenrisiko deutlich besser einschätzen und kalkulieren als ein Verbraucher.

Ferner nahm der BGH Stellung zu der bislang höchstrichterlich nicht entschiedenen Frage, ob ein Verstoß gegen § 1 Satz 1 PrKIG zugleich auch als Verstoß im Sinne des § 307 BGB anzusehen ist. Während ein Verstoß gegen das PrKIG gemäß § 8 PrKIG lediglich für die Zukunft gilt, könnte bei einem (zeitgleichen) Verstoß gegen § 307 BGB die Unwirksamkeit auch rückwirkend geltend gemacht werden, so dass eine Überzahlung zurückverlangt werden könnte. Der BGH hat diese Frage dahingehend entschieden, dass ein Verstoß gegen das PrKIG nicht automatisch auch einen Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB enthalte. Er begründet dies mit der Gesetzesbegründung des PrKIG sowie der gesetzgeberischen Entscheidung, wonach Verstöße gegen das PrKIG gem. § 9 PrKIG lediglich für die Zukunft geltend gemacht werden könnten. Bei der Annahme eines automatischen Verstoß gegen § 307 BGB würde diese Rechtsfolge unterlaufen werden.

**ERDGASLIEFERUNGSVERTRAG
MIT PREISKLAUSEL (MASSTAB
LEICHTES HEIZÖL)**

**INHALTSKONTROLLE (NUR)
FÜR KÜNFTIGE PREISENTWICK-
LUNGEN, NICHT FÜR „PREIS-
HAUPTABREDE“**

**ZULÄSSIGE PREISANPASSUNGS-
KLAUSEL IM UNTERNEHMERI-
SCHEN GESCHÄFTSVERKEHR**

**UNTERSCHIEDLICHE
WIRKUNGEN DER PREISKLAU-
SEL (ZUKUNFTSORIENTIERT)
UND DER INHALTSKONTROLLE
(ABSCHLUSSORIENTIERT)**

PRAXISHINWEIS

Der BGH hat in der Entscheidung mehrere rechtliche Fragen entschieden, die insbesondere für das gewerbliche Mietrecht von Bedeutung sind. Dies gilt vor allem für die Frage nach dem Verhältnis des PrKIG zu § 307 BGB: Die im Gewerberaummietrecht recht häufigen Wertsicherungsklauseln knüpfen überwiegend an die Preisentwicklung anderer Güter an. Auch diese Wertsicherungsklauseln sind an dem PrKIG zu messen. Es dürfte daher auch für das Mietrecht davon auszugehen sein, dass ein etwaiger Verstoß gegen das PrKIG nicht auch automatisch ein Verstoß gegen § 307 BGB darstellt. Jedoch kann sich eine AGB-Unwirksamkeit aus anderen Gründen ergeben, die nicht im Zusammenhang mit dem PrKIG stehen.

DR. RAINER BURBULLA

IV. MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNG – OPTIONS AUSÜBUNG UND MÄNGELRECHTE

Mit Beschluss vom 21.05.2014 (2 U 901/13) hat das OLG Koblenz entschieden, dass Gewährleistungsrechte des Mieters ausgeschlossen sind, wenn es zur Vertragsverlängerung infolge Optionsausübung kommt, dem Mieter bei der Optionsausübung Mängel bekannt sind und er sich seine Rechte nicht ausdrücklich vorbehält.

**VORBEHALTLOSE OPTIONS-
AUSÜBUNG BEI GEWERBLICHEM
MIETVERTRAG TROTZ
FRÜHERER MÄNGELRÜGEN**

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt besteht zwischen den Parteien ein Mietvertrag über Gewerberäume. Der Vertrag wurde ursprünglich auf die Dauer von 10 Jahren geschlossen. Der Mieterin steht ein Optionsrecht zu, die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages zweimal um je 5 Jahre zu verlängern. Die Mieterin hat gegenüber der Vermieterin mehrfach schriftlich Mängel am Objekt angezeigt. Die monierten Mängel sind im Einzelnen zwischen den Parteien streitig. Unstreitig hat die Mieterin jedoch ihre Verlängerungsoption wahrgenommen, ohne sich ihre Rechte wegen der bestehenden Mängel vorzubehalten. Die Mieterin mindert die Miete wegen der behaupteten Mängel. Die Vermieterin verlangt Zahlung der vollständigen Miete.

**REGELUNGSUMFANG DES
§ 536 B BGB**

Ausgangspunkt der Entscheidung ist die Regelung in § 536 b BGB. Danach gilt Folgendes: Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel an der Mietsache, so stehen ihm Mängelansprüche nicht zu. Ein Gleiches gilt, wenn der Mieter eine mangelhafte Mietsache annimmt, obwohl er den Mangel kennt und sich seine Rechte bei der Abnahme nicht vorbehält.

**ANWENDUNG DER ÄLTEREN
RECHTSPRECHUNG DES BGH
(VOR MIETRECHTSREFORM-
GESETZ)**

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Regelung des § 536 b BGB bei vorbehaltloser Mietzahlung entsprechend auch auf erst später bekannt gewordene Mängel anzuwenden (vgl. BGH, Ur. v. 18.10.2006 – VIII ZR 33/04). Gleichwohl hat der BGH – allerdings noch vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes – entschieden, dass § 539 BGB a.F. bei im Laufe des Mietverhältnisses entdeckten Mängel auch und erst recht dann entsprechend anzuwenden sei, wenn der Mieter es in der Hand gehabt habe, den Vertrag über ein mangelhaftes Mietobjekt nach der vereinbarten Dauer enden zu lassen, aber statt dessen von einem ihm eingeräumten Optionsrecht Gebrauch gemacht habe und den Vertrag fortzusetzen (vgl. BGH, Ur. v. 24./28.07.1970 – VIII ZR 230/68). Diese Sichtweise entspricht auch der herrschenden Meinung unter Geltung des neuen Rechts (vgl. OLG Koblenz, Beschl. v. 19.09.2012 – 2 U 1264/11).

Das OLG Koblenz schließt sich dieser Auffassung an und verneint deshalb Mängelrechte des Mieters. Der Mieter hätte den Mietvertrag durch Nichtausübung der Option beenden können. Er habe sich gleichwohl – in Kenntnis der von ihm gerügten Mängel – zur Fortsetzung des Vertrages entschieden mit der Folge, dass er sich dann nicht mehr auf Mängelrechte berufen könne, die er sich bei der Optionsausübung gerade nicht vorbehalten habe.

Bestehen Mängel am Objekt, auch wenn sie im Einzelnen streitig sind, sollte der Mieter stets vor einer Vertragsverlängerung, z.B. infolge Optionsausübung oder stillschweigender Verlängerung, seine Mängel ausdrücklich vorbehalten. Anderenfalls geht der Mieter seiner Mängelrechte verlustig.

DR. RAINER BURBULLA

E. ÖFFENTLICHES RECHT

BAUPLANUNGSRECHT – PRÄKLUSION EINES NORMENKONTROLLANTRAGS BEI MEHRFACHER AUSLEGUNG EINES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 20.02.2014 (Az. 4 CN 1/13) entschieden, dass ein Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan gem. § 47 Abs. 2 a VwGO unzulässig ist, wenn der Antragsteller im Rahmen einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum geänderten Planentwurf keine Einwendungen erhoben hat.

Es ging es um einen Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan, welcher ein Hofgut des Antragstellers überplant und den Bereich, auf den sich ein Hofgebäude befand, als Grünfläche ausgewiesen hatte. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erhob der Antragsteller Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan. Die Antragsgegnerin überarbeitet den Planentwurf und reduzierte die Grünflächen. Sie setzte zusätzlich ein Baufenster fest, das den Teilerhalt des Hofgebäudes ermöglichte. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung erhob der Antragsteller keine Einwendungen gegen diesen Planentwurf.

Im nachgelagerten Normenkontrollverfahren hat das zunächst zuständige Oberverwaltungsgericht entschieden, dass der Normenkontrollantrag unzulässig sei. Der Antragsteller habe keine Einwendungen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung erhoben und sei daher gem. § 47 Abs. 2 VwGO präkludiert.

Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Entscheidung bestätigt. Gem. § 47 Abs. 2 a VwGO sei ein Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan unzulässig, wenn der Antragsteller Einwendungen geltend mache, die er im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können und wenn auf die Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden sei.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts gilt diese Präklusionswirkung auch für erneute Öffentlichkeitsbeteiligungen, die einen geänderten Planentwurf zum Gegenstand haben. Aus diesem Grund war der Normenkontrollantrag als unzulässig abzuweisen.

PRAXISHINWEIS



DR. STEFFEN SCHLEIDEN
RECHTSANWALT

BERÜCKSICHTIGUNG DER EINWENDUNGEN EINES GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERS IM RAHMEN DER – ERSTEN – ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG – KEINE EINWENDUNGEN BEI DER – ZWEITEN – ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

UNZULÄSSIGKEIT WEGEN PRÄKLUSION DER EINWENDUNGEN (§ 57 ABS. 2 VWGO)

ANWENDUNG VON § 47 ABS. 2 A VWGO AUF ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

PRAXISHINWEIS

Für die Praxis hat diese Entscheidung weitreichende Bedeutung. Sie zeigt, wie wichtig es ist, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von Bauleitplanverfahren Einwendungen gegen den Bebauungsplan zu erheben. Nur auf diese Weise können Grundstückseigentümer sämtliche Rechte sichern und – falls erforderlich – zu einem späteren Zeitpunkt einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan erheben. Das Bauleitplanverfahren ist nach der Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend weiter zu beobachten, um sicherzustellen, dass auch in einer ggf. nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls Einwendungen erhoben werden, um zu verhindern, dass die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2 a VwGO eintritt.

BAURECHTSMONITORING ERWÄGEN

Insbesondere für institutionalisierte Grundstückseigentümer, die nur eine eingeschränkte Möglichkeit haben, die lokalen Hinweise zu Öffentlichkeitsbeteiligungen zu beobachten, empfiehlt sich die Beauftragung eines sog. Baurechtsmonitoring, mit dem durch externe Rechtsberater die Baurechtsentwicklungen bezüglich des jeweiligen Objekts überwacht werden.

DR. STEFFEN SCHLEIDEN



JÖRG LOOMAN
RECHTSANWALT

F. ARBEITSRECHT

ARBEITSVERTRAG – TEILEZEIT- UND BEFRISTUNGSGESETZ (TZBFG) – ANWENDUNG AUF BETRIEBSRATSMITGLIEDER – ZULÄSSIGKEIT DER SACHGRUNDLOSEN BEFRISTUNG DES ARBEITSVERTRAGES

Mit Urteil vom 25.06.2014 (Az.: 7 AZR 847/12) hat das Bundesarbeitsgericht entschieden, dass Arbeitsverträge auch mit Betriebsratsmitgliedern grundsätzlich sachgrundlos befristet werden können.

BEFRISTETER ARBEITSVERTRAG - ERNEUTE BEFRISTUNG NACH WAHL IN DEN BETRIEBSRAT - VERWEIGERUNG DER ÜBER- NAHME

Die Klägerin war zunächst auf ein Jahr befristet bei dem beklagten Chemieunternehmen eingestellt und wurde während dieser Zeit in den Betriebsrat gewählt. Danach wurde das Arbeitsverhältnis um ein weiteres Jahr verlängert. Anschließend teilte das beklagte Unternehmen der Klägerin mit, dass sie nicht in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen würde. Die Klägerin klagte auf Feststellung, dass das Arbeitsverhältnis nicht aufgrund der Befristung geendet habe.

Das Bundesarbeitsgericht hat die Klage abgewiesen.

BERÜCKSICHTIGUNG VON § 78 SATZ 2 BETRIEBSVERFASSUNGSGESETZ - KEINE BENACHTEILIGUNG ODER BEGÜNSTIGUNG WEGEN DER TÄTIGKEIT ALS BETRIEBSRATSMITGLIED KEINE BENACHTEILIGUNG BEI BLOSSER BEFRISTUNG

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 des Teilzeit- und Befristungsgesetzes (TzBfG) ist die Befristung eines Arbeitsvertrages auch ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes bis zu einer Dauer von maximal zwei Jahren zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Betriebsratsmitglieder gemäß § 78 Satz 2 Betriebsverfassungsgesetz nicht wegen ihrer Tätigkeit als Betriebsratsmitglied benachteiligt oder begünstigt werden dürfen.

Das Bundesarbeitsgericht hat entschieden, dass die sachgrundlose Befristung nach § 14 Abs. 2 Satz 1 TzBfG auch gegenüber Betriebsratsmitgliedern zulässig ist. Eine nach § 78 Abs. 2 Betriebsverfassungsgesetz verbotene Benachteiligung liege nur dann vor, wenn das Betriebsratsmitglied gerade wegen der Betriebsrats Tätigkeit nicht in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen würde.

Für eine solche Benachteiligung sei das Betriebsratsmitglied darlegungs- und beweispflichtig. Lege es Indizien dar, die für eine Benachteiligung wegen der Betriebsratsstätigkeit sprechen, müsse der Arbeitgeber hierzu im Prozess konkret vortragen und diese Indizien entkräften. In dem entschiedenen Rechtsstreit hatte die Klägerin lediglich vorgetragen, dass nahezu sämtliche Arbeitnehmer in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen würden. Diese Behauptung genügte dem Bundesarbeitsgericht aber nicht als Indiz für eine Benachteiligung.

**DARLEGUNGS- UND
BEWEISLAST**

Das Gericht hat bei der Prüfung, ob eine Benachteiligung nach § 78 Satz 2 Betriebsverfassungsgesetz vorliegt, eine Gesamtwürdigung vorzunehmen. Daher ist es von besonderer Bedeutung, dass der Arbeitgeber die Gründe, die zur Nichtübernahme in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis geführt haben, sorgfältig dokumentiert. Denn durch eine entsprechende Dokumentation können im Fall eines späteren Prozesses die Gründe für die Nichtübernahme in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis nachvollziehbarer dargelegt werden. Wenn es dem Arbeitgeber nicht gelingt, die Indizien für eine Benachteiligung zu entkräften, hat das Betriebsratsmitglied einen Anspruch auf Entfristung des Arbeitsverhältnisses.

PRAXISHINWEIS

JÖRG LOOMAN

G. PROZESSFÜHRUNG UND MEDIATION

MEDIATION ALS BAUSTEIN DER UNTERNEHMERISCHEN VERANTWORTUNG (CSR) ODER „BEI UNS GIBT ES KEINE KONFLIKTE“

Die Aufgabe, Konflikte einzudämmen stellt sich nicht länger als Soft Skill von Führungskräften dar, sondern als hartes Führungsthema. Im Zuge der Globalisierung steigen Konflikte exponentiell an und stellen somit ein enormes Risiko dar, das den Erfolg einer Organisation (z. B. Unternehmen/Behörden) signifikant beeinflusst. Eine Untersuchung der österreichischen Wirtschaftskammer (2006) stellt fest, dass der Konfliktkostenanteil innerhalb von kleinen und mittelgroßen Unternehmen 19 % der Gesamtkosten ausmacht. Nach einer Konfliktkostenstudie können jährlich mindestens 25 % der Konfliktkosten reduziert werden, die u. a. auf Mitarbeiterfluktuation, Krankheit der Mitarbeiter, kontraproduktivem Verhalten, Kundenfluktuation oder arbeitsrechtlichen Sanktionen beruhen. Nur die intensive Betrachtung von Konflikten kann eine Prozess- und Kostenoptimierung in Unternehmen einleiten.

**MEDIATION ALS MITTEL ZUR
MITARBEITERFÜHRUNG**

Durch eine Mediation können Konflikte beseitigt oder künftige Konflikte vermieden werden. Wenn dieses Instrument in einem Unternehmen regelmäßig eingesetzt wird, führt das nicht nur zu einer Reduktion der Konfliktkosten, sondern auch zur Erhöhung des Kommunikationsstandards innerhalb eines Unternehmens. Das Image des Unternehmens nach außen steigt.



DR. URSULA GROOTERHORST
RECHTSANWÄLTIN &
MEDIATORIN

Die Mediation berücksichtigt menschliche und zwischenmenschliche Aspekte des Arbeitslebens. Mitarbeiter werden nicht länger als Mittel zur Gewinnerzielung angesehen (shareholder value), sondern sie werden als Menschen mit individuellen Fähigkeiten, Bedürfnissen und Nöten in den Mittelpunkt gestellt (stakeholder value). Daraus resultierende Arbeitszufriedenheit wirkt sich positiv auf das Unternehmen und seinen Erfolg aus.

**ZWISCHENMENSCHLICHE
ASPEKTE DER MEDIATION**

**SO VIELE MITARBEITER IM
UNTERNEHMEN – SO VIELE
EIGENWELTEN IM
UNTERNEHMEN**

In einem Unternehmen mit vielen Mitarbeitern begegnen sich ebenso viele Eigenwelten von Menschen, die durch unterschiedliche Erfahrung als auch durch verschiedene Herkunft, Tradition, unterschiedliche soziale Stellung und Wissen entstanden sind. Jeder Mensch bestimmt durch die ihm eigene Welt die Schlussfolgerungen, die er an das, was er wahrnimmt, anknüpft. Sie ergeben sich aus der Bedeutungszuschreibung seiner Wahrnehmung. Jeder Mensch konstruiert somit in seinem Kopf seine eigene Wirklichkeit. Wenn zwei Personen dasselbe beobachten, entstehen in ihren Köpfen unterschiedliche Bilder, je nachdem welche Erfahrungen sie gemacht haben. Das heißt, dass ein „Verstehen“ nicht ohne weiteres, d. h. ohne Erklärung durch den anderen, möglich ist. Viele Mitarbeiter unterliegen ständig hohen Herausforderungen, wodurch die Stressbedingungen ansteigen. In diesen Fällen bleibt in der Regel keine Zeit, dass sie ihr Handeln erklären, was wiederum für ein gegenseitiges Verstehen notwendig ist. Reibungen sind die unweigerliche Folge, Konflikte entstehen. Eine „realistische“ Weltsicht kann Konflikte dort, wo Menschen zusammenleben und arbeiten, somit nicht leugnen.

**IDENTIFIZIERUNG VON
KONFLIKTEN**

Gelegentlich fällt es Führungskräften schwer, Konflikte überhaupt als solche zu identifizieren. Dieser Umstand mündet oft in die Behauptung „bei uns gibt es keine Konflikte“. Diese subjektive Wahrnehmung von Führungskräften beruht in diesen Fällen möglicherweise darauf, dass sie sich selbst zur Zeit in einem konfliktfreien Zustand befinden oder dass in ihrem näheren Arbeitsumfeld tatsächlich zur Zeit keine Konflikte ausgetragen werden. Häufiger geschieht es jedoch – jedenfalls ab einer gewissen Anzahl von Mitarbeitern -, dass Führungspersonen um sich herum bestehende Konflikte nicht bemerken. Das kann verschiedene Ursachen haben:

HEISSER KONFLIKT

Die Führungskraft kann einen Konflikt nicht erkennen, weil in ihrem Arbeitsumfeld kein „heißer“ Konflikt vorliegt. Ein „heißer“ Konflikt wird von heftigen Emotionen begleitet. „Die Streitparteien bekennen sich zu ihrer persönlichen Gewaltanwendung (verbal oder physisch) und leugnen ihre Täterschaft nicht, auch wenn sie merken, dass sie Schaden angerichtet haben. Die Energie der Konfliktparteien ist auf das Durchsetzen eigener Ziele gerichtet“ (Glasl, Der heimliche Krieg, in: Konfliktodynamik 2014, 101 f.). Wenn aber destruktive Energien nicht freigesetzt werden und emotionale Entladungen nicht erkennbar sind, lässt diese Tatsache noch nicht den Schluss zu, dass in einem Unternehmen keine Konflikte bestehen.

FERNHALTEN VON KONFLIKTEN

Es kann sein, dass Konflikte an eine Führungsperson nicht herangetragen werden, da sie im Hinblick auf ihre hierarchische Stellung nichts von dem Konflikt erfahren soll. Der Streit wird auf unterer Ebene ausgetragen; die Führungskraft soll außen vor bleiben. Auf Dauer nehmen die Zusammenarbeit und das Arbeitsergebnis in ihrer Abteilung gleichwohl Schaden.

KALTER KONFLIKT

Die hierarchische Stellung einer Führungsperson schützt diese nicht davor, in einen Konflikt zu geraten. Wenn die andere Konfliktpartei es sich aufgrund ihrer „untergebenen“ Stellung nicht leisten kann, den Konflikt zu zeigen, wird sie ihn unterschwellig austragen. Es handelt sich dann um einen „kalten“ Konflikt, wenn die Streitenden sich nicht offen auseinandersetzen, sondern wenn es darum geht, den Gegner bestmöglich zu behindern (Glasl, ebd., S. 102). Für kalte Konflikte ist es bezeichnend, dass die unterdrückten unangenehmen Gefühle mit der Zeit häufig summiert werden zu körperlichen Beschwerden beim Stoffwechsel, zu Herz- und Kreislauferkrankungen, Bandscheibenvorfall, Menstruationsbeschwerden, Asthma, Migräne usw.. Statistiken von auffälligen Personalfluktuationen und Erkrankungen in einer Organisation, vor allem von Burn-out, sind Hinweise auf mögliche versteckte kalte Konflikte (Bauer, J., Schmerzgrenze, 2008, S. 199 ff.).

Die Wahrnehmung von Konflikten hängt ebenfalls mit der Fähigkeit einer Führungsperson zusammen, wie sie mit ihren eigenen Fehlern umgeht. Wenn sie aufgrund ihrer Persönlichkeit die eigenen Fehler nicht annimmt, weil sie sich dadurch mit einem Makel behaftet sieht und somit die Realität ausblendet, wird sie Konflikte in ihrem Arbeitsumfeld immer erst mit einer gewissen Zeitverzögerung erkennen. Konflikte lösen sich in der Regel nicht von allein, sondern sie potenzieren sich durch Zeitablauf. Eine positive Einstellung dahingehend, dass die eigene Fehlerhaftigkeit und diejenige anderer Menschen zum Leben dazugehören, führt dazu, dass Konflikte rechtzeitig behoben werden können. Krankheit und Kündigung von Mitarbeitern müssen nicht die zwangsläufige Folge von Konflikten sein.

**UMGANG MIT EIGENEN
FEHLERN**

Fazit: Eine systemisch-konstruktivistische Grundhaltung kann Konflikte nicht leugnen. Auch wenn solche aus unterschiedlichen Gründen nicht wahrgenommen werden, muss eine realistische Weltsicht davon ausgehen, dass Konflikte überall dort entstehen, wo Menschen zusammenarbeiten. Aufgrund der Arbeitsbedingungen ist es oft gar nicht möglich, sich gegenseitig ständig sein Handeln zu erklären, so dass Missverständnisse vorprogrammiert sind. Wer als Unternehmer offen mit seiner eigenen Fehlerhaftigkeit umgeht und auch offen gegenüber den Fehlern anderer ist, kann die negativen Konsequenzen von Fehlern frühzeitig in Grenzen halten, indem er die Mediation als ein Instrument der Unternehmensführung nutzt. Dazu braucht es eine Anlaufstelle für aufkeimende Konflikte sowie das Angebot des Unternehmens an die Mitarbeiter, Konflikte, die zwischen Personen entstehen, im Wege der Mediation zu beseitigen oder wenigstens abzumildern. Eine solche Strategie ergibt sich aus der unternehmerischen sozialen Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern sowie aus dem Ziel, den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens zu steigern. Dieser geht damit einher, dass Mitarbeiter von der Attraktivität eines Unternehmens überzeugt sind, das sich auch um die menschlichen Beziehungen am Arbeitsplatz kümmert. Ein sinkender Krankenstand und eine sinkende Fluktuation der Mitarbeiter senken im Unternehmen zunächst einmal die Kosten. Schlussendlich aber steigern motivierte Mitarbeiter den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

**OFFENER UMGANG MIT
KONFLIKTEN AUS
UNTERNEHMERISCHER
VERANTWORTUNG**

DR. URSULA GROOTERHORST

TERMINE

Fachvortrag: „Aktuelles Gewerberaummietrecht – auf den Punkt gebracht“

Referent: Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Partner

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte mbB

18.09.2014

in Köln, Am Justizzentrum 3, Fachbuchhandlung Sack, 18.00 Uhr

24.09.2014

in Bielefeld, Friedrich-Verleger-Straße 7, Fachbuchhandlung Struppe & Winckler, 18.00 Uhr

21.10.2014

6. Deutscher Fachmarkt – Immobilienkongress 2014

in Wiesbaden, Dorint Pallas Hotel

Vortrag „Rechtliche Rahmenbedingungen für Fachmarktentwicklungen
aufgezeigt an aktuellen Fallbeispielen

Referent: Rechtsanwalt Dr. Johannes Grooterhorst, Partner

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte mbB

22.10.2014

IMMOEBS Arbeitskreis Rhein-Ruhr

in Düsseldorf, Königsallee 53-55, 18.00 Uhr

Fachvortrag: „Gewerberaummietrecht – aktuell und kompakt“

Referent: Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Partner

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte mbB

Sollten Sie Interesse haben, an einer der Veranstaltungen teilzunehmen,
sprechen sie die Referenten an: www.grooterhorst.de

NEUERSCHEINUNGEN:

Vollmachten im Unternehmen

Autor: Dr. Ursula Grooterhorst, Rechtsanwältin und Mediatorin

6., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2014

Aktuelles Gewerberaummietrecht – Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

Autor: Dr. Rainer Burbulla

2., völlig neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage 2014

IMPRESSUM HERAUSGEBER

Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte mbB

Königsallee 53–55

40212 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211/864 67-0

Fax +49 (0)211/13 13 42

info@grooterhorst.de

www.grooterhorst.de