

Inhalt

- Das neue Risikobegrenzungsgesetz
- Aktuelles Gesellschaftsrecht
- Umlage von Verwaltungskosten in der gewerblichen Vermietung



Lieber Leser,

wir überreichen Ihnen unseren dritten Mandantenbrief für das Jahr 2008.

Ein besonderer Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt auf dem neuen Risikobegrenzungsgesetz, das Ende August 2008 in Kraft trat. Der Gesetzgeber verspricht sich hiervon einen effektiven Schutz von Verbrauchern und Unternehmern vor den Risiken, die der Gesetzgeber durch das vermehrte Auftreten von Finanzinvestoren im Markt wittert.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Johannes Grooterhorst'.

Dr. Johannes Grooterhorst
Rechtsanwalt



A. Aktuelles

Das neue Risikobegrenzungs-gesetz – Der Kampf des Gesetzgebers gegen die Heuschrecke

Mit Wirkung zum 19.08.2008 sind die wesentlichen Vorschriften des vom Deutschen Bundestages Ende Juni 2008 verabschiedeten „Gesetzes zur Begrenzung der mit Finanzinvestoren verbundenen Risiken (Risikobegrenzungs-gesetz)“ in Kraft getreten: Es gilt für Verbraucher und Unternehmer.

Das Gesetz verschärft zum einen die Regeln über die Meldung von bedeutenden Beteiligungen an Unternehmen und im Bereich von Namensaktien, um mögliche Übernahmeversuche von Finanzinvestoren frühzeitig transparent zu machen.

Zum anderen modifiziert das Risikobegrenzungs-gesetz insbesondere Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über das Darlehen und die Grundschuld. Hierdurch verspricht sich der Gesetzgeber eine höhere Transparenz bei Kreditverkäufen und einen besseren Schutz des Darlehensnehmers bei Zahlungsrückständen.

Im einzelnen sind hiervon folgende Regelungen des BGB (bzw. der ZPO und des HGB) betroffen:

§ 492 Abs. 1 a BGB:

Diese neue Regelung verpflichtet den Kreditgeber bei Immobilien-Darlehens-Verträgen gegenüber einem Verbraucher künftig dazu, den Kreditnehmer bereits bei Vertragsschluss deutlich darauf hinzuweisen, dass die Darlehensrückzahlungsforderung abgetreten und das Vertragsverhältnis auf einen Dritten übertragen werden darf, wenn dies nicht vertraglich ausgeschlossen wird.

§ 496 Abs. 2 BGB:

Wird eine Kreditforderung abgetreten oder findet sonst ein Wechsel in der Person des Darlehensgebers statt, muss der Darlehensnehmer hierüber künftig unverzüglich informiert werden, es sei denn der Darlehensgeber tritt aufgrund einer Vereinbarung mit dem Erwerber im Verhältnis zum Schuldner weiterhin als Gläubiger auf (sog. stille Zession).

§ 492 a BGB:

Der Darlehensgeber ist gemäß dem neuen § 492 a BGB verpflichtet, spätestens drei Monate vor Ablauf einer Zinsbindungsfrist oder der Fälligkeit der Darlehensforderung dem Darlehensnehmer seine Bereitschaft für ein Folgeangebot mitzuteilen oder darauf hinzuweisen, dass der Vertrag nicht verlängert wird. Hierdurch soll der Darlehensnehmer Zeit haben, mögliche Alternativangebote für die Anschlussfinanzierung einzuholen. In der Vergangenheit waren Darlehensnehmer häufig schon wegen Zeitnot gezwungen, das Angebot zur Anschlussfinanzierung ihrer „Hausbank“ anzunehmen.

§ 498 Abs. 3:

Die Kündigung eines Immobiliendarlehens gegenüber Verbrauchern ist künftig nur dann zulässig, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5% des Nennbetrages des Darlehens in Verzug ist. Diese Regelung schränkt die Möglichkeiten zur Kündigung des Darlehens durch Banken erheblich ein, da aufgrund der Konditionen eines typischen Baudarlehens ein Kreditnehmer in der Regel bis zu fünf Monate lang keinerlei Zahlungen leisten kann, ohne dass die Bank den Kredit kündigen kann.

§ 1192 Abs. 1 a BGB:

Mit dieser neuen Regelung soll im Ergebnis ein gutgläubiger, einredefreier Erwerb einer Sicherungsgrundschuld ausgeschlossen werden. Bislang war es möglich, dass ein Gläubiger einer Sicherungsgrundschuld, der diese ohne den dazugehörigen Darlehensvertrag mit Sicherungsvereinbarung erworben hat, aus der Grundschuld vollstrecken konnte, ohne dass er sich Einreden aus dem Sicherungsvertrag (insbesondere auch die regelmäßige Bedienung des Darlehens) hätte entgegenhalten lassen müssen.

§ 1193 BGB:

Nach dem neu eingefügten § 1193 Abs. 1 Satz 1, 3 BGB kann künftig die Zwangsvollstreckung aus einer Grundschuld nur dann betrieben werden, wenn die Grundschuld zuvor mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt wurde. Hiervon abweichende Regelungen sind ausgeschlossen, wenn die Grundschuld der Sicherung einer Geldforderung dient.

§ 799 a 2 ZPO:

Breibt künftig ein anderer als der in einer vollstreckbaren Urkunde bezeichnete Gläubiger die Vollstreckung, so ist dieser Gläubiger, soweit die Vollstreckung aus der Urkunde für unzulässig erklärt wird, dem Schuldner verschuldensunabhängig zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dem Schuldner durch die Vollstreckung entsteht.

§ 354 a HGB:

Unternehmen erhalten nunmehr gemäß § 354 a Abs. 2 HGB die Möglichkeit, mit ihren Kreditinstituten Darlehensverträge zu schließen, in denen ein absolut wirkendes Abtretungsverbot vereinbart ist.

§ 309 Nr. 10 BGB:

Schließlich erweitert der Gesetzgeber den Schutz vor Standardklauseln in Darlehensverträgen: Künftig sind auch in Darlehensverträgen formularmäßige Klauseln unwirksam, die einen Wechsel des Vertragspartners (auf Seiten des Verwenders der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) ermöglichen. Dies war bislang nur in Kauf-, Dienst- und Werkverträgen verboten. Die vorstehende Regelung gilt allerdings nicht, wenn der neue Vertragspartner namentlich benannt wird oder es dem Kunden vorbehalten bleibt, sich bei einem Wechsel des Vertragspartners vom Vertrag zu lösen.

Ob und inwieweit sich der gesetzgeberische Wille, Unternehmen und Verbraucher vor den sprichwörtlichen Heuschrecken zu schützen, tatsächlich durch die neuen Regelungen umsetzen lassen wird, muss die künftige Entwicklung zeigen.

Nicht so schnell abklingen wird sicherlich die Kritik, mit dem nunmehr vorliegenden Gesetz einen eher populistischen Aktionismus gezeigt zu haben. Immerhin hat der Gesetzgeber Regelungen über Grundpfandrechte verändert, die im BGB seit nunmehr über 100 Jahren gute Dienste geleistet haben.

Angesichts der Tatsache, dass praktische Fälle, in denen Finanzinvestoren tatsächlich gegenüber Schuldnern vollstreckt haben, die ihre Darlehen ordnungsgemäß bedient haben, wohl nur vereinzelt geblieben sind, dürfte diese Kritik berechtigt sein. Im übrigen hatten die von einer solchen Vollstreckung betroffenen Schuldner bereits vorher hinreichende Möglichkeiten, sich auch gerichtlich zu wehren und Schadensersatz von ihrem Kreditinstitut zu verlangen, das die Grundschuld ohne die Sicherungsabrede übertragen hatte.

Schließlich ist davon auszugehen, dass die Banken die neuen Einschränkungen hinsichtlich der Kündigung und der Verwertbarkeit der Sicherungsgrundschuld in ihre Zinssätze einpreisen werden.

Rechtsanwalt Tobias Törnig

B. Gesellschaftsrecht

I. Sonderbeitrag für Vereinsmitglieder nur bei satzungsmäßiger Rechtsgrundlage

Ein Sonderbeitrag für Vereinsmitglieder, der im Beitrittsantrag festgeschrieben ist, bedarf auch dann einer Grundlage in der Satzung, wenn der Sonderbeitrag nach Beitritt noch einmal vertraglich zwischen dem Mitglied und dem Verein geregelt wird (BGH, Urteil vom 02.06.2008 – Az. II ZR 289/07)

In dem zugrundeliegenden Fall war in dem Beitrittsantrag zu einem Golfclub festgelegt, dass das Mitglied unter anderem ein Darlehen an den Verein zu gewähren habe. Das Darlehen war nach Höhe und Konditionen in dem Beitrittsantrag festgelegt. Nach Beitritt wurde zusätzlich mit den Vereinsmitgliedern ein separater Darlehensvertrag geschlossen.

Im Rahmen der Entscheidung betont der BGH erneut, dass Sonderbeiträge jeder Art nur aufgrund der Vereinssatzung erhoben werden dürfen. Auch ein Beschluss der Mitgliederversammlung sei hierfür nicht ausreichend. Dies wird in der Vereinspraxis oft vergessen oder mangels Durchsetzbarkeit einer Satzungsänderung schlicht übergangen. Der Verein muss dann allerdings im schlimmsten Fall den Mitgliedern den Sonderbeitrag zurückerstatten, was bei größeren Vereinen ganz erhebliche Summen ausmachen kann. Die Besonderheit der Entscheidung liegt darin, dass nach Ansicht des BGH auch der zusätzlich geschlossene Darlehensvertrag nicht als (zweite) Rechtsgrundlage herangezogen werden darf, weil dieser Vertrag nur die Umsetzung der (vermeintlichen) Mitgliederpflicht ist.

Rechtsanwalt Niklas Langguth

II. Haftung des Kommanditisten auch bei Rückgewährung eines Agios

Bei der Beteiligung an Personengesellschaften wird häufig vereinbart, dass der Gesellschafter neben seiner Einlage auch ein Aufgeld (Agio) zu zahlen hat, das in der Regel für Vertriebskosten verwendet wird.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 05.05.2008 (II. ZR 105/07) seine bisherige Rechtsprechung bestätigend festgestellt, dass nach § 172 Abs. 4 HGB jede Rückzahlung an den Kommanditisten haftungsbegründend ist, wenn und soweit dadurch der Kapitalanteil des Kommanditisten unter dem Betrag seiner Haftsumme sinkt oder schon zuvor diesen Wert nicht mehr erreicht hat (a. A. zuletzt noch Bayer/Lieder in ZIP 2008, 809).

Dies gilt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs auch dann, wenn an den Kommanditisten ein Agio zurückgezahlt wird und zwar unabhängig davon, ob das Agio nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen dem Eigenkapital zuzurechnen ist, ob seine Rückzahlung im Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist oder ob die Rückzahlung ausdrücklich als „Rückzahlung des Agios“ bezeichnet oder ohne Angabe eines Zahlungsgrundes geleistet worden ist.

Rechtsanwalt Björn Rappen

C. Baurecht

I. Voraussetzungen für einen Bestellerrücktritt vom Bauvertrag ohne Fristsetzung ohne Fristsetzung bei Mängeln

Mit Beschluss vom 08.05.2008 (Az. VII ZR 201/07) stellt der BGH fest, dass der Besteller eines Bauwerks beim Vorliegen von besonders schweren Mängeln ohne Fristsetzung von dem Bauvertrag zurücktreten kann.

Grundsätzlich muss der Besteller eines Bauwerkes zunächst dem Unternehmer eine Frist zur Nacherfüllung, also zur Mangelbeseitigung oder zur Lieferung einer mangelfreien Sache setzen und kann den Rücktritt erst dann erklären, wenn diese Frist erfolglos verstrichen ist. Ausnahmsweise ist diese Fristsetzung entbehrlich, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Ausübung des Rücktrittsrechts rechtfertigen (§§ 281 Abs. 2, 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Der BGH hat nunmehr festgestellt, dass ein solcher Umstand auch in der Unzumutbarkeit der Vertragserfüllung liegen kann. Maßgeblich hierfür ist, ob der Besteller das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers verloren hat.

Der BGH stützt die Unzumutbarkeit der Vertragserfüllung darauf, dass der Bauunternehmer bei der Bauausführung in einer ungewöhnlichen Häufigkeit gegen die anerkannten Regeln der Technik verstoßen hat und diese Verstöße zu gravierenden Mängeln geführt haben, die auch die Standfestigkeit des Gebäudes in Frage stellen.

Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla

II. Keine baugebietsbezogenen Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen in einem Bebauungsplan

In dem zugrundeliegenden Fall (BVerwG, Urteil vom 3.4.2008 – Az. 4 CN 3/07) hatte eine Gemeinde in einem Sondergebiet (Einzelhandel) Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Dabei hatte sie die Obergrenzen nicht auf die einzelnen Parzellen, sondern auf das Baugebiet insgesamt bezogen. Es handelte sich um eine Gestaltung, die in der Praxis durchaus häufig vorkommt.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied, dass eine solche baugebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen der Baunutzungsverordnung fremd und deshalb unzulässig sei. Eine derartige Kontingentierung öffne einem – so wörtlich – „Windhundrennen“ der Investoren Tür und Tor.

Die Entscheidung eröffnet Chancen für solche Grundstücke, die durch eine vergleichbare Kontingentierung bislang hinter ihrem Potential zurückbleiben mussten, weil sie im „Rennen der Windhunde“ zu spät gekommen sind. Allerdings bietet die Entscheidung auch Angriffsmöglichkeiten gegen bestehenden Bebauungspläne und damit für die Abwehr von Projekten.

Rechtsanwalt Niklas Langguth

Veranstaltungskalender

Mitarbeiter unserer Kanzlei referieren in der nächsten Zeit zu folgenden Themen:

Immobilien Due Diligence

17. und 18.09.2008 in Berlin

in Zusammenarbeit mit IIR Deutschland
Referent: Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla

Centermanagement – Schlüssel zum erfolgreichen Shopping Center

23. und 24.10.2008 in Köln

in Zusammenarbeit mit IIR Deutschland
Referent: Rechtsanwalt Tobias Törnig

Mietrecht für Gewerbeimmobilien

3. und 04.12.2008 in Köln

27. und 28.01.2009 in Frankfurt

in Zusammenarbeit mit IIR Deutschland
Referent: Rechtsanwalt Tobias Törnig

Sollten Sie Interesse daran haben, an einer der vorstehend genannten Veranstaltungen teilzunehmen, sprechen Sie gerne den jeweiligen Referenten an.

Impressum

Herausgeber

Grooterhorst & Partner
Rechtsanwälte
Königsallee 53–55
D-40212 Düsseldorf
Tel. +49/211/864 67-0
Fax +49/211/13 13 42
info@grooterhorst.de
www.grooterhorst.de

Konzeption und Gestaltung

Ufer und Compagnie
Werbeagentur GmbH
Darmstädter Landstraße 184
60598 Frankfurt am Main
Tel. +49/69/96 87 20-0
Fax +49/69/96 87 20-30
www.uferundcie.de

Druck

Krautstein & Hampf
Druck GmbH
Kappeler Str. 39
40597 Düsseldorf
Tel. +49/211/99 60 10
Fax +49/211/996 01 44