

Kapitalanlagenrecht:**BGH klärt Verjährungsfrage zugunsten geschädigter Kapitalanleger**

Mit Urteil vom 23.01.2007 (AZ: XI ZR 44 / 06) hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einer lang erwarteten Entscheidung eine Klärung für die so genannten Überleitungs- oder Altfälle herbeigeführt.

Bekanntlich wurden mit Wirkung zum 01.01.2002 die maßgeblichen Verjährungsfristen auf einheitlich drei Jahre, beginnend ab Kenntnis des Geschädigten vom Eintritt des Schadens oder des Schädigers, geändert.

Bislang sehr umstritten in sämtlichen Instanzen der deutschen Gerichte war, ob die Verjährung von Ansprüchen bezüglich Anlagengeschäfte, die bereits vor dem 01.01.2002 abgeschlossen wurden, fix mit Ablauf der neuen dreijährigen Frist zum 31.12.2004 verjährt waren oder ob diese neue

Verjährungsfrist von drei Jahren erst ab Kenntnis des Geschädigten beginnt zu laufen.

Der für das Bank- und Börsenrecht zuständige XI. Zivilsenat des BGH hat diese Streitfrage nunmehr zugunsten geschädigter Kapitalanleger entschieden.

Damit begann im entschiedenen Fall die neue dreijährige Verjährungsfrist erst ab Kenntnis der Kläger von dem schädigenden Ereignis zu laufen.

Mit dieser Grundsatzentscheidung besteht auch heute noch für alle geschädigten Anleger, die bislang nichts von der wirtschaftlichen Schieflage ihrer Anlage mit der Gefahr des Totalverlusts wussten oder von ihren Vermittlern beruhigt wurden, eine

realistische Chance auf Ersatz ihres Schadens.

Dem Anleger kommt weiter zugute, dass der Gegner das Vorliegen dieser Kenntnis beweisen muss, was diesem in aller Regel nicht leicht fallen dürfte.

Mit diesem Urteil besteht nunmehr auch für eine Vielzahl geschädigter Kapitalanleger trotz massiver Verkürzung der Verjährungsfrist von dreißig Jahren auf drei Jahre eine gute und reelle Chance, ihr eingezahltes Geld zurückzuerhalten. ■

**Ansprechpartner:
RA Patrick M. Zagni**

Die Kanzlei M|S|L Maier Rechtsanwälte besitzt eine eigene Mahn- und Zwangsvollstreckungsabteilung, die es ermöglicht, Ihre Forderungen schnell und effektiv beizutreiben.

BGH stärkt Rechte von Fondsanlegern

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat den Pflichtenkreis der Anlageberater erneut zugunsten geschädigter Fondsanleger deutlich erweitert.

Nach der neueren Entscheidung vom 18.01.2007 (AZ: III ZR 44/06) müssen Anlageberater bei der Vermittlung von Kommanditbeteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds zwingend darauf hinweisen, dass die Veräußerung des Fondsanteils in Ermangelung eines funktionierenden Zweitmarkts nur eingeschränkt möglich ist (so

genannte eingeschränkte Fungibilität). Damit setzt der BGH seine konsequente anlegerfreundliche Rechtsprechung fort.

Beispielsweise hat der III. Zivilsenat mit Urteil vom 19.10.2006 (AZ: III ZR 122/05) die Haftung eines Anlagevermittlers von Fondsanteilen bejaht, wenn er diese dem Anleger gegenüber als sicher bezeichnet, obwohl sie nach der Zuordnung durch die Kapitalanlagegesellschaft dem Risikoprofil gewinnorientiert und risikobewusst unterfallen.

Mit diesem Urteil hat der BGH die Rechte geschädigter Kapitalanleger erheblich gestärkt. In zahlreichen uns bekannter Fälle wurden die Anleger von ihren Beratern nicht auf die fehlende oder eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung an einem geschlossenen Fonds aufgeklärt.

Des weiteren trägt der Berater die Beweislast, auf die praktisch nicht vorhandene Veräußerbarkeit dieser Beteiligung hingewiesen zu haben, wenn der Anleger entsprechend substantiiert das Gegenteil vorgetragen hat. Durch

dieses Urteil wird die Durchsetzbarkeit von Schadenersatzansprüchen geschädigter Immobilienfondsanleger deutlich verbessert.

Der BGH hat in dieser Entscheidung ausdrücklich festgestellt, dass die Pflicht zur ungefragten Aufklärung über die eingeschränkte Fungibilität vom KG-Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds auch für Anlagen gilt, die nur der Altersvorsorge dienen sollen.

Allerdings kann diese Aufklärungspflicht unter bestimmten Umständen entfallen, und zwar laut BGH dann, wenn die Weiterveräußerung für den Anleger erkennbar ohne Belang ist. Es ist demnach eine Einzelfallprüfung weiterhin zwingend erforderlich.

Es wird deshalb geschädigten Kapitalanlegern, die bei der Anlageberatung nicht auf die eingeschränkte Veräußerungsmöglichkeit der Anteile (und damit der eingeschränkten bzw. nicht vorhandenen Verfügbarkeit des einge-

setzten Kapitals) hingewiesen worden sind, empfohlen, ihren Fall schnellstmöglich von einem spezialisierten Anwalt prüfen zu lassen, zumal diese Schadenersatzansprüche auch der Verjährung unterliegen.

Gegen dieses Versäumnisurteil hat der beklagte Anlageberater am 14.02.2007 Einspruch eingelegt. ■

Ansprechpartner:
RA Patrick M. Zagni

Immaterielle Lebensvorsorge:

Betreuungsrecht und Vorsorgevollmachten

Jeder von uns kann durch Unfall, Krankheit oder Alter in die Lage kommen, dass er wichtige Angelegenheiten seines Lebens nicht mehr selbstverantwortlich regeln und Entscheidungen für sich treffen kann.

In diesem Fall haben auch die nächsten Angehörigen, seien es Ehegatten oder Kinder, nicht automatisch das Recht, für einen als Betroffenen zu handeln. Denn in unserem Recht haben nur Eltern gegenüber ihren minderjährigen Kindern ein umfassendes Sorgerecht und damit die Befugnis zur Entscheidung und Vertretung in allen Angele-

genheiten. Für einen Volljährigen können hingegen die Angehörigen nur in zwei Fällen entscheiden oder Erklärungen abgeben: Entweder aufgrund einer **rechtsgeschäftlichen Vollmacht**, oder wenn sie **gerichtlich bestellter Betreuer** sind.

Mit der Erteilung einer Vorsorgevollmacht kann eine staatliche Betreuung zunächst vermieden werden.

Der Erteilung einer Vorsorgevollmacht sollte allerdings eine ausführliche rechtliche Beratung vorausgehen, damit das der Vollmacht zu Grunde liegende Auftragsverhältnis individuell

und vertraglich festgelegt werden kann. Darüber hinaus muss die Auswahl der Bevollmächtigten Gewähr bieten, dass die Vollmacht nicht missbraucht wird und dass Interessenskonflikte vermieden werden. Ohne die Bevollmächtigung einer weiteren **Vertrauensperson**, z.B. eines Rechtsanwaltes, laufen solche Vollmachten mit der Zeit ins Leere. ■

Ansprechpartnerin:
RAin Martina Richter
Fachanwältin für Familienrecht

Arbeitsrecht

Eine mit dem Zusatz „i.A.“ unterschriebene Kündigung ist unwirksam

Gemäß § 623 BGB bedürfen Kündigungen von Arbeitsverhältnissen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Diesen Anforderungen genügt eine mit dem Zusatz „i.A.“ (im Auftrag) unterschriebene Kündigung nicht. Der Zusatz „i.A.“ kennzeichnet lediglich ein Botenhandeln. Da allerdings ein Bote

nur eine fremde Erklärung übermittelt und keine eigene Verantwortung für den Inhalt der Erklärung übernehmen will, also letztlich keine eigene Erklärung abgibt, kann er auch nicht Aussteller einer Kündigung sein. Dies gilt selbst dann, wenn eine Person als Bote aufgetreten ist, obwohl sie in Wahrheit

zu einer Kündigung bevollmächtigt ist (Arbeitsgericht Hamburg, Urteil vom 08.12.2006, AZ: 27 Ca 21/06). ■

Ansprechpartner:
RA Heinz Herberth
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Kündigungsschutzklage gegen Insolvenzverwalter

In der Praxis kommt es wiederholt vor, dass insbesondere bei Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Unternehmens Kündigungsschutzklagen gegen die falsche Partei erhoben werden. Dies führt in der Regel dazu, dass die Klage bereits aus diesem Grunde unzulässig ist.

Ist zum Zeitpunkt der Klageerhebung ein Insolvenzverwalter bestellt, ist die Kündigungsschutzklage gegen diesen in seiner Eigenschaft als Partei kraft Amtes zu erheben. Eine Klage gegen das Unternehmen selber ist nicht mehr zulässig.

In dem vom Bundesarbeitsgericht (BAG) entschiedenen Fall hat ein Unternehmen gegenüber seinem Mitarbeiter am 26.05.2004 eine Kündigung ausgesprochen. Bereits am 01.04.2004 hat das Unternehmen einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Am 01.06.2004 wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Mit Datum vom 01.06.2004 hat der Arbeitnehmer Kündigungsschutzklage gegen das Unternehmen erhoben.

Diese Kündigungsschutzklage hätte aber nicht mehr gegen das Unternehmen erhoben werden dürfen, sondern

im Hinblick auf die Insolvenzeröffnung am 01.06.2004 gegen den Insolvenzverwalter.

Die Kündigungsschutzklage gegen das Unternehmen war daher unzulässig. Das BAG hat daher die Kündigungsschutzklage abgewiesen (BAG, Urteil vom 21.09.2006, AZ: 2 AZR 573/05). ■

Ansprechpartner:

RA Heinz Herberth

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Befristeter Vertrag – Verlängerung bei Änderung der Vertragsbedingungen

Nach § 14 Abs. 2 Teilzeitbefristungsgesetz (TzBfG) ist die Befristung eines Arbeitsvertrages ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes bis zur Dauer von 2 Jahren zulässig. Bis zu dieser Gesamtdauer ist auch die höchstens dreimalige Verlängerung eines befristeten Arbeitsvertrages zulässig.

Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG) setzt allerdings eine Verlängerung voraus, dass sie noch während der Laufzeit des zu verlängernden Vertrages schriftlich vereinbart wird und nur die Vertragsdauer geändert wird, nicht aber die

übrigen Arbeitsbedingungen. Werden mit der Vertragsverlängerung auch die Arbeitsbedingungen geändert, so führt dies zu einem Neuabschluss eines befristeten Arbeitsvertrages, der allerdings nach § 14 Abs. 2 Satz TzBfG ohne Sachgrund unzulässig ist, da zwischen den Parteien bereits ein Arbeitsverhältnis bestanden hat.

Wollen die Parteien daher neben der Verlängerung des befristeten Arbeitsvertrages auch den Vertragsinhalt ändern, so dürfen die Vertragsänderungen inhaltlicher Art niemals gemeinsam mit einer Befristungs-

verlängerung vereinbart werden, sondern getrennt hiervon. Ferner ist auch darauf zu achten, dass die für eine Befristungsverlängerung notwendige Schriftform durch die Unterschriften beider Vertragsparteien auf einem einheitlichen Dokument gewahrt wird (BAG, Urteil vom 26.07.2006, AZ: 7 AZR 514/05; BAG, Urteil vom 23.08.2006, AZ: 7 AZR 12/06). ■

Ansprechpartner:

RA Heinz Herberth

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Mietrecht

Formularmäßiger Beitritt zur Werbegemeinschaft ist unwirksam

Bekanntlich gibt es immer wieder die Verpflichtung, im Rahmen von Gewerbemietverträgen in Einkaufszentren einer Werbegemeinschaft beizutreten. In dem zu entscheidenden Fall sollte der Mieter einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR beitreten. In dem Mietvertrag waren die Details dieses Beitritts und die damit verbundenen Kosten nicht genau aufgeschlüsselt.

Zwar seien nach BGH solche Klauseln nicht unüblich und daher auch nicht überraschend. Jedoch könne eine solche Vereinbarung nicht formularmäßig getroffen werden, wenn die Rechtsform, in der die Werbegemeinschaft betrieben wird, und anderweitige Umstände nicht genau bekannt sind. Darin liege eine wesentliche Benachteiligung i.S.v. § 307 BGB vor. Denn bei der

GbR seien die Mitglieder weitreichenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Und wenn im Mietvertrag die zu erwartenden Kosten nicht hinreichend genau bestimmt seien, verstößt dies gegen das Transparenzgebot. Außerdem sei die Festbeschreibung einer Beitragshöchstgrenze erforderlich.

Fazit: Der BGH hat nun dem formularmäßigen Betritt in eine Werbegemeinschaft gewisse rechtliche Schranken gesetzt und damit Klarheit geschaffen. Unübersichtliche

Verteilungsschlüssel und unkalkulierbare Angaben zu den Kosten sind damit nicht ohne weiteres möglich (BGH, Urteil v. 12.07.2006, AZ: XII ZR 39/04). ■

Ansprechpartner:
RA Kemal Karaman

Vier Jahre Kündigungsverzicht im Staffelmietvertrag

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat durch Urteil vom 14.06.2006 (AZ: VIII ZR 257/04) festgestellt, dass ein Kündigungsverzicht über 4 Jahre hinaus in einem Staffelmietvertrag unwirksam ist. Grundsätzlich sei zwar auch nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zulässig, individualrechtlich einen befristeten Kündigungsverzicht zu vereinbaren. Dies verstoße auch nicht gegen § 573 c BGB (Benachteiligungsverbot des Mieters). Wenn die Parteien eine Staffelmietvereinbarung abschließen, komme § 557 a Abs. 3 S. 1 zur Anwendung. Danach kann das Kündigungsrecht des Mieters für

höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Wenn jedoch das Kündigungsrecht des Mieters, wie im zugrundeliegenden Fall, für mehr als vier Jahre ausgeschlossen wird, heißt es nicht, dass der Kündigungsverzicht insgesamt unwirksam sei. Er sei nur insoweit unwirksam, als seine Dauer die gesetzlich vorgeschriebenen vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung überschreite.

Anders ist es nur bei einem formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzicht des Mieters um mehr als vier Jahre. Eine solche Formulklausel ist

wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB insgesamt unwirksam, da eine teilweise Aufrechterhaltung hier wegen der Verbots der geltungserhaltenden Reduktion ausscheidet.

Fazit: Der BGH befürwortet folglich bei individualrechtlicher Staffelmietvereinbarung nur eine teilweise Unwirksamkeit des Kündigungsverzichts, soweit die vier Jahre überschritten werden. ■

Ansprechpartner:
RA Kemal Karaman

Zahle ich zuviel Miete ?

Nach einer jüngsten Untersuchung von Dekra-Gutachtern ist ein Großteil der Wohnungen in Deutschland kleiner, als im Mietvertrag angegeben. Dies führt dazu, dass die Mieter nicht nur höhere Mieten bezahlen als tatsächlich geschuldet, sondern auch höhere Mietnebenkosten, da diese in der Regel nach der Größe der Wohnfläche berechnet werden. Laut Dekra seien etwa bei 80 % der untersuchten Immobilien Flächenabweichungen um bis zu 10 % festgestellt worden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seinem Urteil vom 24.03.2004 (Az.: VIII ZR 295/03) entschieden, dass ein Mangel der Mietsache gegeben ist, wenn eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Fläche aufweist, die erheblich unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt. Ein Flächenmaß i.S.d. § 536 I 3 BGB sei dann erheblich, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 % hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt. Bei Flächenabweichungen von weniger als 10 % ist nach Ansicht des BGH eine Kürzung der Miete nicht zulässig, da

eine unerhebliche Tauglichkeitsminderung angenommen wird. Dies bedeutet, dass der Mieter bei Flächenabweichungen von mehr als 10 % seine Miete in Höhe der Differenz kürzen kann. Beispiele: ist die Wohnung 15 % kleiner als im Mietvertrag angegeben, dann 15 % Mietminderung, ist sie 20 % kleiner, 20 % Mietminderung usw. Für die vergangenen Jahre hat der Mieter einen Rückforderungsanspruch bis in das Jahr 2002. Soweit die Nebenkosten nach Wohnfläche verteilt werden, muß der Vermieter hier ebenso neu berechnen. Auf die Erheblichkeitsgrenze von 10 % kommt es jedoch hierbei nicht an. Auch hier müssen Abrechnungszeiträume bis in das Jahr 2002 zurück neu berechnet werden.

Auch „ca.-Angaben“ im Mietvertrag sind verbindlich. Eine gesetzliche Vorgabe zur Berechnung der Wohnfläche nach DIN 227 kann gegeben sein, wenn sich die Parteien darauf verständigt haben. Ohne eindeutige Vereinbarung im Mietvertrag gilt die Wohnflächenverordnung. Bei der Flä-

chenberechnung ist es empfehlenswert, wenn der Mieter zusammen mit seinem Vermieter die Ausmessung durchführt oder gemeinsam einen unabhängigen Gutachter bestellt.

Das gleiche gilt auch beim Kauf von Immobilien. Ist die gekaufte Immobilie über 10 % kleiner, als im Kaufvertrag angegeben, kann der Kaufpreis entsprechend gemindert werden.

Fazit: Angesichts der Untersuchungsergebnisse der Dekra ist es auf jeden Fall empfehlenswert, sich die Fläche seiner Wohnung genauer anzuschauen, wenn hier Zweifel an der Richtigkeit der Wohnflächenangabe im Mietvertrag bestehen. Sollte eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter nicht möglich sein und die Wohnung mehr als 10 % kleiner sein als im Mietvertrag angegeben, dann steht der rechtlichen Geltendmachung Ihrer Mietminderungsansprüche grundsätzlich nichts entgegen. ■

Ansprechpartner:
RA Kemal Karaman

Erbrecht**Erbschaftsteuerrecht in seiner derzeitigen Ausgestaltung verfassungswidrig**

Zum Beschluss vom 07.11.2006 des Bundesverfassungsgerichts 1 BVL 10/02, Pressemitteilung Nr. 11/2007 vom 31.01.2007

Geltende Rechtslage:

Nach derzeitig geltendem Recht wird unabhängig davon, aus welchen Vermögensarten, sich Nachlass oder eine Schenkung zusammen setzen, für alle steuerpflichtigen Erwerbe einheitlich ein nach dem Wert des Erwerbs in drei nach Verwandtschaftsgraden abgestuften Steuerklassen unterteilter Prozentsatz des Erwerbs als Steuertarif bestimmt.

Bestimmte Steuerobjekte wie Betriebsvermögen, Grundvermögen, (Anteile an) Kapitalgesellschaften, land- und forstwirtschaftliche Betriebe müssen mittels einer bestimmten Bewertungsmethode zunächst umgerechnet werden. Das hierfür maßgebliche Bewertungsgesetz legt zwar bei der Bewertung den gemeinen Wert, also den Verkehrswert grundsätzlich zugrunde. Allerdings kommt z.B. bei der Bewertung inländischen Grundbesitzes und des Betriebsteils von land- und forstwirtschaftlichen Vermögens das Er-

tragswertverfahren zur Anwendung. Bei der Bewertung von Betriebsvermögen wird dagegen der Steuerbilanzwert angesetzt.

Auffassung des Bundesverfassungsgerichts:

Das BVerfG hat entschieden, dass die Bewertungsmethoden gewährleisten müssen, dass alle Vermögensgegenstände in einem Annäherungswert an den gemeinen Wert (Verkehrswert) erfasst werden.

Damit soll eine gleichmäßige Belastung des Steuerpflichtigen im Hinblick auf den Gleichheitssatz des Grundgesetzes gewährleistet werden. Aufgrund dessen müsse eine einheitliche für alle Erwerbsvermögensgegenstände geltende erbschaftssteuerliche Bemessungsgrundlage bestimmt werden.

Das derzeit geltende Erbschaftsteuergesetz darf zwar zunächst weiter angewendet werden. dem Gesetzgeber wurde aber aufgegeben eine Neuregelung bis zum 31.12.2008 zu treffen, wobei auf der Bewertungsebene einheitlich der Gemeinwert als das maß-

gebliche Bewertungsziel maßgeblich sein müsse.

Fazit: Immobilien werden künftig nicht mehr so günstig zu verschenken und zu vererben sein wie bisher, denn bei bebauten Grundstücken wurde durch das bislang gesetzlich angeordnete vereinfachte Ertragswertfahren mit einem starren Einheitsvervielfältiger von 12,5 eine Bewertung mit dem gemeinen Wert regelmäßig "unterschritten". Dasselbe gilt auch für Betriebsvermögen oder dessen Teile, die bislang mit dem Steuerbilanzwert angesetzt wurden und bei welchem oft der zum Vergleich zum Verkehrswert niedrigere Buchwert zu einer entsprechend niedrigeren Steuerlast führte. Im Rahmen der Nachfolgeplanung sollten daher Unternehmer aber auch Privatpersonen die zu Lebzeiten noch Vermögen zu übertragen beabsichtigen, noch in diesem Jahr sich über gestalterische Möglichkeiten beraten lassen. ■

Ansprechpartnerin:
RAin Martina Richter
Fachanwältin für Familienrecht

Impressum:

M\S\L Maier Rechtsanwälte
Wilhelmstr.12
70182 Stuttgart
Telefon +49 (0) 711 - 164 24 0
Telefax +49 (0) 711 - 164 24 24
info@maier-anwaltskanzlei.de
http://www.maier-anwaltskanzlei.de

Gestaltung:

Homepage Factory, Stuttgart
http://www.homepage-factory.info