

MELCHERS

LAW

49 | AUSGABE
MAI/JUNI 2015

DAS INFORMATIONSMEDIUM
VON MELCHERS FÜR MANDANTEN UND PARTNER

MIT BEITRÄGEN UNSERER BÜROS IN
HEIDELBERG, FRANKFURT AM MAIN UND BERLIN

MELCHERS LAW: EDITORIAL

Liebe Leserin,
lieber Leser,



es gibt viele Beispiele aus der Gesetzgebung, dass „gut gemeint“ nicht „gut gemacht“ ist. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz, zum Schutz der Mieter gedacht, ist ein solches:

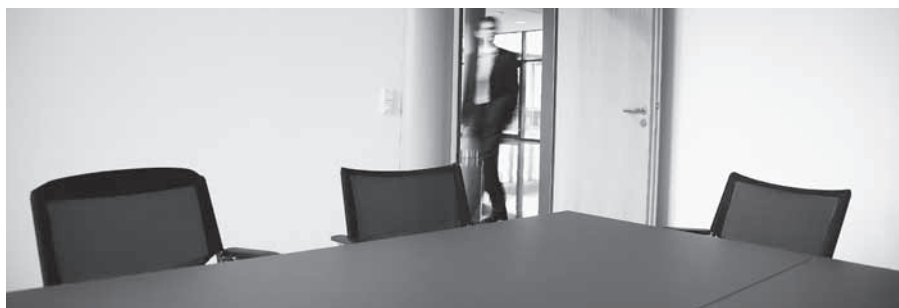
Die Mietpreisbremse gilt nicht für Erstvermietungen nach Neubau oder umfassender Modernisierung.

Diese Wohnungen werden daher in Zukunft wohl noch teurer angeboten als bisher, um ein gewisses Mietniveau für die Zukunft zu sichern. Langjährige Mieter von umfassend modernisierten Wohnungen dürften damit kaum noch Chancen haben, in ihren Wohnungen zu bleiben.

Das Bestellerprinzip für Makler bei Vermietungen, d.h. „wer bestellt, der bezahlt“, greift massiv in die Berufsfreiheit der Makler und die Vertragsfreiheit aller Parteien ein. Faktisch wird wegen der hohen Anforderungen keine Beauftragung eines Maklers durch Mieter mehr erfolgen. Weniger solvente und ortsfremde Mieterinteressenten werden es deutlich schwerer haben, eine Wohnung zu finden.

Eine gewinnbringende Lektüre des diesbezüglichen Beitrages von Frau Rechtsanwältin Scheich und aller anderen Beiträge wünscht Ihnen

Ihr Dr. Bernhard Winter
b.winter@melchers-law.com



MELCHERS LAW: IN DIESER AUSGABE

ARBEITSRECHT

- Widerruf Arbeitnehmereinwilligung zur Veröffentlichung eines Unternehmenswerbefilms – Werbeeffekt versus Arbeitnehmerrechte **02**
- Nur mit vorbehaltloser Vergütungszusage – Urlaubsgewährung bei Freistellung nach fristloser Kündigung **02**

GESELLSCHAFTSRECHT

- Haftung des Direktors einer Limited für masseverkürzende Zahlungen **03**
- Stimmverbot in GmbH bei Beteiligung an Drittgesellschaft **04**

GEWERBLICHES MIETRECHT

- Vermieterpfandrecht bei Vermieterwechsel **04**

MIETRECHT

- Bundestag verabschiedet „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ **07**

» PRAXISTIPP **06**

» MITTEILUNGEN **05, 07, 08**

MELCHERS LAW: ARBEITSRECHT

Widerruf Arbeitnehmer- einwilligung zur Veröf- fentlichung eines Un- ternehmenswerbefilms – Werbeeffekt versus Arbeitnehmerrechte

In Zeiten von Youtube & Co. möchten sich viele Unternehmen mit ihren Mitarbeitern medienwirksam nach außen präsentieren. Vielfach ist Arbeitgebern dabei nicht bewusst, welche rechtlichen Fallstricke bestehen können. Eine aktuelle Entscheidung des Bundesarbeitsgerichts (BAG, Urteil vom 19.02.2015, Az.: 8 AZR 1011/13) gibt hierzu wertvolle Hinweise.

Sachverhalt

Der Kläger war Mitarbeiter eines Unternehmens für Klima- und Kältetechnik. Für Filmaufnahmen erteilte er seine schriftliche Einwilligung zur Erstellung und Ausstrahlung eines Filmes als Teil der Belegschaft. Anschließend wurde ein kurzer Werbefilm, in dem zweimal die Person des Klägers erkennbar dargestellt wird, hergestellt. Zugriff auf das Video konnte durch die Homepage der Beklagten genommen werden. Nach Beendigung der Zusammenarbeit erklärte der Kläger den Widerruf seiner möglicherweise erteilten Einwilligung zu dem Werbefilm und klagte gegen das Unternehmen mit dem Ziel, den Film gänzlich aus dem Internet zu entfernen.

Entscheidung

Während die Klage vor dem Arbeitsgericht Koblenz teilweise Erfolg hatte, hatte sie vor dem Landesarbeitsgericht (LAG) Rheinland-Pfalz und dem BAG keinen Erfolg. Der Kläger vertrat, dass er seine Einverständniserklärung als Teil der Belegschaft abgegeben habe und nur als solche verstanden wissen wollte. Da er jedoch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr zur Belegschaft gehöre, sei ein etwaiges Einverständnis entfallen. Jedenfalls habe er seine Einwilligung jederzeit wirksam widerrufen können. Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses stelle insofern einen wichtigen Grund zum Widerruf dar. Der Kläger berief sich auch darauf, dass er seine Un-

terschrift unter der Einverständniserklärung für nicht eindeutig hielt, da dies auf einem Dokument geschehen ist, auf dem auch 31 weitere Arbeitnehmer unterzeichnet haben und auf eine Anlage Bezug genommen wurde.

Das BAG entschied, selbst wenn man unterstellt, dass die Abbildung des Klägers *einer Einwilligung nach § 22 Kunsturhebergesetz (KUG)* bedurft hätte, dass die Beklagte diese eingeholt hatte, auch soweit sich das Erfordernis einer Einwilligung aus dem Recht auf informationelle Selbstbestimmung ergibt. Seine ohne Einschränkungen erteilte wirksame schriftliche Einwilligung erlosch nach Auffassung des BAG nicht ohne Weiteres durch die Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Grundsätzlich, so das BAG, sei ein *späterer Widerruf* zwar möglich, jedoch habe der Kläger für einen solchen Widerruf keinen *wichtigen Grund* angegeben. Dieser ist jedoch nötig, wenn die Einwilligung unbeschränkt erteilt wurde und nicht von vorneherein auf die Dauer der Beschäftigung begrenzt war. Dies gilt jedenfalls dann, wenn das Bild bzw. der Film *reinen Illustrationszwecken* dient und keinen auf die individuelle Person des Arbeitnehmers bezugnehmenden Inhalt hat (dazu LAG Hessen, Urteil vom 24.01.2012, Az.: 19 SaGa 1480/11). Dann kann der Arbeitgeber nämlich damit rechnen, dass der Arbeitnehmer auch über das Ende des Arbeitsverhältnisses hinaus kein Interesse an der Entfernung der Aufnahmen hat. Der Arbeitnehmer ist insofern gehalten, Gegenteiliges zu erklären. Daher sei eine Untersagung der weiteren Veröffentlichungen nicht gerechtfertigt, denn durch die Veröffentlichung wird er in seinem *Persönlichkeitsrecht* nicht verletzt.

Fazit: Arbeitgeber sollten darauf achten, dass sie die für den konkreten Zweck erforderliche schriftliche Einwilligung ihrer Mitarbeiter einholen, um zu verhindern, dass ein teuer erstellter Werbefilm oder Internetauftritt durch Klagen von Arbeitnehmern gegebenenfalls unbrauchbar wird. Aus Arbeitgebersicht ist die Entscheidung daher zu begrüßen. Sie stellt klare Grenzen für derartige Einwilligungen auf. Gleichzeitig zeigt sie aber Arbeitnehmern die Möglichkeit auf, eine Einwilligung eventuell von vorneherein zu begrenzen. Möchte dies das Unternehmen nicht, bliebe ihm wohl nichts anderes übrig, als die betreffenden Personen bei der Aufnahme von Filmen auszuschließen. <<

Alper Ardali
a.ardali@melchers-law.com

MELCHERS LAW: ARBEITSRECHT

Nur mit vorbehaltloser Vergütungszusage – Urlaubsgewährung bei Freistellung nach frist- loser Kündigung

Der Arbeitgeber kann bei einer – für den Fall der Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung – hilfsweise ordentlichen Kündigung des Arbeitsverhältnisses nur dann einen Urlaubsanspruch durch die Freistellungserklärung in einem Kündigungsschreiben wirksam erfüllen, wenn er dem Arbeitnehmer die Urlaubsvergütung vor Antritt des Urlaubs auszahlt oder vorbehaltlos zusagt.

Sachverhalt

Der Kläger war bei der Beklagten seit dem 01.10.1987 im Rahmen eines Arbeitsverhältnisses beschäftigt. Am 19.05.2011 kündigte die Beklagte das Arbeitsverhältnis außerordentlich fristlos und hilfsweise fristgemäß zum 31.12.2011. Das Kündigungsschreiben enthält folgende Formulierung: „Im Falle der Wirksamkeit der hilfsweise fristgemäßen Kündigung werden Sie mit sofortiger Wirkung unter Anrechnung sämtlicher Urlaubs- und Überstundenansprüche unwiderruflich von der Erbringung Ihrer Arbeitsleistung freigestellt.“

In dem darauf folgenden Kündigungsschutzverfahren einigten sich die Parteien durch Vergleich auf die Beendigung des Arbeitsverhältnisses zum 30.06.2011. Ferner legten sie im Vergleich fest, dass der Kläger bis zum Beendigungszeitpunkt von der Erbringung seiner Arbeitsleistung unter Fortzahlung der Vergütung freigestellt wird. Gleichzeitig einigte man sich im Vergleich auf eine Erledigung aller Ansprüche mit Erfüllung des Vergleichs.

Der Kläger macht nun die Abgeltung der Urlaubsansprüche geltend. Er begründet dies unter anderem mit dem Argument, dass die Freistellungserklärung nicht den Anforderungen an die Urlaubsgewährung genüge. Auch durch die im Vergleich vorgesehene Freistellung bis zum Beendigungszeitpunkt sei eine Anrechnung auf Urlaubsansprüche

gerade nicht gewollt gewesen. Die Beklagte dagegen ist der Ansicht, dass die Urlaubsansprüche des Klägers aufgrund der Freistellungserklärung erfüllt seien.

Entscheidung

Das LAG Hamm hat der Klage auf die Berufung des Klägers gegen das klagabweisende Urteil des Arbeitsgerichts teilweise stattgegeben (Urteil vom 14.03.2013, Az.: 16 Sa 763/12). Die darauf erfolgte Revision der Beklagten vor dem BAG hatte Erfolg (Urteil vom 10.02.2015, Az.: 9 AZR 455/13). Dies lag aber nicht an der Freistellungserklärung, sondern an dem Umstand, dass die Parteien im gerichtlichen Vergleich anlässlich des Kündigungsrechtsstreits ihre Ansprüche abschließend für erledigt erklärt hatten. Dieser Umstand hatte vor dem LAG Hamm merkwürdigerweise noch keine Rolle gespielt.

Im Falle einer außerordentlichen, hilfsweise ordentlichen Kündigung durch den Arbeitgeber und *bloßem Hinweis im Kündigungsschreiben auf Freistellung bis zum Beendigungszeitpunkt unter Anrechnung der Urlaubsansprüche* gelte laut dem BAG der *Urlaubsanspruch als nicht erfüllt*, wenn die außerordentliche Kündigung unwirksam ist. Um den Anspruch auf bezahlten Erholungsurlaub im Sinne von § 1 BUrlG zu erfüllen, bedürfe es zum einen der Freistellung des Arbeitnehmers von der Verpflichtung zur Arbeitsleistung und zum anderen der Zahlung der Urlaubsvergütung. Beinhaltet das Kündigungsschreiben eine Freistellungserklärung, so ist der Urlaub laut BAG nur dann wirksam gewährt, wenn die *Urlaubsvergütung vor Urlaubsantritt ausgezahlt oder vorbehaltlos zugesagt wird*. Eine solche vorbehaltlose Zusage lag hier nicht vor, so dass das BAG den Urlaubsanspruch als nicht erfüllt erachtete.

Fazit: Aus der Pressemitteilung des BAG-Urteils ist nicht ersichtlich, ob die Entscheidung auch für solche Fälle gelten soll, in denen die ordentliche Kündigung nicht nur hilfsweise erfolgt. Die Urteilsgründe lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Unabhängig davon ist Arbeitgebern zur Risikovermeidung vorerst zu empfehlen, eine Urlaubsvergütung im Rahmen jeglicher im Zusammenhang mit einer Kündigung des Arbeitsverhältnisses stehender Freistellungserklärung vorbehaltlos zuzusagen. <<

Dominik Gallini
d.gallini@melchers-law.com



MELCHERS LAW: GESELLSCHAFTSRECHT

Haftung des Direktors einer Limited für masseverkürzende Zahlungen

Eine aktuelle Entscheidung des BGH (Beschluss vom 02.12.2014, Az.: II ZR 119/14) zeigt, dass das Zusammenspiel von deutschem und britischem Recht Überraschungen bieten kann.

Sachverhalt

Der Kläger ist Insolvenzverwalter über das Vermögen einer englischen Limited mit einer deutschen Zweigniederlassung, die ein Unternehmen zur Montage von Lüftungsanlagen und für damit verbundene Dienstleistungen betrieb. Er verlangt vom Beklagten, dem Direktor der insolventen Limited, den Ersatz von Zahlungen, die dieser nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit der Limited veranlasst haben soll.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das OLG hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Der BGH hat beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem EuGH die Frage vorzulegen, ob die Insolvenzverschleppungshaftung gemäß § 64 Abs. 2 Satz 1 GmbHG (alte Fassung) = § 64 Satz 1 GmbHG (neue Fassung) insolvenzrechtlich oder gesellschaftsrechtlich zu qualifizieren ist.

Entscheidung

Der BGH hatte sich mit der Frage zu befassen, ob der Insolvenzverwalter vom Direktor der Limited, dessen Position mit der des Geschäftsführers einer GmbH vergleichbar ist, persönlich Ersatz für die von diesem nach Eintritt der Insolvenzreife geleisteten Zahlungen fordern konnte. Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass der Direktor der Limited persönlich haftet.

Die entsprechende Vorschrift des GmbHG (§ 64 Satz 1 n.F.) sei nach ihrem Sinn und Zweck auch für ausländische Gesellschaften, die strukturell mit der GmbH vergleichbar seien, anzuwenden. Nach Ansicht des BGH beinhaltet die Vorschrift auch keine gesellschaftsrechtliche, sondern eine insolvenzrechtliche Regelung, so dass europarechtliche Kollisionsvorschriften nicht verletzt seien. Die Beantwortung eben dieser Frage hat der BGH letztendlich aber dem EuGH zur Entscheidung vorgelegt.

Fazit: Es ist zu begrüßen, dass der BGH mit seinem Vorlagebeschluss eine Vorabentscheidung des EuGH zu der Frage einholt, ob die Insolvenzverschleppungshaftung insolvenz- oder gesellschaftsrechtlich zu qualifizieren ist. Unabhängig vom Ausgang des Verfahrens zeigt der Fall aber eines ganz deutlich: Die Entscheidung für eine ausländische Rechtsform bietet häufig nicht die von den handelnden Personen erhofften Haftungsverlängerungen. Es sollte daher in jedem Einzelfall gründlich geprüft werden, ob die Verwendung einer ausländischen Gesellschaftsform tatsächlich Vorteile bietet bzw. welche Risiken bestehen. Nur so lässt sich beantworten, ob nicht von vorneherein eine geeignete Gesellschaftsform nach deutschem Recht gewählt werden sollte. <<

Florian Armbruster
f.armbruster@melchers-law.com

MELCHERS LAW: GESELLSCHAFTSRECHT

Stimmverbot in GmbH bei Beteiligung an Drittgesellschaft

Nach § 47 Abs. 4 GmbHG hat ein Gesellschafter kein Stimmrecht, wenn über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit diesem abgestimmt werden soll, insbesondere über den Abschluss eines Vertrages. Das Kammergericht Berlin (KG) hatte sich in einer Entscheidung vom 08.05.2014 (Az.: 12 U 22/13) mit der Frage auseinander zu setzen, unter welchen Voraussetzungen dies auch dann gilt, wenn der Vertragspartner nicht der Gesellschafter selbst ist, sondern eine Gesellschaft, an welcher der Gesellschafter beteiligt und für welche dieser tätig ist.

Sachverhalt

Gesellschafter A hatte beantragt, einen Gesellschafterbeschluss über einen Mietvertrag mit einer Drittgesellschaft für nichtig zu erklären, da der am Beschluss mitwirkende Gesellschafter B in der Drittgesellschaft Geschäftsführer sei und dort eine 50%-ige Beteiligung besitze. Gesellschafter B habe daher *unter Verstoß gegen § 47 Abs. 4 GmbHG* an dem Gesellschaftsbeschluss mitgewirkt. Das LG Berlin hat die Klage abgewiesen, gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung des klagenden Gesellschafters A.

Entscheidung

Das KG hat die Entscheidung des LG aufgehoben und den *Beschluss* der Gesellschafterversammlung für *nichtig* erklärt. Gesellschafter B sei gem. § 47 Abs. 4 GmbHG *von der Abstimmung* über den angefochtenen Beschluss *auszuschließen* gewesen. Zwar sei nicht die Drittgesellschaft selbst Gesellschafterin der GmbH, jedoch sei Gesellschafter B Geschäftsführer beider Gesellschaften und habe darüber hinaus eine 50%-ige Beteiligung an der Drittgesellschaft, so dass er dort eine unternehmerische Funktion wahrnehme. Für diesen Fall sei § 47 Abs. 4 GmbHG entsprechend anzuwenden.

Zwar solle nach dem Willen des Gesetzgebers nicht jeder Interessenkonflikt zu einem Stimmrechtsausschluss führen, aber es sollten jedenfalls *verbandsfremde Sonderinteressen* von der Einwirkung auf Verbandsentscheidungen ferngehalten werden.

Ein solcher Fall sei hier gegeben. B habe als Gesellschafter und Geschäftsführer sowohl der GmbH als auch der Drittgesellschaft das Wohl beider Gesellschaften zu berücksichtigen gehabt, so dass die *Interessenkollision offensichtlich* sei.

Für die Interessenkollision komme es nicht auf die Herrschaftsverhältnisse in der Drittgesellschaft an, sondern es reiche bereits eine erhebliche Beteiligung des GmbH-Gesellschafters an der Drittgesellschaft aus, zumindest dann, wenn der Gesellschafter in der Drittgesellschaft eine unternehmerische Funktion wahrnimmt.

Bewertung

Der Stimmrechtsausschluss des § 47 Abs. 4 GmbHG ist über seinen Wortlaut hinaus auch auf solche Fälle anzuwenden, in denen in der Person eines Gesellschafters durch seine Stellung bei einer Drittgesellschaft eine Interessenkollision besteht.

Eine klare Regelung, welche Fallkonstellationen davon betroffen sind, ist auch durch das Urteil des KG noch nicht getroffen, eine Rechtsprechung des BGH genau für solche Fallkonstellationen existiert nicht. Eindeutig liegt der Fall nur dann, wenn der Gesellschafter der GmbH Alleingesellschafter der Drittgesellschaft ist, dann besteht ein Stimmrechtsverbot. Für darunter liegende Beteiligungsquoten kommt es darauf an, ob der Gesellschafter in der Drittgesellschaft über seine Beteiligung hinaus solche Einflussmöglichkeiten auf die Drittgesellschaft hat, dass er dort eine unternehmerische Stellung einnimmt und sein dortiges unternehmerisches Interesse eine unbefangene Stimmabgabe in der GmbH ausschließt. Die herrschende Meinung in der Literatur sieht dies weder alleine bei einer Mehrheitsbeteiligung an der Drittgesellschaft noch bei der Geschäftsführerstellung in der Drittgesellschaft als gegeben an, wohl aber dann, wenn der Gesellschafter der GmbH in der Drittgesellschaft eine wesentliche Beteiligung hält und außerdem deren Geschäftsführer ist. Insofern bewegt sich das KG genau auf der Linie der Literaturmeinung. Da die Revision nicht zugelassen wurde, dürfte ein endgültig klärendes Urteil des BGH weiter auf sich warten lassen.

Fazit: Stimmt die Gesellschafterversammlung einer GmbH darüber ab, ob ein Rechtsgeschäft gegenüber einer anderen Gesellschaft vorgenommen werden soll, ist zu beachten, dass Stimmverbote über den Wortlaut des § 47 Abs. 4 GmbHG hinaus greifen können. Ist die Person, die in der Gesellschafterversammlung das

Stimmrecht ausübt, an der Drittgesellschaft beteiligt und/oder bei dieser beschäftigt, ist besondere Vorsicht geboten. Jedenfalls die Kombination von wesentlicher Beteiligung und Geschäftsführerstellung führt zu einem Stimmrechtsausschluss. <<

Dr. Andreas Masuch
a.masuch@melchers-law.com

MELCHERS LAW: GEWERBLICHES MIETRECHT

Vermieterpfandrecht bei Vermieterwechsel

Am 15.10.2014 hat der BGH ein für die Praxis bedeutsames Urteil verkündet (Az.: XII ZR 163/12), das die Problematik des Vermieterpfandrechts bei einem Vermieterwechsel zum Gegenstand hat.

Sachverhalt

Der Kläger ist Erwerber einer Immobilie, der Beklagte Insolvenzverwalter über das Vermögen eines Gewerberaummieters in dem Objekt. Der Mietvertrag war vom insolventen Mieter noch mit dem damaligen Eigentümer vor der Veräußerung an den Kläger abgeschlossen worden. Nach der Veräußerung wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet.

Der Kläger machte unter Verweis auf sein Vermieterpfandrecht am Inventar ein *Absonderungsrecht* geltend. Der Beklagte verwies insbesondere auf einen *Sicherungsübereignungsvertrag* zwischen dem Mieter und der H-Bank, der *zeitlich vor dem Abschluss des Mietvertrages geschlossen* worden sein soll. Der Beklagte zahlte aus dem durch die Veräußerung des Inventars erzielten Erlös einen Betrag in Höhe von 782.000,00 Euro an die H-Bank aus. In dieser Höhe nimmt ihn der Kläger auf *Schadenersatz* in Anspruch.

Das Landgericht hatte die Klage abgewiesen, weil es an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Beklagten fehle. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Die zugelassene Revision hatte Erfolg. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache an das OLG zurück, da es einer bislang unterbliebenen tatrichterlichen *Auslegung* bedurfte, ob mit dem Sicherungsübereignungsvertrag bereits *vor dem Beginn* des ursprünglichen Mietverhältnisses ein Sicherungsrecht übertragen worden ist.

Entscheidung

Der BGH hat zunächst festgestellt, dass mit dem Eigentumsübergang ein *neues Mietverhältnis* zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter, jedoch mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden habe, *entstanden* ist. Das bedeute jedoch nicht, dass dem – dem Erwerber (Kläger) zustehenden – Vermieterpfandrecht nur die im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch im Eigentum des Mieters stehenden Sachen unterfallen. Das gesetzliche *Vermieterpfandrecht* *entstehe* gemäß § 562 Abs. 1 Satz 1 BGB *mit der Einbringung* der dem Mieter gehörenden Sache *in die Mieträume*. Das Vermieterpfandrecht des Veräußerers gehe zwar nicht auf den Erwerber über, da dieser nicht der Rechtsnachfolger des Veräußerers sei, sondern ein *unmittelbarer Rechtserwerb kraft Gesetzes* stattfinde. Es entstehe aber neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers, das dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis sichere, *ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers*.

Dieses Vermieterpfandrecht bleibe seinem Umfang nach nicht hinter demjenigen des Veräußerers zurück und werde insbesondere *nicht* durch eine Sicherungsübereignung *nach Einbringung der Sache* berührt. Vielmehr sei für die Frage, ob dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers die bei Eigentumsübergang in den Mieträumen befindlichen Sachen unterfielen, *ebenfalls der Zeitpunkt von deren Einbringung maßgeblich*, so dass die Vermieterpfandrechte von Veräußerer und Erwerber insoweit dieselben Sachen erfassten.

Nur wenn die weiteren Nachforschungen des OLG ergeben, dass mit dem Sicherungsübereignungsvertrag *vor* dem Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses ein Sicherungsrecht übertragen worden ist, kann an der für den Kläger abschlägigen Entscheidung festgehalten werden.

Fazit: Die rechtsdogmatisch konsequente Entscheidung des BGH dürfte überwiegend Bedeutung für Gewerbemietverhältnisse haben, was sich schon an dem Veräußerungserlös des Inventars mit 782.000,00 Euro zeigt. Die Entscheidung macht deutlich, dass es unbedingt notwendig ist, entsprechende Vereinbarungen neben dem Mietvertrag detailliert nach Inhalt und Zeitpunkt zu dokumentieren. <<

Florian Armbruster
f.armbruster@melchers-law.com

MELCHERS LAW: MITTEILUNGEN

Seminar: Brennpunkt Geschäftsführer-Haftung 2015



Bereits seit 2010 führt MELCHERS mit der IHK Pfalz Seminare zur Haftung von Unternehmensleitern durch. Am 18.03.2015 fand die diesjährige Veranstaltung in Ludwigshafen erneut große Resonanz. Auch die erstmalige Durchführung der Veranstaltung am 27.04.2015 bei der IHK Rhein-Neckar in Mannheim war ein großer Erfolg.

Nach einer kurzen Einführung in das Thema mit dem Hinweis auf die wachsende Bedeutung der Haftungsrisiken und einem Überblick über spektakuläre Fälle in der Vergangenheit, referierte RA Dr. Andreas Masuch zunächst über die zivilrechtliche Haftung gegenüber der Gesellschaft. Im Mittelpunkt standen dabei die Haftung für ordnungsgemäße Unternehmensleitung und die Haftungsprivilegierung durch die sog. „Business Judgement Rule“.

RA Timo Schmucker, LL.M., stellte danach die straf- und ordnungswidrigkeitenrechtliche Verantwortung von Geschäftsführern dar. Er ging dabei sowohl auf die praxisrelevanten Tatbestände Untreue, Vorenthalten und Veruntreuen von

Arbeitsentgelt, Bestechungsdelikte, Insolvenzverschleppung und Steuerhinterziehung als auch auf die Organ- und Vertreterhaftung und die strafrechtliche Verantwortung bei betrieblicher Arbeitsteilung ein. Im zweiten Teil seines Vortrags gab er den Teilnehmern einen Überblick über die steuerrechtliche Haftung von Unternehmensleitern.

RA Dr. Andreas Masuch wandte sich hieran anknüpfend der zivilrechtlichen Haftung des Geschäftsführers gegenüber Dritten zu und wies auf praxisrelevante Fallgruppen hin. Anschließend wurden von beiden Referenten die Möglichkeiten aufgezeigt, die Haftungsrisiken zu reduzieren, insbesondere durch ein funktionierendes Compliance-Management-System und durch die Einholung sachkundigen Expertenrats. Zusätzlich wurde die Möglichkeit einer Organhaftpflichtversicherung (D&O) erläutert. Die teilnehmenden Unternehmensleiter machten im Anschluss an die Vorträge lebhaft von der Möglichkeit Gebrauch, mit den Referenten zu diskutieren und Fragen zu stellen. Wegen des großen Zuspruchs wird die Veranstaltung sicherlich auch in den nächsten Jahren wieder angeboten werden. Falls Sie an der Teilnahme interessiert sind, können wir Sie gerne vormerken. <<

Elektronische Archivierung von Dokumenten



In Unternehmen häufen sich Unmengen von Dokumenten an, für viele dieser Unterlagen bestehen langjährige gesetzliche Aufbewahrungspflichten. Diese Archivierung ist nicht nur zeit-, sondern auch kosten- und platzaufwändig. Viele Unternehmen gehen daher dazu über, Papierakten einzuscannen, die Originale zu vernichten und nur noch die elektronischen Dokumente aufzubewahren. Daraus ergeben sich neue Fragestellungen insbesondere zur Beweiskraft im Streitfall.

Zulässigkeit des ersetzenden Scannens

Bereits seit langem erlauben die §§ 239 Abs. 4 und 257 Abs. 3 HGB die elektronische Führung und Aufbewahrung ausdrücklich für Handelsbücher und sonstige erforderliche Aufzeichnungen und Unterlagen. Ebenso lässt dies § 147 Abs. 5 AO für die meisten Besteuerungsunterlagen zu.

Auch Verwaltungs- und Gerichtsakten werden heute bereits (teilweise) nur in elektronischer Form geführt und eingescannte Papierunterlagen gem. §§ 7 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung (EGovG), 298a Abs. 2 ZPO gescannt und anschließend vernichtet.

An der grundsätzlichen Zulässigkeit des ersetzenden Scannens bestehen daher heute für die meisten Bereiche keine Zweifel mehr.

Beweisführung mit gescannten Dokumenten

Ganz anders sieht es aber beim Beweiswert der durch Scannen erzeugten Dokumente aus. Es gibt bisher noch kein veröffentlichtes Urteil, bei dem es auf die Beweiskraft eines gescannten Dokuments ankam. Allerdings haben sich in der juristischen Literatur folgende Grundsätze herausgebildet:

Während originale Papierdokumente in den Genuss der Beweiserleichterung des § 416 ZPO kommen, d.h. schon alleine die Urkunde beweist, dass die in der Urkunde enthaltenen Erklärungen vom Unterzeichner abgegeben worden sind, gilt dies für *durch Scannen erzeugte elektronische Dokumente* nicht. Grundsätzlich sind diese wie Kopien von Originalurkunden nur sogenannte „*Augenscheinsobjekte*“ gem. § 371 ZPO, über deren Integrität und Authentizität das Gericht *in freier Beweiswürdigung* entscheidet. Auch die §§ 371a, 371b ZPO sind nicht auf gescannte Privaturkunden anwendbar. § 371a ZPO bezieht sich nur auf originär elektronische Dokumente, § 371b ZPO gilt nur für öffentliche Urkunden.

Das heißt, es ist zwar eine Beweisführung mit gescannten Dokumenten möglich, diesen kann aber entgegen gehalten werden, dass bereits das Original gefälscht worden, es zu einem Fehler beim Transformationsprozess gekommen oder das gescannte Dokument nachträglich manipuliert worden sei. Um die Beweiskraft von gescannten Dokumenten zu erhöhen, muss daher der Scanvorgang so ausgestaltet sein, dass diese Einwände wirksam entkräftet werden können.

Die Echtheit des *Ursprungsdokuments* kann nach dem Scannen und Vernichten des Originals nicht mehr überprüft werden. Urkunden, bei denen es zu Zweifeln an der Echtheit kommen könnte, z.B. der *Nachweis der handschriftlichen Unterschrift* einer Bürgschaftserklärung, sollten daher auch weiterhin im Original aufbewahrt werden.

Eine gewisse Sicherheit könnte hier allenfalls das Anbringen eines (qualifizierten) Zeitstempels auf dem elektronischen Do-

kument bieten. Dieser *Zeitstempel* belegt den Zeitpunkt des Scanvorgangs und kann somit im Rahmen der Beweiswürdigung des gescannten Dokuments zur Beurteilung der Frage herangezogen werden, ob zum Zeitpunkt des Scannens eine Partei ein Interesse an der Fälschung der Originalurkunde hatte oder ob ein solches Interesse eventuell erst später bestand.

Die *korrekte Übertragung des Originals* in ein elektronisches Dokument kann durch strikte Organisationsanweisungen zum Scanvorgang und die (stichprobenartige) Überprüfung ihrer Einhaltung nachgewiesen werden.

Schließlich sind technische Sicherungsmaßnahmen, z.B. in Form *elektronischer Signaturen*, zu ergreifen, um nachweisen zu können, dass das durch das Scannen erstellte elektronische Dokument anschließend nicht mehr verändert wurde.

Das *Bundesamt für Sicherheit in Informationstechnik* hat in der TR RESISCAN technische und organisatorische Anforderungen an den Scanprozess festgelegt. Ziel der TR RESISCAN ist es, den Beweiswert eines durch ordnungsgemäßes Scannen erzeugten elektronischen Dokuments möglichst weit an den des Originals anzunähern. Wenn die Vorgaben der TR RESISCAN erfüllt werden, ist daher davon auszugehen, dass die Gerichte auch den gescannten Dokumenten, deren Original nicht mehr vorgelegt werden kann, eine hohe Beweiskraft zuerkennen.

Tipp: Gescannte Dokumente haben vor Gericht nicht die Beweiskraft einer Urkunde, können aber bei Einhaltung gewisser Vorgaben an den Scanprozess ebenfalls eine hohe Beweiswirkung erreichen. Dennoch sollte bei wichtigen Dokumenten, deren Echtheit angezweifelt werden könnte, sehr genau überlegt werden, ob sie tatsächlich nach dem Scannen vernichtet werden.

MELCHERS LAW: MIETRECHT

Bundestag verabschiedet „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“

Gerade in Ballungsgebieten und Universitätsstädten explodieren die Wohnungsmieten geradezu, bezahlbare Wohnungen werden zur Mangelware. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der Bundestag am 05.03.2015 das vieldiskutierte "Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung" (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beschlossen, das Änderungen zur Mietpreisgestaltung (§§ 566 ff. BGB) und zur Beauftragung von Maklern enthält. Das Gesetz soll voraussichtlich am 01.06.2015 in Kraft treten.

Mietpreisbremse – worum geht es?

Mit der sog. Mietpreisbremse soll eine Begrenzung des Mietanstiegs in angespannten Wohnlagen erreicht werden, nachdem in den letzten Jahren laut Bundesjustizministerium in Städten wie Hamburg oder München die Mieten bei Neuvermietungen 25 % über den bestehenden Mieten lagen. Die Mietpreisbegrenzung soll für die *Wiedervermietung* bestehender Wohnungen in Gebieten mit „*angespannter Wohnlage*“ die zulässige Miete auf *maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete* begrenzen. Welche Gebiete eine „angespannte Wohnsituation“ aufweisen, sollen die *Länder* bis spätestens 31.12.2020 *bestimmen*, indem sie entsprechende Gebiete für einen Zeitraum von *höchstens fünf Jahren* ausweisen. Außerhalb der festgelegten Gebiete gilt die Mietpreisbremse nicht.

Die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt sich in der Regel nach dem *Mietspiegel*. Gibt es in dem ausgewiesenen Gebiet keinen Mietspiegel, soll auf die Datenbanken von Mieter- und Vermieterverbänden zurückgegriffen werden. Zudem hat der Mieter gegenüber dem Vermieter künftig einen *Auskunftsanspruch* zu den *preisbildenden Tatsachen*, sofern er sie nicht selbst ermitteln kann. Will der Mieter die vereinbarte Miete beanstanden, muss er *qualifiziert rügen*, um sich Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten.

Eine zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung verlangt werden, weshalb eine Bestandswohnung mindestens in Höhe der letzten Miete weitervermietet werden darf. Der Eigentümer ist also nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unter der bisherigen Miete anzubieten.

Um Investitionen auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten, sind von der Mietpreisbegrenzung die Vermietungen derjenigen Wohnungen ausgenommen, die nach dem 01.10.2014 in den ausgewiesenen Gebieten neu errichtet oder nach umfassender Modernisierung erstvermietet werden.

Neuregelung der Maklerprovision

Für entgeltliche Maklerverträge soll zukünftig das sog. *Bestellerprinzip* gelten, d.h. *wer bestellt, der bezahlt*. Danach kommen *entgeltliche* Maklerverträge zwischen Wohnungssuchendem und Makler nur dann zustande, wenn der *Suchauftrag in Textform* erteilt und der Makler *ausschließlich* aufgrund dieses *Suchauftrages* die Wohnung beschafft, die schließlich Gegenstand des Mietvertrages wird. Umgekehrt ist der Mieter nicht zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet, wenn der Vermieter den Makler mit der Suche eines für seine Wohnung geeigneten Mieters beauftragt hat. Vereinbarungen, die die Provision auf den Mieter abwälzen, sind deshalb unwirksam.

Die Neuregelung der Maklerprovision wird mithin zur Folge haben, dass aufgrund des *Erfordernisses der Ausschließlichkeit* der Makler kein Entgelt vom Mieter verlangen kann, wenn er eine ihm bereits bekannte Wohnung anbietet, wenn gleichzeitig ein Vermieter auf ihn zukommt oder wenn mehrere Interessenten eine gleichartige/ähnliche Anfrage stellen, denn dann sucht er praktisch für alle und für niemanden ausschließlich.

Das Bestellerprinzip findet keine Anwendung beim Verkauf einer Immobilie.

Fazit: Folge der Mietpreisbremse wird sein, dass die Mieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in ausgewiesenen Gebieten nicht mehr frei verhandelbar sind. Da die Vermietung von Neubauten und die von modernisierten Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, werden diese aller Voraussicht nach zukünftig deutlich über dem Mietspiegel angeboten werden, um die künftige Weitervermietung auf gleichem Niveau zu sichern. Eine Überschreitung der zulässigen Miete kann dazu führen, dass nach einer qualifizierten schriftlichen Rüge des Mieters die das zulässige Maß überschreitenden Beträge vom Vermieter zurückverlangt werden

MELCHERS LAW: MITTEILUNGEN

Rechtsanwältin Dr. Victoria Berger verstärkt MELCHERS



Frau Rechtsanwältin Dr. Victoria Berger verstärkt seit dem 01.02.2015 unser Heidelberger Büro.

Victoria Berger studierte Rechtswissenschaften an der Ruprecht-Karls-Universität in Heidelberg sowie an der Universität Montpellier I in Frankreich und absolvierte ihr Referendariat in Düsseldorf und Singapur. Im Anschluss war Frau Dr. Berger von 2011 bis 2013 als wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht von Prof. Dr. Carsten Schäfer an der Universität Mannheim tätig. Im Jahr 2015 folgte die Promotion bei Prof. Dr. Carsten Schäfer im Bereich des Gesellschaftsrechts mit einer Arbeit zum Thema „Vorstandshaftung und Beratung“.

Seit ihrer Zulassung als Rechtsanwältin im Jahre 2014 ist Frau Dr. Berger schwerpunktmäßig auf den Gebieten des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie der Unternehmensnachfolge tätig. Sie berät hierbei vor allem Unternehmen und deren Geschäftsleiter zu gesellschafts- und haftungsrechtlichen Fragestellungen. <<

können. Vor diesem Hintergrund ist eine sorgfältige Prüfung bei Vertragsschluss geboten, um beiden Vertragsparteien ein böses Erwachen zu ersparen. Das Ausschließlichkeitsprinzip im Maklervertrag wird sich zukünftig als problematisch erweisen. <<

Beatrice Scheich
b.scheich@melchers-law.com

MELCHERS LAW: MITTEILUNGEN

MELCHERS berät Architekten-ARGE im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Modernisierung des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein“

Das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (kurz UKSH) erweitert und optimiert seine beiden Standorte Lübeck und Kiel. Bauliche Strukturen sollen saniert und ergänzt werden, um mit einer effizienteren Struktur die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit der UKSH zu verbessern. Nach zweieinhalbjährigem ÖPP-Verfahren erhielt das Bieterkonsortium, bestehend aus der BAM PPP Deutschland GmbH und der

VAMED Health Project GmbH, den Zuschlag. Die Kosten für Planung, Neubau und Sanierung von Immobilien des UKSH betragen nach Angaben des UKSH rund 520 Mio. Euro.

Für die architektonische Planung der Neubauten und Sanierungsmaßnahmen ist eine Architekten-Arbeitsgemeinschaft aus den renommierten Planungsbüros HDR TMK Architekten, JSWD Architekten, tsj architekten und

sander.hofrichter architekten verantwortlich. Baubeginn soll im kommenden Jahr sein. Die Fertigstellung ist im Jahr 2021 geplant.

Die Architekten-ARGE wurde durch Rechtsanwalt Tobias Wellensiek und Rechtsanwalt Andreas Pauli begleitend bei der Verhandlung und dem Abschluss des Architektenvertrages mit dem Bieterkonsortium BAM/VAMED beraten.



MELCHERS LAW: IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Melchers Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Heidelberg
Amtsgericht Mannheim
PR 700195

CHEFREDAKTION

Dr. Ilona Renke
i.renke@melchers-law.com

KONZEPTION UND GESTALTUNG

www.fischerziegler.com

ERSCHEINUNGSWEISE

6 Ausgaben pro Jahr

NACHBESTELLUNGEN

newsletter@melchers-law.com

STANDORTE UND KONTAKT

HEIDELBERG

Im Breitspiel 21
69126 Heidelberg, Deutschland
T +49-(0)6221-1850-0
F +49-(0)6221-1850-100
E heidelberg@melchers-law.com

BERLIN

Katharinenstraße 8
10711 Berlin, Deutschland
T +49-(0)30-3101399-0
F +49-(0)30-3101399-10
E berlin@melchers-law.com

FRANKFURT AM MAIN

Darmstädter Landstraße 108
60598 Frankfurt/Main, Deutschland
T +49-(0)69-6530006-0
F +49-(0)69-6530006-40
E frankfurt@melchers-law.com

www.melchers-law.com

MELCHERS LAW: AUTOREN DIESER AUSGABE



ALPER ARDALI

ist als langjährig tätiger Anwalt praxiserfahren vor allem in der Beratung im individuellen und kollektiven Arbeitsrecht mit internationalem Bezug und in der Vertragsgestaltung von Arbeits- und Geschäftsführerdienstverträgen. Daneben berät er in angrenzenden Bereichen, wie etwa dem Gesellschafts- und Handelsrecht.



FLORIAN ARMBRUSTER

berät in- und ausländische Mandanten schwerpunktmäßig in allen Bereichen des Handels- und Gesellschaftsrechts.



DOMINIK GALLINI

ist als Fachanwalt für Arbeitsrecht im individuellen und kollektiven Arbeitsrecht einschließlich des Rechts der betrieblichen Altersversorgung tätig. Daneben berät er im Handels- und allgemeinen Vertragsrecht.



DR. ANDREAS MASUCH

ist Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht. Die Beratung im Gesellschaftsrecht und Erbrecht gehört seit vielen Jahren zu den Schwerpunkten seiner Tätigkeit. Herr Dr. Masuch ist ausgewiesen durch zahlreiche Publikationen und lehrt an der Universität Heidelberg.



BEATRICE SCHEICH

ist hauptsächlich auf den Gebieten des Insolvenzrechts, einschließlich der Insolvenzverwaltung, sowie des Gesellschaftsrechts tätig und verfügt über langjährige Erfahrung bei der Beratung mittelständischer Unternehmen.

Nähere Informationen zu den Autoren finden Sie im Internet unter www.melchers-law.com.