

In dieser Ausgabe

- 1 Vergleichende Werbung
- 2 Immobilien- und Mietrecht
- 3 Veröffentlichung von Jahresabschlüssen
- 3 Wert eines Dienstfahrzeuges
- 4 Verjährung von Grundschuldzinsen
- 4 Arbeitnehmereigenschaft eines GmbH-Geschäftsführers

Herausgeber:

Grosse - Wilde & Partner

Rechtsanwälte GbR

Kaiserstr. 15, 53113 Bonn

Tel: 0228/9493020

Fax: 0228/94930222

e-mail:

grosse-wilde-bonn@t-online.de

recht aktuell

Mandanteninformation der Rechtsanwälte

Grosse - Wilde & Partner GbR in Bonn

Vergleichende Werbung

Von RA Franz M. Grosse - Wilde

Nach zwei grundlegenden Urteilen des Bundesgerichtshofes (BGH) aus dem Jahre 1998 ist vergleichende Werbung nunmehr grundsätzlich zulässig. In der Praxis ist gleichwohl Werbung, die mit diesen Mitteln arbeitet, nach wie vor äußerst **risikoreich**.

Während bis 1997 vergleichende Werbung grundsätzlich nur in wenigen Ausnahmefällen als zulässig angesehen wurde, hat der **Bundesgerichtshof** im Anschluß an eine EG-Richtlinie (97/55/EG vom 06. 10. 1997) **seine bisherige Rechtsprechung geändert**. Zwar war die EG-Richtlinie noch nicht in das nationale Recht umgesetzt worden, gleichwohl vertrat der Bundesgerichtshof die Auffassung, daß ein Verhalten, das von einer EG-Richtlinie als zulässig angesehen wird, nicht mehr gegen die guten Sitten verstoßen kann.

Damit wird aber nur die vergleichende Werbung als erlaubt angesehen, die sich **im Rahmen dieser EG-Richtlinie** hält. Wegen des ausführlichen Katalogs der in dieser Richtlinie enthaltenen Sonderregelungen ergibt sich eine Vielzahl von Auslegungsfragen, die erst im Laufe

der Jahre durch die nationalen Gerichte zu klären sein werden.

Zusammengefaßt besagt die Richtlinie folgendes:

1. Es dürfen nur Waren und Dienstleistungen verglichen werden, die für den **gleichen Bedarf** oder die **gleiche Zweckbestimmung** bestimmt sind (dies wird etwa bei einem Vergleich zwischen Luxusuhren und Einfachuhren nicht angenommen).
2. Der Vergleich muß **objektiv relevante, nachprüfbar und typische Eigenschaften** betreffen, wozu auch der Preis gehört (aber nicht etwa der Geschmack eines „Hamburgers“).
3. Die Werbung darf **nicht irreführend** sein.
4. Die Werbung darf **nicht zur Ausbeutung einer Marke oder Behinderung des Wettbewerbers** führen (etwa durch Verwechslung oder Rufausnutzung).
5. Ein Produkt darf **nicht als Imitation** eines anderen Produkts bezeichnet werden.
6. Bei Sonderangeboten muß der Zeitraum der Gültigkeit angegeben werden.

Fortsetzung nächste Seite

Vergleichende Werbung

Fortsetzung von S. 1

Die bisherige **Tendenz** der im Anschluß an die grundlegenden Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ergangenen obergerichtlichen Entscheidungen macht deutlich, daß vergleichende Werbung nach wie vor **in relativ engen Grenzen** möglich ist.

Besonders problematisch sind hierbei die in den beiden ersten Ziffern angesprochenen Punkte. Die Rechtsprechung ist hier noch im Fluß und die Einzelheiten der Definition werden hier noch intensiv erörtert. Wer vergleichende Werbung durchführen will, sollte sich deshalb vorher eingehend durch einen mit der vorstehenden Problematik vertrauten Werbefachmann **und** einen juristischen Fachmann beraten lassen.

■

Immobilien- und Mietrecht

Von RAin Martina C. Grosse - Wilde

Abweichende Wohnungsgröße als Mangel?

Diese Frage ist immer wieder Gegenstand der höchstrichterlichen Rechtsprechung, mag man auch annehmen, daß alle Zweifelsfragen geklärt sind.

Grundlage ist in allen Fällen die getroffene Vereinbarung, so daß es oft auf den Einzelfall ankommt. Der

BGH hat jüngst (zum wiederholten Male) entschieden, daß eine neu errichtete Eigentumswohnung mit einer um mehr als 10% kleineren **Wohnfläche** statt der vereinbarten **Wohnfläche** mangelhaft ist.

Eine Ausnahme soll nach der jüngsten Entscheidung aber dann gelten, wenn der Verkäufer nachweisen kann, daß er nur eine entsprechende **Bodenfläche** zugesichert hat. Hierbei kommt es entscheidend darauf an, was der Käufer unter dem Begriff „Wohnfläche“ und „Bodenfläche“ objektiv verstehen dürfte. Zu empfehlen ist deshalb im Vertrag ein klarstellender Hinweis, was die Parteien unter den jeweiligen Begriffen verstanden haben wollen

■

Zusammenlegung von Wohnungseigentum

Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums bedürfen grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Gilt das auch für die Zusammenlegung zweier Wohnungseigentumsrechte?

Das Bayrische Oberste Landesgericht (BayObLG) hat das jetzt **verneint**. Es hat entschieden, daß ein Wohnungseigentümer zweier nebeneinander liegender, ihm gehörender Eigentumswohnungen mit dem **Durchbruch der trennenden Wand** diese zu einem neuen Wohnungseigentum vereinigen kann, ohne daß dazu die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Der Wanddurchbruch innerhalb des Bereichs des Sondereigentums berührt nicht die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Auch wird das Ge-

meinschaftseigentum hierdurch nicht in seiner rechtlichen Ausgestaltung inhaltlich verändert.

Zusätzlich hat das Gericht entschieden, daß es auf die baulichen Zustände nicht ankommt, da die neu gebildete Wohnung nicht insgesamt in sich abgeschlossen sein muß. Soweit dies teilweise von der Rechtsprechung verlangt wird, würde sich an der Rechtslage aber nichts ändern. Die Abgeschlossenheit der Wohnung ist keine zwingende Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum und macht das Grundbuch nicht unrichtig.

■

Vermietung an einen Konkurrenten?

Darf der Vermieter von Gewerbe- raum einen Konkurrenzbetrieb zulassen?

Mit seinem Urteil vom 10. 05. 1999 hat das Kammergericht Berlin (KG) erneut bestätigt, daß es bei der Vermietung von Räumen zum Betrieb eines Geschäftes oder Gewerbes zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs gehört, daß der Vermieter im selben Haus oder in seinem angrenzenden Grundstück keinen Konkurrenzbetrieb zuläßt oder selbst eröffnet.

Das gilt auch ohne ausdrückliche Vereinbarung eines Konkurrenzschutzes im Vertrag. Der Umfang des Konkurrenzschutzes orientiert sich grundsätzlich am vereinbarten Geschäftszweck. Dieser ist im einzelnen zu ermitteln.

Soll der Konkurrenzschutz ausgeschlossen werden, dann empfiehlt es sich, klare und eindeutige Vereinbarungen zum Ausschluß zu treffen im Vertrag.

Veröffentlichung von Jahresabschlüssen

Die neue Rechtslage ab 2000

Von RA Franz M. Grosse-Wilde

Ab dem Jahre 2000 müssen Kapitalgesellschaften, wie die **GmbH** und die **Aktiengesellschaft**, und erstmalig auch die bei mittelständischen Betrieben beliebte **GmbH & Co. KG** ihre Jahresabschlüsse offenlegen. Bisher wurde diese Pflicht - weitgehend ohne Sanktion - nicht beachtet, was von der Europäischen Kommission lange beanstandet wurde.

Der Bundestag hat jetzt in seiner letzten Sitzung vor Weihnachten eine Änderung der bisherigen Vorschriften beschlossen, nachdem die Regelungen 1997 auch vom Europäischen Gerichtshof als Verstoß gegen das EG-Recht eingestuft worden waren. Die Vorlage muß zwar noch Anfang 2000 den Bundesrat passieren, hiermit ist aber nach den bisherigen Beratungsergebnissen zu rechnen.

Anders als ursprünglich vorgesehen wurde eine Registersperre in den Beratungen nicht mehr für zweckmäßig gehalten und deshalb nicht in das Gesetz aufgenommen.

Für die mittelgroße und große Gesellschaft ist zu berücksichtigen, was auch bisher schon Stand der Rechtsprechung war, daß nur der **geprüfte** Jahresabschluß von der Gesellschaft festgestellt werden kann, und deshalb auch nur der geprüfte Jahresabschluß die Verpflichtung zur Offenlegung erfüllt.

Die wichtigsten Änderungen in Kürze:

1. Bisher waren Sanktionen bei Nichtablieferung des Jahresabschlusses beim Registergericht nur auf **Antrag** eines engen Kreises von Berechtigten möglich. Mit Inkrafttreten der Neuregelung kann **jeder Interessierte** einen Antrag stellen, also auch ein Wettbewerber. Der Antragsteller wird in diesem Verfahren auch bis zur Offenlegung beteiligt, so daß er über alle Schritte unterrichtet ist und auf diesem Wege die Aktivitäten des Registergerichts kontrollieren kann.

2. Die **Frist** zur Offenlegung wird einheitlich für alle Gesellschaften auf **12 Monate** nach dem Abschlußstichtag festgesetzt.

3. Neben der GmbH und der AG ist nunmehr auch die **GmbH & Co. KG/OHG** erfaßt, es sei denn, daß eine natürliche Person als Komplementär /Gesellschafter mit haftet..

4. Die **Schwellenwerte** für die mittelgroße und große Gesellschaft wurden **um etwa 25 % erhöht**. Gleichzeitig gelten die Schwellenwerte **auch für die GmbH & Co. KG**, so daß diese Gesellschaftsform nunmehr sämtliche Prüfungs- und Offenlegungsverpflichtungen wie die Kapitalgesellschaften hat.

5. Zur **Durchsetzung** der Offenlegungsverpflichtung muß das Registergericht nach einer Frist von sechs Wochen ein Ordnungsgeld von **mindestens 2.500,00 Euro**, höchstens 25.000,00 Euro, verhängen.

6. Das verhängte Ordnungsgeld muß auch dann gezahlt werden, wenn der Jahresabschluß später noch eingereicht wird.. Es kann auch - jeweils nach weiteren sechs Wochen - erneut verhängt werden (**beliebig oft**).

Nach der Begründung des Rechtsausschusses kann ein Verstoß gegen die Verpflichtungen zur Offenlegung allerdings nicht gleichzeitig durch einen Konkurrenten als **Wettbewerbsverstoß** abgemahnt werden, obwohl ein Verstoß gegen Rechtsvorschriften regelmäßig einen Wettbewerbsverstoß beinhaltet. Weil aber jetzt auch Wettbewerbern das Antragsverfahren zur Verfügung steht, ist **eine Abmahnung** damit **unzulässig**.

Die neuen Regeln sind ab dem Geschäftsjahr 1999 für die GmbH und die AG und ab dem Geschäftsjahr 2000 für die GmbH & Co. KG anzuwenden.

Wert eines Dienstfahrzeuges

Von RAin Martina C. Grosse-Wilde

Wie bemißt sich der Schadensersatz, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer einen auch zur **privaten Nutzung** überlassenen Dienst-Pkw entzieht?

Mit Urteil vom 27.05.1999 hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) diese praktisch wichtige Frage jetzt entschieden. Der Arbeitnehmer kann Schadensersatz in Geld in Höhe der **steuerlichen** Bewertung der privaten Nutzungsmöglichkeit verlangen. Damit kann er monatlich 1 % (zuzüglich 0,01 % pro Entfernungskilometer zwischen Arbeitsplatz und Wohnung) des Listenpreises des Fahrzeuges berechnen.

Fortsetzung nächste Seite

Wert eines Dienstfahrzeuges

Fortsetzung von S. 3

Es bleibt ihm aber unbenommen, einen konkret eingetretenen Schaden darzulegen.

Verjährung von Grundschuldzinsen

Von RAin Martina C. Grosse-Wilde

Nach der bisherigen Rechtsprechung trat eine Verjährung von Zinsen aus einer Sicherungsgrundschuld bis zum Sicherungsfall nicht ein. So war es ohne weiteres möglich, daß beim Sicherungsfall Zinsen aus 20 Jahren bestanden.

Der BGH hat jetzt in seiner jüngsten Entscheidung vom 28. 09. 1999 seine Rechtsprechung geändert. Zinsen aus Sicherungsgrundschulden verjähren jetzt ebenso wie auch sonstige Zinsen, nämlich jeweils 4 Jahre nach Fälligkeit.

Das Problem tritt in der Praxis immer dann auf, wenn die Zinsen nicht regelmäßig bedient werden.

Es ist deshalb empfehlenswert, auch vor Eintritt des Sicherungsfalles die Situation im Auge zu behalten.

Hinzu kommt bei Zinsen, daß diese selbst dann nach 4 Jahren verjähren, wenn die Hauptforderung gerichtlich tituliert, d. h. durch ein Urteil fixiert, ist (§ 218 II BGB).

BGH v. 28.9.1999 AZ: XI ZR 90/98

Arbeitnehmereigen-schaft des GmbH-Geschäftsführers

Von RAin Martina C. Grosse-Wilde

Ist das Anstellungsverhältnis einer stellvertretenden GmbH-Geschäftsführerin ein Arbeitsverhältnis oder ein freies Dienstverhältnis? Die Einordnung ist bedeutsam für die Anwendung zahlreicher Vorschriften, u. a. für die Anwendung des § 9 MuSchG bei einer Kündigung.

Das BAG hat mit Urteil vom 26. 05. 1999 entschieden, daß ein derartiges Anstellungsverhältnis im Einzelfall ein Arbeitsverhältnis sein kann. Dies hängt nicht vom Umfang der Vertretungsbefugnis im Innenverhältnis ab. Es richte sich vielmehr nach den allgemeinen Kriterien zur Abgrenzung vom freien Dienstverhältnis.

Entscheidend ist der Grad der Eingliederung in die Arbeitsorganisation.

Es kommt vor allem auf den Umfang des Weisungsrechts hinsichtlich Inhalt, Durchführung, Zeit, Dauer, Ort und sonstige Modalitäten der Tätigkeit an. Maßgeblich ist die Ausgestaltung des Anstellungsvertrages. Die Abführung von Lohnsteuer und Sozialabgaben steht der Einordnung als freies Dienstverhältnis nicht entgegen.

Der Geschäftsführer einer GmbH kann **steuerrechtlich Arbeitnehmer** und **sozialversicherungsrechtlich nichtselbständiger Beschäftigter** sein und trotzdem in einem freien Dienstverhältnis stehen.

Mit diesen Fragen hängt eng die Frage der Zuständigkeit der Arbeitsgerichte zusammen., über die in vielen Einzelheiten unterschiedliche Meinungen bestehungen.

Mit einem weiteren Urteil vom 06.05.1999 hat das BAG eine bisher noch offengebliebene Frage zur **Zuständigkeit** der Arbeitsgerichte entschieden.

Bisher haben die Arbeitsgerichte über Klagen eines GmbH-Geschäftsführers entschieden, in denen der Anspruch ausschließlich auf eine arbeitsrechtliche Grundlage gestützt werden konnte, jedoch fraglich war, ob deren Voraussetzungen vorliegen.

Mit seinem Urteil hat das BAG jetzt klargestellt, daß Klagen von GmbH-Geschäftsführern auch dann **nicht** vor das Arbeitsgericht gehören, wenn feststeht, daß das Anstellungsverhältnis ein Arbeitsverhältnis ist. Das gilt **erst recht**, wenn darüber Ungewißheit besteht.

Eine **Ausnahme** besteht nur, wenn die Rechtsstreitigkeit nicht das der Organstellung zugrundeliegende Rechtsverhältnis betrifft, sondern eine **weitere** Rechtsbeziehung.

Es empfiehlt sich deshalb eine klare Regelung bezüglich vorangegangener Verträge. Außerdem sind Organstellung und Anstellungsvertrag gleichzeitig zu beachten.

Für weitergehende Fragen und Anregungen stehen die Autoren gerne zur Verfügung.

Die nächste Ausgabe wird am 15. April 2000 erscheinen.