ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER
Rechtsanwälte

MITTELSTANDS INFO

Versicherungsrecht
Versicherungsverträge mit Werkstattbindung bei Kaskoschäden

Wohnungsmietrecht
Haftung des Vermieters bei der sogenannten kalten Räumung

Familienrecht
Verjährung und Verwirkung titulierter Kindesunterhaltsansprüche

Urheberrecht
Anfertigung von Fotos von Bauwerken und Gärten?

Maklerrecht
OLG Dresden:Der Makler darf das Grundbuch einsehen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat

01|11

ein Service der
Zimmermann • König • Singer
Rechtsanwälte

Versicherungsrecht

Versicherungsverträge mit Werkstattbindung bei Kaskoschäden

Eine Vielzahl von Kfz-Versicherern bietet mittlerweile bei Kaskoversicherungsverträgen günstigere Versicherungstarife an, wenn eine Werkstattbindung im Kaskofall eingegangen wird. Konkret bedeutet dies, dass der Versicherungsnehmer günstigere Kaskobeiträge zu bezahlen hat, wenn er sich verpflichtet, im Falle eines Kaskoschadens, Vertragswerkstätten der jeweiligen Versicherer mit der Reparatur zu beauftragen.

Konkret bedeutet dies, dass nach Meldung des Kaskoschadens dann der Versicherer das Recht hat, dem Versicherungsnehmer eine Werkstatt zuzuweisen, in der er die Reparatur durchführen lassen muss.

Sollte der Versicherungsnehmer dennoch eine von ihm ausgesuchte Werkstatt oder gar eine Markenwerkstatt aussuchen, so besteht häufig das Recht seitens der Versicherer dann Abzüge bei der Reparaturrechnung solcher Markenwerkstätten oder anderer Fachwerkstätten bis zu 15 % vorzunehmen. Bei Abschluss solcher Versicherungsklauseln sollte der Versicherungsnehmer sich darüber klar sein, was dies im konkreten Fall für ihn bedeutet. Wenn man beispielsweise von einem Kaskoschaden ausgeht, der z. B. laut Gutachten in einer Markenwerkstatt einen Reparaturaufwand von 4.000,00 Euro mit sich bringen würde, so wäre eine Kürzung um 15 % im Falle einer Durchführung der Reparatur in einer Markenwerkstatt mit 600,00 Euro anzusetzen.

Bei einer solchen Kürzungsmöglichkeit hingegen steht jedoch ein Ersparnis bei den Versicherungsbeiträgen in der Größenordnung von gerade einmal 60,00 – 80,00 Euro gegenüber.

Man sollte hier also sehr genau überlegen, ob man solche Entscheidungen wie z. B. die Wahl einer Werkstatt oder gar die Inanspruchnahme einer Markenwerkstatt aus der Hand gibt und sich von einer Versicherungsgesellschaft eine entsprechende Werkstatt zuweisen lassen will, wenn die tatsächliche Ersparnis beim Versicherungsvertrag selbst in den Beiträgen in oben genannter Größenordnung liegt.

Besondere Vorsicht ist allerdings bei dem Abschluss solcher Versicherungsklauseln geboten, wenn es sich z. B. um Leasingfahrzeuge handelt. Sollten Sie also ein Leasingfahrzeug besitzen, so wäre es sicherlich notwendig, in den Leasingbedingungen der Leasingfirma nachzulesen, ob insoweit die Leasingfirma grundsätzlich bei notwendigen Reparaturen die Reparatur in einer markengebundenen Fachwerkstatt fordert.

Im konkreten Fall würde das bedeuten, dass die Forderung der Leasinggesellschaft nach einer markengebundenen Reparatur im Widerspruch zu dem Kaskoversicherungsvertrag mit Ihrem Versicherer steht, der Ihnen ja genau diese Reparatur verweigert und eine markenunabhängige Reparaturwerkstatt vorschlagen wird.

Auch hier stellt sich dann wieder die Frage, ob eine solche Klausel bei der Beitragsersparnis doch tatsächlich nur einen entsprechenden 15 %igen Abschlag von der Rechnung einer Markenwerkstatt rechtfertigt.

Ein weiterer besonderer Fall ist dann zu berücksichtigen, wenn es sich um Neufahrzeuge oder um junge Fahrzeuge handelt, die noch mit Werksgarantie bzw. Werksgewährleistung versehen sind.

Insoweit gibt es ja die gesetzliche Gewährleistung, die mindestens zwei Jahre beträgt und die so genannte Werksgarantie, die ein unabhängiges Garantieversprechen des Herstellers darstellt und in der Regel drei Jahre oder sogar schon mehr Jahre beinhaltet.

Auch bei Durchrostungsgarantien, die ja zum Teil bis zu sechs Jahre gewährt werden, sind hier besondere Augenmerke auf diese Garantiebedingungen zu legen. Wenn nämlich der Hersteller solche selbstständigen Garantieversprechen abgibt, ist es ratsam, diese Garantiebedingungen durchzulesen. Üblicherweise werden nämlich Reparaturen dann in einer entsprechenden markengebundenen Fachwerkstatt verlangt, insbesondere die Instandsetzung von Unfallschäden im Bereich der Durchrostungsgarantien.

Hier ist es also von äußerster Bedeutung, die Garantiebedingungen des Herstellers klar und deutlich im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Fachwerkstätten durchzulesen, um nicht ebenfalls mit dem Versicherungsvertrag in Kollision zu treten, wenn dieser markgengebundene Fachwerkstätten nicht zulässt bzw. horrende Abschläge im Falle der Inanspruchnahme einer solchen markengebundenen Fachwerkstatt zulässt.

Im Ergebnis muss der Versicherungsnehmer sehr wohl überlegen, ob er solche Versicherungsbedingungen akzeptieren will im Hinblick darauf, welche Art von Fahrzeug er hier benutzt, ob Leasingfahrzeug oder Neufahrzeug und darüber hinaus abwägen muss, ob die entsprechende Beitragsersparnis im Kaskoschadensfall dann mit seinen übrigen vertraglichen Verpflichtungen oder den Garantiebedingungen in Einklang zu bringen ist oder in solchen Fällen ein Abzug der Versicherungsgesellschaft stattfindet, der die Beitragsersparnis wahrscheinlich für mehrere Jahre, um nicht zu sagen, für die Lebensdauer des Fahrzeuges aufsaugt.

von Rechtsanwalt Jürgen Zimmermann

Wohnungsmietrecht

Haftung des Vermieters bei der so genannten „kalten Räumung“

Jeder Vermieter, der bereits ein Mal gezwungen war, gegen seinen zahlungsunfähigen Mieter ein gerichtliches Räumungsverfahren durchzuführen, musste die Erfahrung machen, dass dies oft langwierig und kostenintensiv ist und eine Erstattung der Verfahrenskosten durch den Mieter mangels pfändbarer Habe nicht durchsetzbar ist.

Ist der Mieter dann auch noch unbekannten Aufenthaltes und hat die Wohnung in nicht geräumtem Zustand hinterlassen, kommt es häufig vor, dass der Vermieter die so genannte „kalte Räumung“ durchführt, also auf die Erwirkung eines gerichtlichen Räumungsurteils verzichtet, die Wohnung selbst räumt und die Wohnungsschlösser austauscht.

Der BGH hat nun am 14.07.2010 entschieden, dass die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige

Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter eine unerlaubte Selbsthilfe darstellt, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig haftet.

Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter für die eigenmächtig entsorgten Gegenstände und eventuell bei der Einlagerung beschädigte Einrichtungsgegenstände dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig ist. Dabei muss der Vermieter beweisen, dass sämtliche Einrichtungsgegenstände eingelagert und während dessen nicht beschädigt wurden.

Wird also tatsächlich eine „kalte Räumung" durchgeführt, ist der Vermieter verpflichtet, ein vollständiges Inventarverzeichnis anzufertigen und den Wert der einzelnen Gegenstände schätzen zu lassen. Dies gilt auch für die Gegenstände, die der Vermieter entsorgen lässt.

Etwas anderes soll nach Auffassung des BGH nur dann gelten, wenn der Mieter erkennbar seinen Besitz an der Wohnung und den Einrichtungsgegenständen aufgegeben hat. Wann dies der Fall ist, ist jedoch äußerst schwierig festzustellen. In dem vom BGH entschiedenen Fall war der Mieter mehrere Monate unbekannten Aufenthaltes und wurde sogar über eine Vermisstenmeldung aus dem Verwandtenkreis gesucht. Dennoch ging der BGH nicht davon aus, dass der Besitz erkennbar aufgegeben worden war.

Aus haftungsrechtlicher Sicht kann deshalb von der Durchführung einer „kalten Räumung" nur dringend abgeraten werden.

von Rechtsanwältin Andrea Genz

Urheberrecht

Anfertigung von Fotos von Bauwerken und Gärten?

Der BGH hat am 17.12.2010 (BGH Urteil vom 17.12.2010 – V ZR 45/10, NJW 2011, 749) entschieden, dass die Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg die Anfertigung und Verwertung von Fotografien von Bauwerken und Gartenanlagen verbieten darf, wenn sie Eigentümerin ist und die Bilder von ihrem Grundstück aus angefertigt wurden. Von der Stiftung werden unter anderem Sanssouci, Schloss Charlottenburg sowie die Pfaueninsel verwaltet.

Das ausschließliche Recht zur gewerblichen Anfertigung und Verwertung von Fotografien von Bauwerken und Gartenanlagen steht nach der Ansicht des Bundesgerichtshofes allein dem Grundstückseigentümer zu, soweit diese Abbildungen von seinem Grundstück aus angefertigt worden sind und er der tatsächliche Eigentümer des Grundstückes ist.

Die Verwertungsbefugnis beruht dabei auf dem Grundstückseigentum selbst. Das Grundstückseigentum umfasst das Recht, aus dem Grundstück Früchte zu ziehen. Zu diesen Erträgen gehören auch die Erträge aus der Verwertung von Abbildern der Gebäude und Gärten auf dem eigenen Grundstück.

Aus diesem Grund kann der Grundstückseigentümer der Verwertung von Fotos, die von seinem Grundstück aus angefertigt wurden, widersprechen. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob der Grundstückseigentümer den Zugang zu seinem Grundstück eröffnet und in welchem Umfang bzw. unter welchen Bedingungen dies geschieht. Nach der Ansicht des Bundesgerichtshofes besteht auch keine Pflicht der öffentlich-rechtlichen Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg das Betreten der von ihr verwalteten Anwesen unentgeltlich zu gewerblichen Zwecken zu gestatten.

Der Verwertung von Abbildern von Gebäuden oder Gartenanlagen kann der Grundstückseigentümer jedoch dann nicht entgegen treten, wenn die Fotografien von öffentlich zugänglichen Stellen aus angefertigt werden, da dann keine Eigentumsbeeinträchtigung stattfindet.

Aus diesem Grund ist es jedem vor der Veröffentlichung seiner Fotografien zu raten diese dahingehend zu überprüfen, ob eine Veröffentlichung überhaupt möglich ist.

von Rechtsanwältin Julia Apfelbacher

Familienrecht

Verjährung und Verwirkung titulierter Kindesunterhalts-ansprüche

Titulierte Kindesunterhaltsbeträge, die durch den Unterhaltsschuldner nicht bezahlt werden, müssen zeitnah im Vollstreckungswege geltend gemacht werden, da sie ansonsten verwirkt sein können.

Immer wieder werden wir von Mandanten gefragt, für welchen Zeitraum in der Vergangenheit Unterhaltsforderungen der Kinder zu bezahlen sind. Heute wollen wir bezogen auf Unterhaltsansprüche, für die ein Urteil eines Gerichts, ein gerichtlicher Vergleich oder eine Jugendamtsurkunde in vollstreckbarer Form vorliegen (titulierte Unterhaltsansprüche) aufgrund einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts aus Saarbrücken hierzu die nachstehenden Informationen geben, um sowohl Unterhaltsgläubiger als auch Unterhaltsschuldner auf ihre Rechte hinzuweisen.

Kindesunterhaltsansprüche sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, durch Zahlung zu erfüllen. In dem durch das Oberlandesgericht Saarbrücken entschiedenen Fall hat der Kindsvater mit der Kindsmutter im Rahmen des Scheidungsverfahrens im Jahr 2002 einen gerichtlichen Vergleich geschlossen, indem er sich verpflichtet hat, für die Kinder jeweils "Kindesunterhalt in Höhe von 150% des Regelbetrags unter Anrechnung des jeweiligen staatlichen Kindergeldes" zu zahlen. Eine solche Formulierung findet sich regelmäßig in jeder Jugendamtsurkunde oder in gerichtlichen Vergleichen oder Entscheidungen.

In dem entschiedenen Fall hat die Kindsmutter erstmals im Juli 2009 die Erhöhung der Zahlung im Hinblick auf die wiederholten Änderungen der Düsseldorfer Tabelle seit Juli 2003 verlangt. Vollstreckungsverjährung war nicht eingetreten. Titulierte Unterhaltsansprüche verjähren regelmäßig in drei Jahren. Die Verjährungsfrist nach § 207 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB ist bis zum 21. Lebensjahr des Kindes gehemmt.

Das Oberlandesgericht Saarbrücken hat jedoch die Verwirkung der titulierten Unterhaltsansprüche

angenommen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können auch titulierte Kindesunterhaltsansprüche verwirkt werden, wenn sich Ihre Geltendmachung unter dem Gesichtspunkt illoyal verspäteter Rechtsausübung als unzulässig darstellt. Eine solche "illoyal verspätete Rechtsausübung" liegt regelmäßig dann vor, wenn der Unterhaltsgläubiger dem Unterhaltsschuldner zu verstehen gibt, dass er mit der geleisteten Zahlung einverstanden oder zufrieden ist. Wenn sich dann der Unterhaltsschuldner darauf einstellt und mit der geleisteten Zahlung glaubt, seine Verpflichtung erfüllt zu haben, kann einer verspäteten Aufforderung zur Zahlung der Einwand der Verwirkung entgegengehalten werden.

Die Voraussetzungen für das Vorliegen der Verwirkung sind bei titulierten Unterhaltsansprüchen jedoch wesentlich enger, als bei nicht titulierten Unterhaltsansprüchen. Wenn eine Vollstreckung ohne Weiteres möglich gewesen wäre, weil der Verpflichtete einer geregelten Arbeit nachgeht, ist die Verwirkung jedoch regelmäßig gegeben.

Das Gericht hat deshalb die titulierten Unterhaltsansprüche, die mehr als sechs Jahre zurückliegen, für verwirkt betrachtet.

In der Konsequenz bedeutet dies für jeden Unterhaltsgläubiger, dass Unterhaltsansprüche, auch wenn sie durch vollstreckbaren Titel gesichert sind, regelmäßig geltend gemacht werden müssen. Für Unterhaltsgläubiger bedeutet diese Entscheidung in gewissem Maße eine Rechtssicherheit für Unterhaltsforderungen aus der Vergangenheit.

von Rechtsanwalt Martin Singer

Maklerrecht

OLG Dresden: Der Makler darf das Grundbuch einsehen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat

Der Sachverhalt:
Bei dem der Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt hat ein Makler im Auftrag des Käufers einen Grundstückskaufvertrag nachgewiesen. Ein schriftlicher Maklervertrag wurde nicht abgeschlossen. Der Makler hatte Kenntnis vom Umstand, dass der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wurde, aber nicht von der Kaufpreishöhe. Der Käufer verweigerte dazu mündlich jede Auskunft. Der Makler beantragte Einsicht in das Grundbuch, um aus dem bei den Grundakten befindlichen Kaufvertrag den Kaufpreis zu erfahren. Das Grundbuchamt verweigerte die Akteneinsicht mit der Begründung, dass der Makler kein berechtigtes Interesse nachgewiesen hätte.

Die Entscheidung:
Das OLG Dresden (N ZM 2010, 447) bestätigte die Entscheidung des Grundbuchamtes mit der Begründung, dass der Makler nur dann ein Recht auf Einsicht in die Grundakten hat, wenn er ein berechtigtes Interesse tatsächlich nachweist. Ein Makler, der Einsicht in die Grundakten nehmen will, um den vereinbarten Kaufpreis zu erfahren, hat ein berechtigtes Interesse, wenn eine beträchtliche Wahrscheinlichkeit für einen Provisionsanspruch des Maklers gegen eine der Kaufvertragsparteien besteht.

Die Begründung:
Viele Makler haben nach getaner Arbeit das Problem, die verdiente Provision zu realisieren, weil sie nicht wissen, wie hoch der vereinbarte Kaufpreis ist, der die Grundlage für die Berechnung des Provisionsanspruches ist. Häufig verweigert der Auftraggeber des Maklers die Auskunft darüber, obwohl der Makler einen Auskunftsanspruch hat. Der Makler hat nun zwei Möglichkeiten. Entweder verklagt er den Auftraggeber auf Auskunft. Dieser Weg ist zeitaufwendig und kostenträchtig. Oder er beantragt Einsicht in die Grundakten beim Grundbuchamt. Dieser Weg ist kostengünstig, aber sehr formalistisch. Der Makler muss dort ein berechtigtes Interesse darlegen und beweisen. Im Grundsatz bestätigen die Gerichte das Einsichtsrecht des Maklers, um den Kaufpreis zu erfahren. Allerdings sind die Anforderungen der Gerichte an die Darlegung und den Beweis des berechtigten Interesses hoch. Im vorliegenden Fall hat das OLG Dresden das berechtigte Interesse des Maklers schon deshalb verneint, weil der Makler weder den nur mündlich geschlossenen Maklervertrag mit dem Auftraggeber noch die nur mündliche Weigerung des Auftraggebers zur Auskunftserteilung nachweisen konnte.

Der Praxistipp:
Der Makler sollte einen schriftlichen Antrag auf Einsicht in die Grundakten stellen. Zur Darlegung seines berechtigten Interesses sollte er den schriftlichen Maklerauftrag vorlegen, aus dem sich das Vertragsverhältnis mit einer der beiden Kaufvertragsparteien und der Provisionsanspruch ergiben. Weiter sollte der Makler darlegen, dass er die Kaufpreishöhe nicht kennt und der Auftraggeber dazu Auskunft verweigert. Dazu sollte der Makler die Korrespondenz mit dem Auftraggeber vorlegen, aus dem sich die Verweigerung ergibt.

Sofern das Grundbuchamt dann noch immer das Einsichtsrecht (zu Unrecht) verweigert, sollte der Makler einen Rechtsanwalt mit der Durchführung der Akteneinsicht beauftragen. In unserer Praxis hat das Grundbuchamt noch in keinem einzigen Fall die Akteneinsicht endgültig verweigert.

von Rechtsanwalt Joachim König
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

ZIMMERMANN • KÖNIG • SINGER
Rechtsanwälte

Albrecht-Dürer-Platz 4 | 90403 Nürnberg
Tel. 09 11/2 30 90 60 | **Fax.** 09 11/2 30 90 61

E-Mail. info@Rae-nuernberg.de
Internet. www.Rae-Nuernberg.de

Falls Sie Fragen zu einem Artikel haben, können Sie sich gerne mit dem jeweiligen Autor über unsere bekannten Kommunikationswege in Verbindung setzen. Selbstverständlich freuen wir uns über Kritik und Anregungen unserer Mandanten.

©2011 - Das Copyright der Texte liegt bei den Autoren, alle Rechte vorbehalten, Vervielfältigung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.