

report

Steuern + Recht
Ausgabe 2/2017



Immobilienrecht

- Die Abnahme von Bauleistungen
- Die Kündigung wegen Eigenbedarfs

Lebensmittelrecht

- Fehlerquellen im Lebensmittel-Online-Handel aus lebensmittelrechtlicher Perspektive

Aktuell

- Neuer Webauftritt www.rae-weiss.de
- Ihre Berater sind fit

Nachruf

- Dr. Vincent Fischer-Zernin

Immobilienrecht: Die Abnahme von Bauleistungen

Obwohl die Abnahme im Rahmen eines Bauvertrages eine ganz entscheidende Weichenstellung darstellt, wird ihr von den Baubeteiligten häufig nur geringe Beachtung geschenkt. So wird oft auch bei größeren Bauleistungen auf eine förmliche Abnahme verzichtet. Wie die Erfahrung lehrt, kommt es dann gerade in diesen Fällen später zum Streit darüber, ob überhaupt eine Abnahme stattgefunden hat, wann die Abnahme erfolgte und welchen Zustand das Werk zum Zeitpunkt der Abnahme hatte. Nachfolgend soll daher kurz dargestellt werden, was es bei der Abnahme von Bauleistungen zu beachten gilt. Dabei wird auch auf die Änderungen eingegangen, die sich aus der ab dem 01.01.2018 geltenden umfassenden Reform des Bauvertragsrechts ergeben.

Begriff und Rechtswirkungen der Abnahme

Mit der Abnahme erklärt der Besteller, dass er die Bauleistungen als vertragsgemäß akzeptiert. An die Abnahme sind ganz erhebliche Rechtswirkungen geknüpft. So geht mit ihr die Gefahr der zufälligen Verschlechterung der Sache auf den Besteller über. Soweit nicht bei der Abnahme ein Vorbehalt erklärt wurde, dreht sich die Beweislast um, d.h. nicht mehr der Unternehmer hat die ordnungsgemäße Vertragserfüllung, sondern der Besteller das Vorliegen eines Mangels zu beweisen. Zudem verliert der Besteller seine Gewährleistungsansprüche hinsichtlich solcher Mängel, die er bei der Abnahme kannte, sich aber nicht vorbehalten hat. Dasselbe gilt für etwaige Vertragsstrafen wegen Verzugs. Mit der Abnahme wird zudem die Vergütung fällig und beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen.

Form der Abnahme

Sofern vertraglich nicht etwas anderes vereinbart ist, bedarf die Abnahme keiner bestimmten Form. Dies bedeutet, dass die Abnahme auch mündlich oder durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann, z. B. durch vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung oder Ingebrauchnahme.

Angeichts der gravierenden Rechtswirkungen der Abnahme ist den Parteien jedoch dringend eine förmliche Abnahme zu empfehlen. Diese erfolgt in der Regel durch eine gemeinsame Baubegehung, zu der der Bauherr zu seiner Unterstützung auch einen Sachverständigen hinzuziehen kann. Bei der Baubegehung festgestellte Mängel werden in ein Abnahmeprotokoll aufgenommen, welches anschließend von beiden Parteien unterzeichnet wird.

Bestehen zu einzelnen Punkten unterschiedliche Auffassungen, kann dem durch entsprechende Vorbehalte im gemeinsam angefertigten Protokoll Rechnung getragen werden.

Ist unklar, ob Abnahmereife besteht, sollten sich die Baubeteiligten hinsichtlich ihrer Vorgehensmöglichkeiten rechtlich beraten lassen. Nur so lassen sich negative Rechtsfolgen vermeiden.

Pflicht zur Abnahme und Abnahmeverweigerung

Der Unternehmer hat einen Anspruch auf Abnahme, wenn das Werk vertragsgemäß hergestellt ist. Eine Teilabnahme kann der Unternehmer nur verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Liegt dem Bauvertrag die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde, besteht ein Anspruch auf Teilabnahme in sich abgeschlossener Leistungen.

Der Bauherr ist nur dann berechtigt, die Abnahme zu verweigern, wenn das Bauwerk noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt ist oder ein wesentlicher Mangel vorliegt. Wesentlich ist ein Mangel z. B. dann, wenn entweder die Gebrauchs- oder Funktionsfähigkeit des Werks unzumutbar beeinträchtigt ist oder der Mangel in Bezug auf den Auftragswert ein erhebliches finanzielles Gewicht hat.

Wird die Abnahme vom Besteller zu Unrecht verweigert, ist der Unternehmer berechtigt, ihn hierzu unter Fristsetzung aufzufordern. Nimmt der Besteller das Werk dann trotzdem nicht ab, gilt die Abnahme als erfolgt (sog. fiktive Abnahme). Die Abnahmefiktion wird durch die Reform des Bauvertragsrechts erweitert und greift ab dem 01.01.2018 sogar dann, wenn tatsächlich wesentliche Mängel vorhanden sind. Verweigert der Bauherr die Abnahme unter Hinweis auf Mängel, kann der Unternehmer ihn zu einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Objektes auffordern. Lehnt der Bauherr dies ab oder reagiert er nicht auf die Aufforderung, ist der Unternehmer berechtigt, diese Zustandsfeststellung einseitig vorzunehmen.

Fazit

Um späteren Streit zu vermeiden, sollte jede Abnahme durch ein schriftliches Abnahmeprotokoll dokumentiert werden. Alle im Rahmen der Abnahmebegehung festgestellten Mängel sind in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Diesem kann eventuell auch eine Fotodokumentation als Anlage beigelegt werden. Nicht selbst fachkundigen Bauherren ist zu empfehlen, zur Abnahme einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Immobilienrecht: Die Kündigung wegen Eigenbedarfs



Dr. Enno Engbers
Rechtsanwalt

Nach deutschem Mietrecht kann ein Vermieter einen Wohnungsmietvertrag nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. In den meisten Fällen wird die Kündigung auf einen Eigenbedarf des Vermieters gestützt. Die Voraussetzungen für eine solche Kündigung wurden zwar von der Rechtsprechung in jüngster Zeit gelockert. Weiterhin gelten jedoch zahlreiche Formalien, deren Nichtbeachtung die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge haben kann.

Begriff des Eigenbedarfs

Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsmietvertrag zu kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Zum vorgenannten Personenkreis zählen z.B. Kinder, Eltern, Enkel oder Großeltern. Darüber hinaus wird von der Rechtsprechung eine Eigenbedarfskündigung jedoch auch außerhalb der Verwandtschaft anerkannt, z.B. für Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner, Schwiegereltern, Haushaltshilfen oder Pflegepersonal. Mit zwei aktuellen Entscheidungen vom 14.12.2016 bzw. 29.03.2017 hat der BGH die Möglichkeiten für eine Eigenbedarfskündigung nochmals ausgeweitet: Danach kommt eine Eigenbedarfskündigung auch in Betracht, wenn Vermieter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist und ein Gesellschafter die Wohnung für sich oder einen Angehörigen benötigt. Im Einzelfall soll eine Eigenbedarfskündigung sogar zulässig sein, wenn die Wohnung nicht (oder nicht ausschließlich) zu Wohn-, sondern zu geschäftlichen Zwecken benötigt wird.

Letzteres setzt allerdings voraus, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein Nachteil von einigem Gewicht für seine Lebens- und Berufsplanung entstünde.

Begründung der Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben konkret benennen, für wen die Wohnung benötigt wird. Bei Familienangehörigen ist die Art des Verwandtschaftsverhältnisses anzugeben. Darüber hinaus muss der Vermieter nachvollziehbar und vernünftig darlegen, woraus sich der Wohnbedarf ergibt. Dies kann z. B. ein Arbeitsplatzwechsel sein, die bessere Eignung der Wohnung als Altersruhesitz oder die Absicht, sich vom bisherigen Ehepartner zu trennen. Aus der Begründung sollte möglichst detailliert hervorgehen, warum die Wohnung zum konkreten Zeitpunkt benötigt wird. Dabei muss der Eigenbedarfswunsch tatsächlich und ernsthaft bestehen. Eine nur vage Absicht der Eigennutzung genügt nicht. Darüber hinaus darf die Kündigung nicht auf Gründe gestützt werden, die bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorlagen oder vorhersehbar waren. Eine Ausnahme gilt nur, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages nachweislich auf den voraussichtlichen späteren Eigenbedarf hingewiesen wurde.

Weitere Formalien

Auch bei einer Eigenbedarfskündigung sind vom Vermieter die Kündigungsfristen zu beachten. Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren sind dies drei Monate, bei einer Mietdauer von bis zu acht Jahren sechs Monate und bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren neun Monate. Für den rechtzeitigen Zugang der Kündigung ist der Vermieter im Bestreitensfall beweispflichtig. Vermieter tun daher gut daran, das Kündigungsschreiben unter Zeugen zu übergeben oder zumindest per Einschreiben zu versenden. Wurde ein Mehrfamilienhaus nach Überlassung der Wohnung an den Mieter in Eigentumswohnungen umgewandelt, gilt für die Geltendmachung von Eigenbedarf eine Kündigungs-sperrfrist. Diese beträgt grundsätzlich drei Jahre, ist in Ballungsräumen wie München allerdings deutlich länger, nämlich derzeit zehn Jahre. Zu guter Letzt muss der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit hinweisen, der Eigenbedarfskündigung zu widersprechen, wenn der Auszug für ihn eine besondere Härte bedeuten würde.

Fazit

Zwar wurden die Möglichkeiten für eine Eigenbedarfskündigung gerade in jüngster Zeit vom BGH ausgeweitet. Es gilt jedoch trotzdem noch zahlreiche Formalien zu beachten. So müssen z. B. der Zeitpunkt der Kündigung und der Inhalt des Kündigungsschreibens wohl überlegt sein. Um eine Unwirksamkeit der Kündigung und dadurch bedingten Zeitverlust zu vermeiden, sollte daher vor Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung rechtzeitig anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Aktuelles



Unsere neue Homepage

Einige Jahre nach dem letzten Relaunch haben wir unsere Internetseite runderneuert. Sie erstrahlt nun seit kurzer Zeit in neuem Glanz. Alle Inhalte sind responsiv und können auf jedem mobilen Endgerät dargestellt werden. Die Seite wird von uns regelmäßig mit neuen Inhalten gefüllt. Schauen Sie doch mal rein:

www.rae-weiss.de



Ihre Berater sind fit

Unsere Kanzlei hat dieses Jahr erneut beim Münchner Firmenlauf B2RUN teilgenommen. Bei herrlichem Wetter mit 35.000 anderen sportbegeisterten Münchnern war der Zieleinlauf im Olympiastadion für alle das Highlight. Ergebnis: Wir sind auch im nächsten Jahr wieder dabei!

Fehlerquellen im Lebensmittel-Online-Handel

Die Vorteile des Online-Handels mit Lebensmitteln gegenüber dem stationären Handel liegen auf der Hand: Großer Kundeneinzugsbereich und wenig Personalkosten für Beratung und Warenpräsentation. Entscheidet der Händler sich für diesen Weg, muss er die schwer überschaubare europäisierte Flut von Informationspflichten gegenüber Verbrauchern erfüllen.

Eine Shop-Software kaufen und „Los geht's!“,

ist oft zu kurz gegriffen, da nicht immer gewährleistet ist, dass diese den aktuellen rechtlichen Vorgaben wie denen der Verbraucherrechtlinie 2011/83/EU oder der Lebensmittelinformationsverordnung (EU) Nr. 1169/2011 (LMIV) genügt, bei Verstoß der Händler aber für den Inhalt seines Shops haftet. So sind seit Ende 2016 z. B. die Nährwertangaben auch im Online-Handel hinzugekommen und mussten eingearbeitet werden.

Neben den preisrechtlichen Anforderungen wie der Grundpreisangabe in Angebot und Werbung, denen des E-Commerce (z. B. richtige Buttonbeschriftung, Widerrufsbelehrung etc.) oder denen des Datenschutzrechtes (z. B. Datenschutzerklärung) ergeben sich einige Fehlerquellen gerade auch aus lebensmittelrechtlichen Vorschriften, die im Online-Handel zu beachten sind.

Die wichtigste davon ist Art. 14 Abs. 1 lit. a) LMIV, nach der Verbrauchern vor Abschluss des Kaufes sämtliche Pflichtinformationen aus europäischen Vorschriften (Ausnahme: MHD) auch im Fernabsatz und damit im Online-Handel zur Verfügung gestellt werden müssen. Nach der gesetzgeberischen Intention ist der Verbraucher wie im stationären Handel vor dem Kauf zu informieren (Erwägungsgrund 27).

Grundsätzlich zulässig ist neben der Angabe in den Shop-Seiten auch der eindeutige Verweis auf zum Bestellzeitpunkt verfügbare andere Medien. Eine Informationshotline müsste beispielsweise rund um die Uhr, also auch nachts und am Wochenende erreichbar sein und kollidiert damit mit Arbeitsschutzbestimmungen.

Das korrekte „Wie“,

also der richtige Informationsinhalt, ist leider nicht immer klar. Zwar muss der Lebensmittelunternehmer auf der vorherigen Stufe alle Pflichtinformationen richtig weitergeben, dazu reicht aber das etikettierte Produkt.



*Sabine Bendias
Rechtsanwältin*

Sabine Bendias

Ist seit Juni 2017 für unsere Kanzlei als Rechtsanwältin tätig. Ihre Schwerpunkte liegen dabei im Lebensmittel- und Lauterkeitsrecht einschließlich der Vorgaben des E-Commerce.

Bevor Frau Bendias zu unserer Kanzlei kam, war sie fast fünf Jahre in einem branchenübergreifenden Wirtschaftsverband mit mehr als 2000 Mitgliedern tätig und betreute dort nach ersten Erfahrungen in der Lebensmittel- und Gesundheitsbranche beratend und rechtsverfolgend die Getränkewirtschaft (Wein, Spirituosen, Erfrischungsgetränke, Mineralwasser, Fruchtsaft, Bier) in allen Belangen des Lauterkeitsrechts.

Ihrer langjährigen Tätigkeit entsprechend hat sie sich eine Expertise erarbeitet, die nicht nur die wettbewerbskonforme Etikettierung und Aufmachung von Lebensmitteln erfasst, sondern auch über die rechtssichere Erstellung von Homepages, Werbe- oder Verkaufsförderungsmaßnahmen wie Rabattaktionen und Gewinnspielen bis hin zu Fragen des europarechtskonformen Fernabsatzhandels (insbesondere online) einschließlich Direktmarketingmaßnahmen reicht. Daneben hat sie umfangreiche Kenntnisse mit dem Umgang mit Mitbewerberabmahnungen und der entsprechenden Schadensbegrenzung.

Telefon: 089 29 07 19-29

E-Mail: S.Bendias@rae-weiss.de

aus lebensmittelrechtlicher Perspektive

Auf dem muss der Händler unterscheiden können, ob eine Aufschrift verpflichtend oder freiwillig ist. Erschwerend kommt hinzu, dass nicht alle Lebensmittel nach den allgemeinen Vorgaben des Art. 9 LMIV, an dem sich die meisten Eingabemasken für den Lebensmittelsteckbrief orientieren, etikettiert werden. Ein Wein hat eigene andere Pflichtangaben und fällt aus dem Raster, ein Energydrink bedarf zusätzlicher Warnhinweise, bei einem Bio-Produkt muss auch die Öko-Kontrollnummer des Erzeugers bzw. Aufbereiters angegeben werden, um nur einige Beispiele zu nennen.

Hat der Lebensmittelhändler richtig informiert, kann er für Falschhalte nur verantwortlich gemacht werden, wenn er diese mindestens hätte erkennen können oder er sie durch Änderung verursacht hat.

Besondere Vorsicht

ist geboten, sobald Texte des Herstellers modifiziert oder eigene Texte verfasst werden. Dies gilt auch für Werbetexte. Neben dem allgemeinen Irreführungsverbot aus Art. 7 LMIV bestehen weitere Vorgaben für Werbeaussagen aus Spezialgesetzen wie der Health-Claims-Verordnung (EG) Nr. 1924/2006, die den Umgang mit gesundheits- und nährwertbezogenen Angaben regelt. Dass bestimmte Lebensmittel im Allgemeinen als gesundheitsförderlich gelten, heißt nämlich nicht, dass diese auch so beworben werden dürfen. Ein Pfund Kaffee mit vermindertem Säuregehalt kann z. B. nicht ohne entsprechende europäische Zulassung der Angabe als „magenfreundlich“ oder „magenschonend“ beworben werden. Allein die Angabe „gesund“ ohne weitere spezielle Angaben führt in aller Regelmäßigkeit zu einer Unzulässigkeit. Dies wird von Händlern gelegentlich aus Unwissenheit missachtet.

Fazit

Neben der Chancen, die der Online-Handel bietet, bestehen also einige Klippen, die es zu umschiffen gilt.

Online-Händler sollten sich deshalb vor der Shop-Eröffnung ausgiebig über die aktuelle Rechtslage informieren und auch während des Betriebes Werbeangaben stets kritisch prüfen. Wird nicht, nicht rechtzeitig oder falsch aufgeklärt, drohen Behördenbeanstandungen oder Abmahnungen durch Mitbewerber oder Verbände.

Trauer um Dr. Vincent Fischer-Zernin

Im Alter von 91 Jahren ist der Hamburger Namensgeber unserer Kanzlei, Herr Dr. Vincent Fischer-Zernin, am 9. Juli 2017 verstorben. Dr. Fischer-Zernin war mit Leib und Seele Anwalt. Gemeinsam mit Herrn Dr. Karl Heinz Weiss hat er zu Beginn der 90er Jahre die Sozietät Weiss Walter Fischer-Zernin in ihrer heutigen Form begründet. Wir verlieren mit ihm einen hervorragenden und äußerst geschätzten Kollegen.

Wir trauern mit seiner Familie.

Wir trauern um unseren langjährigen Seniorpartner

Dr. Vincent Fischer-Zernin

* 7. Oktober 1925 † 9. Juli 2017

Das Recht und der freie Beruf als Anwalt waren seine Berufung, ihnen hat er sich bis ins hohe Alter verschrieben. Mit scharfem und analytischem Verstand stellte er die richtigen Fragen, durchdrang die Materie und brachte die Dinge dann auf das Wesentliche. Sein Urteil war abgewogen, dann aber entschieden. Sein Beistand und Rat wurden auch gesucht, weil er pointiert in Wort und Schrift kraftvoll für die ihm anvertrauten Interessen eintrat und seinen Mandanten beständigen Rückhalt bot.

Wir verlieren mit ihm ein menschliches Vorbild und eine fachliche Autorität.

In unseren Gedanken sind wir bei ihm und seiner Familie.

Die Rechtsanwälte und Mitarbeiter der Sozietät

WEISS • WALTER • FISCHER-ZERNIN

RECHTSANWÄLTE
Hamburg und München

Herausgeber:

Weiss • Walter • Fischer-Zernin

Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Ansprechpartner: Dr. Jan Kreklau

Kardinal-Faulhaber-Straße 10 | 80333 München | Tel.: 089 29 07 19-0

Prinzregentenstraße 20 | 83022 Rosenheim | Tel.: 08031 230 588-0

newsletter@rae-weiss.de | www.rae-weiss.de

Wir bitten Sie zu beachten, dass unsere Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung darstellen. Sie stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und können nicht die auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung ersetzen.

Falls Sie künftig diese Informationen der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abbestellung report“ an newsletter@rae-weiss.de.