

Januar 2003

### **Mandanten-Information 1/2003**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2002 hat der Gesetzgeber mit dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wesentliche Teile Schuldrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geändert. Neben dem Leistungsstörungs- und Gewährleistungsrecht, den Verjährungsvorschriften und der Integration der zivilrechtlichen Nebengesetze im BGB wurde auch das Vertragsrecht geändert. Von der Reform ist somit auch die beratende Vertragsgestaltung betroffen. Die Reform hat zur Folge, dass alte Verträge nicht mehr uneingeschränkt den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. So kann es unter Umständen erforderlich sein, bestehende Verträge – insbesondere Dauerschuldverhältnisse wie zum Beispiel Dienst- / Arbeits-, Miet-, Leasing- und Werkverträge im Einzelfall teilweise den neuen gesetzlichen Vorschriften in den beiden ersten Büchern im BGB anzupassen.

Zudem wurde im Jahr 2002 durch den Gesetzgeber das Schadensersatzrecht reformiert. Für Unfälle mit Kraftfahrzeugen im Straßenverkehr sind vor allem die Änderungen der Schadensberechnung bei Sachschäden bedeutsam. So ist von großer praktischer Relevanz die vom Gesetzgeber vorgenommene Änderung der Umsatzsteuerregelung.

Bisher war es so, dass die Umsatzsteuer vom Schädiger auch zu ersetzen war, wenn der Geschädigte keine Reparatur durchführte oder durchführen ließ, sondern statt dessen eine Abrechnung auf der Grundlage eines Gutachtens vornahm („Fiktive Abrechnung“).

Auch nach neuem Recht steht es dem Geschädigten frei, ob er sein Fahrzeug reparieren lässt, es selbst repariert oder, ob er auf eine Reparatur ganz oder teilweise verzichtet. Der Geschädigte darf also weiterhin auf Gutachtenbasis abrechnen, erhält jetzt aber nicht mehr die Mehrwertsteuer von zur Zeit 16 % ersetzt.

Somit kommt es für den Geschädigten bzw. dessen Rechtsanwalt in Zukunft noch mehr als bisher darauf an, im Rahmen einer Vergleichsbetrachtung zu prüfen, welche Abrechnung (auf Reparatur- oder Gutachtenbasis) im konkreten Fall für ihn wirtschaftlich sinnvoller ist.

Neue Hoffnung gibt es für Käufer von Immobilienkapitalanlagen aufgrund der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof (BGH) bei Grundstückkauffinanzierung.

In diesen Fällen wurden privaten Anlegern zur Kapitalanlage Immobilien, z.B. als Eigentumswohnungen oder als Fondsbeteiligungen angeboten. Wegen der in der Regel sehr hohen Kaufpreise und der zu erzielenden steuerlichen Vorteile, wurden die Anlagen zumeist kreditfinanziert. Dem Anleger wurde regelmäßig versprochen, dass sich das Objekt durch Mieteinnahmen und die eintretenden Steuerersparnisse von „selbst trägt“. Zum Abschluss der entsprechenden Verträge wurde der Anleger oftmals durch selbständig tätige Vermittler in seiner Privatwohnung bestimmt, ohne eine Widerrufsbelehrung erhalten zu haben. Zumeist war es aber dann so, dass die zu erwartete Miete nicht zu erzielen war, und der Anleger nicht mehr in der Lage war, den Kredit weiter zu bedienen.

Der BGH hat nunmehr in seinem Urteil vom 09.04.2002 – XI ZR 91/99 entschieden, dass solche Immobiliendarlehensgeschäfte bei Vorliegen einer Haustürsituation, wie der oben beschriebenen Weise, widerrufen werden können. Allerdings bedeutete das für den Käufer nicht automatisch, mit dem Widerruf des Kreditvertrages, auch den Immobilienerwerb wieder rückabwickeln zu lassen. Denn der BGH betonte in dieser Entscheidung auch, dass der Realkreditvertrag und das finanzierte Grundstücksgeschäft grundsätzlich nicht als zu einer wirtschaftlichen Einheit verbundenes Geschäft anzusehen seien.

Hier nun hat der Gesetzgeber durch das Gesetz zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLGVertrÄndG vom 23.07.2002) insoweit geholfen, indem er das bisherige Widerrufs- und Beurkundungsrecht bei Kreditgeschäften zur Finanzierung von Immobilienkäufen änderte.

Der Gesetzgeber hat sich nunmehr dafür entschieden, dass für alle Verbraucherdarlehensverträge grundsätzlich die gleichen Regeln gelten. Danach gilt das Widerrufsrecht unabhängig davon, ob die Verträge in einer Haustürsituation abgeschlossen worden sind oder nicht. Das Widerrufsrecht gilt auch zeitlich unbegrenzt, wenn keine ordnungsgemäße Belehrung innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsschluss erfolgte. Schließlich wurde auch der Begriff "verbundene Geschäfte" in dem Sinne neu definiert, dass der Darlehensgeber auch dann haftet, wenn er werbend oder unterstützend für den Verkäufer der Immobilie tätig wird und damit den Erwerb des Grundstücks durch Zusammenwirken mit dem Unternehmer „fördert“.

Zu beachten ist aber, dass die hierzu geänderten Vorschriften grundsätzlich nur auf Haustürgeschäfte, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum 01.08.2002 abgeschlossen worden, sowie auf andere Schuldverhältnisse, die nach dem 01.11.2002 entstanden, anzuwenden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Pfob

Rechtsanwalt