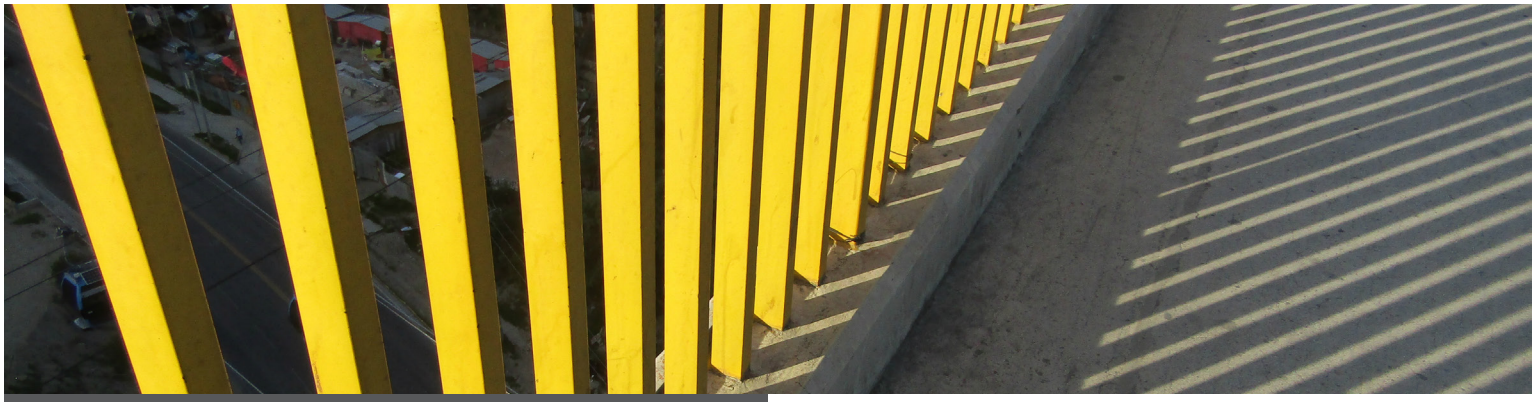
ROTTHEGE

CORPORATE. REAL ESTATE.

Newsletter I/2024



INHALT

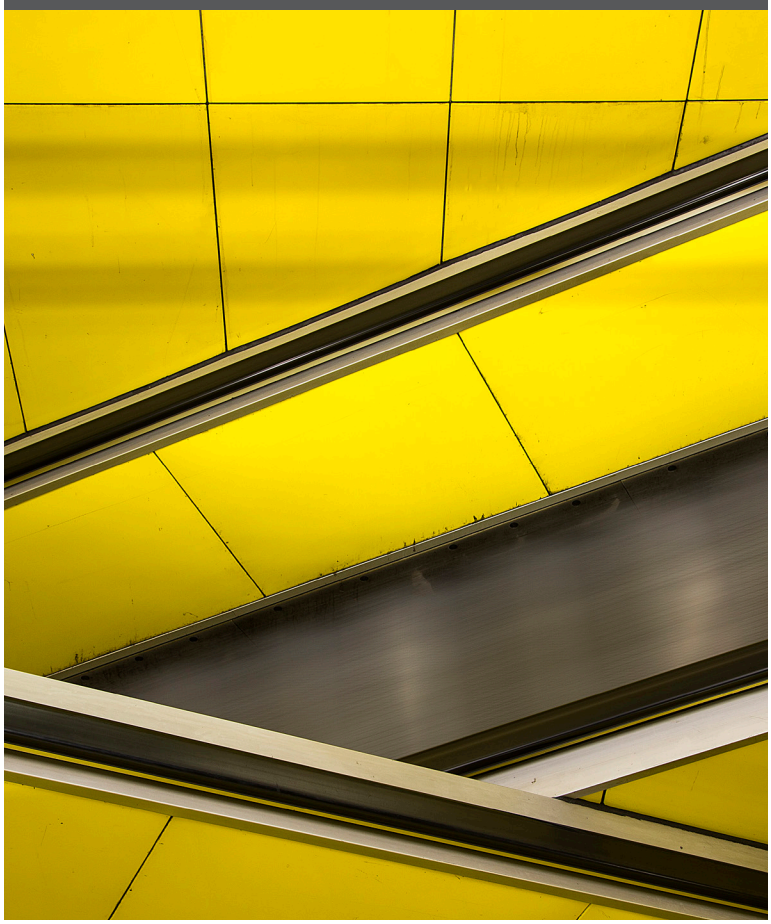
Wer streitet für die zwei-Personen-GmbH? 1

„Fiktive“ Schadensbemessung im Mietrecht weiterhin möglich – Rechte der Vermieter gestärkt! 2

Aktuelles Gesetzesvorhaben zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung 2

Wegerecht im Weg – was tun? 3

Schadensersatzpflicht des Arbeitgebers wegen verspäteter Zielvorgaben! 3



GESELLSCHAFTSRECHT

Wer streitet für die zwei-Personen-GmbH?

Dr. Katrin Feldmann, LL.M.

Mit der Gesellschafterklage können GmbH-Gesellschafter bestimmte Ansprüche der Gesellschaft für diese durchsetzen („actio pro socio“). Dafür müssen sie jedoch gem. § 46 Nr. 8 GmbHG zuvor einen besonderen Vertreter bestellen, der die Ansprüche der GmbH für diese geltend macht. Erst wenn dieser interne Weg gescheitert ist, können sie selbst diese Ansprüche geltend machen.

Für die zwei-Personen-GmbH kann die vorherige Bestellung eines besonderen Vertreters eine bloße Förmelei darstellen und deshalb verzichtbar sein. So hat das OLG München mit Urteil vom 25.05.2023 – 23 W 354/23e – die actio pro socio als vorrangig bestätigt: Für die Durchsetzung der Abberufung eines Gesellschafter-Geschäftsführers stelle der vorherige Versuch einer Vertreterbestellung einen unnötigen und unbilligen Umweg dar. Mit Hinweis auf die Organfunktion und gesellschafterliche Treuepflicht gegenüber der GmbH erließ es auf Antrag eines Gesellschafters im Wege der einstweiligen Verfügung ein Tätigkeits- und Betretungsverbot gegen den abberufenen Mitgesellschafter-Geschäftsführer. Die damit einhergehende Vorwegnahme der Hauptsache befand das OLG als hinnehmbar.

Für Personengesellschaften ist seit Jahresbeginn 2024 die Gesellschafterklage durch das „MoPeG“ erstmalig in § 715b BGB normiert; dort bedarf es der Bestellung eines besonderen Vertreters nicht. Ob damit auch für die GmbH der Umweg über § 46 Nr. 8 GmbHG überflüssig wird, wird zukünftige Rechtsprechung zeigen.

Kontakt: k.feldmann@rotthege.com

MIETRECHT

„Fiktive“ Schadensbemessung im Mietrecht weiterhin möglich – Rechte der Vermieter gestärkt!

Frederike Hahn

Sachverhalt
Nach Beendigung des Mietverhältnisses gab der Mieter die Mietsache nicht im vertragsgemäßen Zustand an den Vermieter zurück. Dieser forderte den Mieter vergeblich zur Durchführung unterlassener Schönheitsreparaturen, Rückbauarbeiten und Schadensbeseitigungsmaßnahmen auf. Schließlich holte der Vermieter einen Kostenvoranschlag für die erforderlichen Arbeiten ein und begann zum Teil mit deren Ausführung. Der Vermieter forderte auf dieser Grundlage Schadensersatz vom Mieter. Zu Recht?

Entscheidung
Ja! Der Vermieter kann seinen Schaden wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache nach dem Ende des Mietverhältnisses anhand der hierfür erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten Kosten auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags bemessen (sog. „fiktive“ Kosten).

Auch diejenigen Arbeiten, die der Vermieter nach Mietende bereits in Teilen ausführt, kann er geltend machen - solange er weiterhin fiktiv abrechnet.

Die geänderte Rechtsprechung des BGH aus dem Jahr 2018, wonach für das Werkvertragsrecht eine solche fiktive Schadensberechnung nicht mehr greift, ist auf das Mietrecht mithin nicht übertragbar.

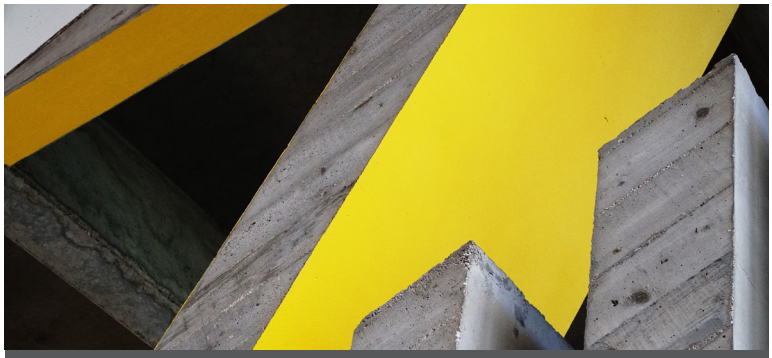
Der Gefahr der Überkompensation wird dadurch begegnet, dass der Vermieter nur die zur Erfüllung der Leistungspflicht erforderlichen Kosten beanspruchen darf.

Praxishinweis
Das Urteil erlangt für jeden Vermieter Bedeutung, der nach Rückgabe von Mietwohnungen oder Gewerberäumen mit unterbliebenen Schönheitsreparaturen und Schäden konfrontiert wird.

Im laufenden Mietverhältnis ist der Vermieter außerdem berechtigt, einen Vorschuss in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu fordern, wenn sich der Mieter mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen in Verzug befindet.

(BGH, Urteil vom 19. April 2023 – VIII ZR 280/21)

Kontakt: f.hahn@rotthege.com



IMMOBILIENRECHT

Aktuelles Gesetzesvorhaben zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung

Klaus Poretschkin

Derzeit findet das notarielle Beurkundungsverfahren papiergebunden statt. Ein aktueller Gesetzesentwurf („Gesetz zur Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung“) soll dies ändern.

Einführung
Bestimmte Verträge, am bekanntesten der Kaufvertrag für ein Grundstück gemäß § 311b BGB, bedürfen derzeit der notariellen Beurkundung. Diese notarielle Beurkundung muss derzeit durch Verlesung von Papier und Unterzeichnung auf Papier stattfinden, obwohl auch der Notar ein Textverarbeitungsprogramm nutzt, und die Urkunde selbst anschließend digital verwahrt wird.

Gesetzesvorschlag
Der aktuelle Gesetzesentwurf sieht Änderungen im BGB und im Beurkundungsgesetz vor. Hierdurch wird ermöglicht, auch ein digitales Dokument zu signieren.

Praktisch bedeutet das, dass noch beim Notar im Beurkundungstermin selbst digital Änderungen im Vertragsdokument vorgenommen werden können. Bislang müssen gegebenenfalls sogar handschriftliche erfolgte Ergänzungen im Papierdokument in ein neues, dann wieder auszudruckendes und zu verlesendes Dokument von den Beteiligten übertragen werden. Die Unterschrift der Urkunde kann anschließend entweder per qualifizierter elektronische Signatur erfolgen oder auf einem „zur elektronischen Erfassung der Unterschrift geeigneten Hilfsmittel“, also beispielsweise einem Tablet.

Vorausschau
Ob und in welchem Umfang aus dem Entwurf geltendes Recht wird, bleibt abzuwarten. Der aktuelle Entwurf sieht noch vor, dass der Notar auch weiter wie bislang verfahren kann. Wünschenswert wäre eine Anpassung an die im Übrigen digital laufenden Arbeitsprozesse allemal. In anderen Ländern der EU, beispielsweise Österreich, hat sich die digitale Beurkundung bereits erfolgreich durchgesetzt.

Kontakt: k.poretschkin@rotthege.com

BAURECHT

Wegerecht im Weg – was tun?

Samira Jumerov

Ausgangslage
Ein immer wiederkehrendes Problem bei Bauvorhaben in urbanen Gebieten: Die geplante Baustelleneinrichtung kollidiert mit einem als Grunddienstbarkeit eingetragenen Wegerecht, das zugunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks über das zu bebauende Grundstück verläuft. Ob im Rahmen der Revitalisierung von Bestandsbauten als städtebauliche Maßnahme oder bei privaten Sanierungs- oder Neuerrichtungsplänen, bestehende Wegerechte können den Bauprozess mangels Möglichkeit der Baustelleneinrichtung im städtischen Gebiet erheblich erschweren. Während der Bauherr das Wegerecht regelmäßig für die Zeit der Bauerrichtung aussetzen will, verlangt der Nutzungsberechtigte hingegen entweder den ungehinderten Zugang zu seinem Grundstück über das Baugrundstück, oder er nutzt das ihm zustehende Wegerecht als Druckmittel zur Durchsetzung finanzieller Entschädigungen. Was tun?

Rechtslage
Ein ausdrücklicher gesetzlicher Anspruch, der eine zeitweise Aussetzung des Wegerechts vorsieht, besteht nicht.

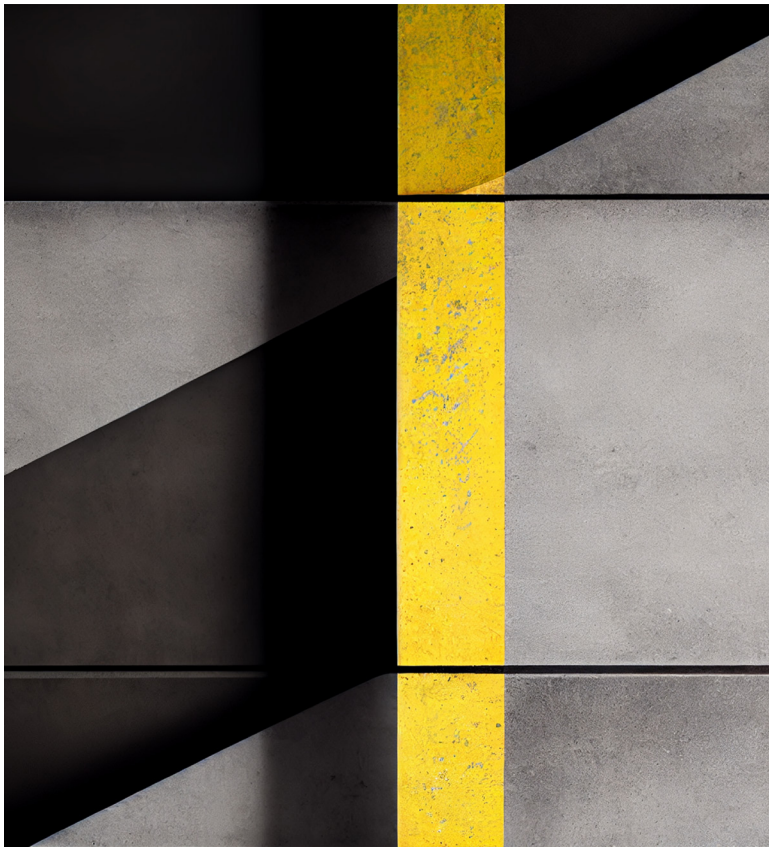
Wenn überhaupt findet im Rahmen der beschriebenen Konstellation der Grundsatz von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB Anwendung. Daraus lässt sich unter Heranziehung von Rechtsgedanken aus nachbarschaftlichen Regelungen, soweit länderspezifisch vorhanden, möglicherweise ein Anspruch auf temporäre Sperrung des Wegerechts herleiten.

In NRW lässt sich dazu der Rechtsgedanke des sogenannten Hammerschlags- und Leitungsrechts nach § 24 NachbG NRW heranziehen, der dem Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen gestattet, zur Durchführung von Bauarbeiten am eigenen Grundstück das Nachbargrundstück zu nutzen. Auch der Regelungsgedanke des bundesweit geltenden § 1023 BGB, der dem Eigentümer das Recht einräumt, ein über sein Grundstück verlaufendes Wegerecht zu verlegen, legt nahe, dass eine temporäre Suspendierung des Wegerechts möglich sein könnte. Die in § 1020 BGB geregelte schonende Ausübung der Grunddienstbarkeit durch den Berechtigten begründet nach herrschender Meinung hingegen keinen Anspruch auf Suspendierung des Wegerechts.

Letztlich muss immer im konkreten Einzelfall anhand der konkreten Umstände bewertet werden, ob eine Möglichkeit zur Einschränkung der Grunddienstbarkeit bestehen kann.

Praxistipp
Es empfiehlt sich daher, frühzeitig auch im Zusammenhang mit der Planung der Baustelleneinrichtung die grundbuchliche Situation zu prüfen und mit dem Wegerechtsbegünstigten eine individuelle Vereinbarung zu treffen. Auf diese Weise lassen sich Rechtsstreitigkeiten und Verzögerungen gleich zu Beginn der Bauausführung vermeiden

Kontakt: s.jumerov@rotthege.com



ARBEITSRECHT

Schadensersatzpflicht des Arbeitgebers wegen verspäteter Zielvorgaben!

Dr. André Bienek

Sachverhalt
Der Arbeitnehmer war als Head of Advertising bei der Arbeitgeberin tätig. Aufgrund einer Betriebsvereinbarung stand dem Arbeitnehmer ein jährlicher Bonus zu, der sich nach unternehmensbezogenen und individuellen Zielen richten sollte. Die Ziele sollten jeweils bis zum 01. März eines Jahres einseitig von der Arbeitgeberin festgelegt werden.

Für das Jahr 2019 wurden dem Arbeitnehmer und den anderen Führungskräften die Ziele für die variable Vergütung erst Ende September 2019 mitgeteilt, die sich aus einem Umsatzziel, einem EBITDA-Ziel und einem individuellen Ziel zusammensetzten.

Nach seiner Kündigung erhielt der Arbeitnehmer einen Bonus ausgezahlt, der bezüglich der unternehmensbezogenen Ziele eine unter 100% liegende Zielerfüllung vorsah. Daraufhin verlangte er die Differenz auf Grundlage einer 100%igen Zielerfüllung, da ihm die Unternehmensziele deutlich verspätet mitgeteilt worden seien. Hatte die Klage Erfolg?

Entscheidung
Ja! Das LAG Köln bejahte einen Schadensersatzanspruch des Arbeitnehmers in entsprechender Höhe. Das Gericht urteilte, dass eine pflichtwidrig und schuldhaft unterbliebene einseitige Zielvorgabe ebenso eine Schadensersatzpflicht auslöst, wie eine nicht abgeschlossene beidseitige Zielvereinbarung.

Die Schadensersatzpflicht werde auch dann begründet, wenn eine Zielvorgabe erst zu einem derart späten Zeitpunkt innerhalb des maßgeblichen Geschäftsjahres erfolgt, dass sie ihre Anreizfunktion nicht mehr sinnvoll erfüllen kann. Sie sei dann so zu behandeln, als sei sie überhaupt nicht erfolgt. Ein derart später Zeitpunkt sei jedenfalls dann anzunehmen, wenn das Geschäftsjahr bereits zu mehr als drei Vierteln abgelaufen ist.

Praxishinweis

Boni, die anhand von jährlich zu definierenden Zielen abhängig gemacht werden, sind gerade bei Führungskräften weit verbreitet. In der Praxis erfolgen die notwendigen Zielvorgaben oder Zielvereinbarungen häufig nicht oder mit erheblicher Verzögerung. Besteht zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer keine Einigkeit über den dann ausgezahlten Bonus, der in diesen Fällen mehr oder weniger Gegenstand von Verhandlungen sein wird, sind Schadensersatzansprüche des Arbeitnehmers wegen unterlassener Zielvereinbarung möglich. Der Schaden wird typischerweise mit dem Betrag angesetzt, der einer 100%igen Zielerreichung entspricht. Arbeitgeber sind daher gut beraten, Zielvorgaben oder Zielvereinbarungen konsequent und zeitnah umzusetzen.

(LAG Köln, Urt. v. 06.02.2024 – 4 Sa 390/23)

Kontakt: a.bienek@rotthege.com

Dr. Katrin Feldmann, LL.M.
Rechtsanwältin

Frederike Hahn
Rechtsanwältin

Klaus Poretschkin
Rechtsanwalt

Samira Jumerov
Rechtsanwältin

Dr. André Bienek
Rechtsanwalt und Partner
Fachanwalt für Arbeitsrecht

ROTTHEGE Partnerschaftsgesellschaft mbB Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Standort Düsseldorf
Breite Straße 28
40213 Düsseldorf
T: +49 211 955991-0

Standort Essen
Alfredstraße 220
45131 Essen
T: +49 201 616260

info@rotthege.com
www.rotthege.com

Registerangaben / Liste der Partner / Umsatzsteueridentifikationsnummer unter www.rotthege.com

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall.