

Kanzlei Newsletter

4. Quartal 2011

www.caesar-preller.de

Zwangsversteigerung von Immobilien

Lesen Sie weiter
auf Seite 4



Stark an Ihrer Seite

Inhalt

Der graue Kapitalmarkt	3
Bieten bei Zwangsversteigerung	4
Kosten bei Zwangsversteigerungserwerb	4
Vorteile bei Zwangsversteigerungserwerb	5
Mediation	6
Schadensersatz bei Arztfehlern	7
Individuelle Gartengestaltung	8
Fitnessstudio – Kündigen wegen Krankheit	8
Solaranlage auf Denkmalschutzobjekt	9
Was ist ein Fachanwalt	10
Wissensquiz	11
EuGH-Urteil löst Kritik aus	12
Vorsorgevollmacht immer von Vorteil	14
Schöffe muss Deutsch können	15
Zahlungsansprüche des Maklers	16
Quizauflösung	17
Rubrik Tieranwalt	18
Kanzlei privat	21
Vortragstermine	22

Die Angaben in diesem Heft wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Gesetze und Rechtsprechung können sich ändern. Eine Haftung für den Inhalt ist ausgeschlossen.

Der graue Kapitalmarkt und seine vielen schwarzen Schafe

Wir erleben es jeden Tag neu: Selbst erfahrene Unternehmer werden immer wieder leichtsinnig, wenn Ihnen „einmalige Chancen“ auf „erstklassige Zinssätze“ angeboten werden. Auch wenn es sich um eine Binsenweisheit handelt, kann offenbar nicht oft genug darauf hingewiesen werden, dass mit steigenden Zinssätzen und Renditen genauso auch das Anlagenrisiko steigt. Allzu leicht lassen sich manche verlocken, dem derzeit üblichen Zinssatz von jährlich etwa 2 % – je nach Offerte – ein „Schnippchen“ schlagen zu wollen. Dazu ist es vielleicht hilfreich, sich einmal die Schätzungen von Kapitalmarktexperten zu betrachten: Danach lag der finanzielle Schaden beim Anlagebetrug

in Deutschland im vergangenen Jahr bei mehr als 40 Milliarden Euro, die hohe Zahl der verschwiegene Dunkelziffer noch nicht eingerechnet. Vernichtende Folgen sind das Ergebnis, dass wir leider allzu oft bei unseren Mandanten beobachten.

Damit es nicht so weit kommt, informieren Sie sich doch vorher, z. B. bei einem spezialisierten Anwalt. Achten Sie auch auf Warnsignale, die bei derartigen Geschäften fast immer zu finden sind: Kein Reagieren auf unaufgeforderte Anrufe. Lassen Sie sich nie unter Druck setzen etwa, dass der fantastische Zins nur noch diese Woche gilt. Reagieren Sie nicht auf völlig unrealistisch überzogene Zinsversprechungen. Prüfen Sie immer den Sitz des Anbieters, so insbesondere ob er sich im Ausland befindet. Kommen Sie zu Ihrem Anwalt und lassen Sie dort prüfen, ob es sich um ein seriöses Angebot handelt – dies ist in jedem Fall günstiger, als wenn wir uns erst nach der großen Enttäuschung sehen, wo oft der Brand nur noch zu löschen, die Schäden aber nicht mehr zu vermeiden sind.



Ihr Newsletter Team

Bieten bei einer Zwangsversteigerung: Welche Sicherheiten müssen erbracht werden?

Wer bei einer Zwangsversteigerung einer Immobilie mitbietet, muss meist eine sofortige Sicherheit von 10 % des festgesetzten Verkehrswerts erbringen. Kann der Bieter bei Abgabe seines Gebots eine der unten genannten Sicherheitsleistungen bei Verlangen nicht oder nicht vollständig erbringen, muss der Rechtspfleger das Gebot als unwirksam zurückweisen. Sicherheitsleistungen können seit dem 16.02.2007 auch nicht mehr durch Bargeld erbracht werden. Weiterhin sind Euro-Schecks, Sparbücher, Wertpapiere oder sonstige Ersatzsicherheiten nicht zugelassen.

Es gelten nur noch folgende Sicherheitsleistungen:

Bundesbankscheck und Verrechnungsscheck:

- Der Scheckaussteller muss ein in Deutschland zugelassenes Kreditinstitut sein.
- Der Scheck darf nicht auf das eigene Konto bezogen sein.
- Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein. Die Vorlagefrist muss eingehalten werden.

Bürgschaft eines Kreditinstituts:

- Diese muss unbefristet und unbedingt sein.

Überweisung:

- Überweisung des Betrages an die zuständige Gerichtskasse. Es sind dabei die Laufzeiten für Überweisungen zu beachten, denn der rechtzeitige Geldeingang ist notwendig. Sinnvolle Angaben auf dem Überweisungsträger sind: Name des Amtsgerichts, Geschäftszeichen des Verfahrens, Stichwort „Sicherheit“, Tag des Versteigerungstermins sowie Name und Vorname des Bieters.

Kosten beim Immobilienerwerb durch Zwangsversteigerung

Ob man nun eine Immobilie auf dem freien Markt oder durch eine Versteigerung ersteht – es fallen diverse Gebühren an. Bei einem Immobilienerwerb bei einer Versteigerung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Die Grunderwerbsteuer des Finanzamtes. Diese beträgt in Deutschland (ohne Berlin) 3,5 % und seit dem 01.01.2007 im Bundesland Berlin 4,5 % des Gebots.
2. Die Gebühr des Amtsgerichts für die Grundbucheintragung. Sie richtet sich nach dem amtlichen Verkehrswert der Immobilie und wird aus einer Tabelle ermittelt.

Bieten bei einer Zwangsversteigerung: Welche Sicherheiten müssen erbracht werden?

3. Statt der sonst üblichen Notarkosten für einen Kaufvertrag erhebt das Amtsgericht eine sogenannte Zuschlagsgebühr. Sie ist üblicherweise etwas niedriger als die Notargebühr und richtet sich nach dem Verkehrswert bzw. nach dem Steigpreis, wenn dieser höher ist als der laut Gutachten geschätzte Verkehrswert. Sie wird ebenfalls aus einer Tabelle ermittelt.

Sonstige Erwerbsgebühren fallen nicht an. Es sollte jedoch beachtet werden, dass je nach persönlicher Lage noch Kosten für die Finanzierung und ggf. für Renovierungen oder Modernisierungen anstehen könnten.



© ferkelraggae - fotolia.com

Vorteile des Immobilienerwerbs bei einer Versteigerung

Es gibt einige Vorteile eines Objekterwerbs über eine Versteigerung gegenüber einem herkömmlichen Erwerb.

1. Bei Versteigerungsobjekten liegt immer ein Wertgutachten eines neutralen Sachverständigen vor. Für solch ein Gutachten entstehen also keine Extrakosten. Bei anderen Objekten ist das die Ausnahme. Man weiß also meist, was auf einen zukommt.
2. Die meisten angebotenen Objekte in den Zeitungen werden durch Makler vermittelt. Hierfür werden zwischen 4 % bis 6 % Maklercourtage zuzüglich Mehrwertsteuer verlangt. Bei dem Objekterwerb aus der Zwangsversteigerung fällt keine Maklercourtage an. Auch entfällt die Notargebühr, da kein Kaufvertrag notwendig wird.
3. Vorteil gegenüber Neubau: Wenn jemand ein Haus baut, so muss mit einer Doppelbelastung während der Bauzeit gerechnet werden, z.B. für Zwischenfinanzierung und die vielen Pendelfahrten zwischen Wohnung und Baustelle. Durch die Versteigerung kann man mit gut kalkulierbaren Kosten planen, so dass die Finanzierung auf sicheren Füßen steht.

Mediation: Miteinander eine Lösung finden

Manche Konflikte müssen gar nicht unbedingt vor Gericht entschieden werden. Aber Anlass für Streit gibt es genug. Der Kampf um das Sorgerecht für das Kind, der Ärger mit dem lärmenden Nachbarn oder die hitzige Debatte über die gerechte Verteilung des Erbes. Oft landen solche Fälle vor Gericht. Doch so weit muss es nicht kommen, denn mit einer Mediation können viele Konflikte frühzeitig entschärft werden. Einzige Voraussetzung ist, dass die Parteien bereit sind, sich gemeinsam an einen Tisch zu setzen.

Denn anders als in einem gerichtlichen Prozess, wo sich die Streitparteien oft unversöhnlich gegenüberstehen, müssen im Mediationsverfahren beide Seiten mitarbeiten. Der Mediator entscheidet nicht über den Konflikt, sondern die Parteien finden mit seiner Hilfe zu einer Lösung. Dabei sind die Parteien selbst oft überrascht, welche Ergebnisse in der Mediation im Gegensatz zum Gerichtssaal möglich sind.

Anders als ein Richter verfügen Mediatoren über keine Entscheidungskompetenz und machen auch keine direkten Lösungsvorschläge. Allerdings können sie das Verfahren durch geschickte Fragen oder Anregungen in eine bestimmte Richtung lenken. Dieses Vorgehen bietet für die Streitparteien viele Vorteile. Denn wenn man zum Beispiel

eine Forderung vor Gericht einklagt, entscheidet der Richter, ob der Beklagte zahlen muss oder nicht. In Verhandlungen gibt es da mehr Gestaltungsspielraum. So kann etwa eine Ratenzahlung oder ein Abschlag vereinbart werden.

Es gibt viele Bereiche, in denen Mediationsverfahren eingesetzt werden können. Da geht es von Familienstreitigkeiten bei Trennung, Scheidung oder Erbschaft über Arbeitsrechts- oder Wirtschaftsfälle bis hin zu Baurechtsfällen. Besonders wenn man auch nach dem Verfahren noch mit der anderen Partei zu tun hat, lohnt sich eine Mediation.

Aber natürlich gibt es auch Fälle, in denen Mediation keine Aussicht auf Erfolg hat; zum Beispiel wenn die Parteien eine Grundsatzentscheidung herbeiführen wollen, von ihren jeweiligen Erfolgsaussichten restlos überzeugt sind oder den Rechtsstreit als Frage des Prinzips betrachten. Solche Verfahren kosten allerdings viel Zeit, Nerven und Geld.

Sogar manche Rechtsschutzversicherungen bieten inzwischen ihren Kunden an, die Kosten für Mediationsverfahren zu übernehmen. Die Mediation führt meist schneller zur Konfliktlösung und schlichtet einen Streit nachhaltig. Der klassische Rechtsweg dagegen kennt nur Gewinner und Verlierer.

Schadensersatz bei Arztfehlern

Offensichtlich sind die heutigen Patienten selbstbewusster geworden und hinterfragen ärztliche Leistungen. Allerdings hat der Patient bei Verdacht auf einen Behandlungsfehler Beweislastprobleme, denn die Beweislast trägt der Patient. Eine Fehldiagnose oder eine fehlerhafte Therapie nachzuweisen ist nicht einfach. Das Vorgehen sollte gut durchdacht werden und die Chance auf Schadensersatz im Voraus genau geprüft werden.

Ein Behandlungsfehler liegt vor, wenn ein Arzt oder das Pflegepersonal die ihnen obliegende *Sorgfaltspflicht* verletzt haben. Der Patient müsste einen Schaden erlitten haben, der aus einer fehlerhaften Diagnose, Therapie oder Aufklärung hervorgeht oder aus nicht eingehalten erforderlichen Hygienemaßnahmen resultiert. In einem solchen Fall ist der Arzt zu Schadensersatz verpflichtet. Eine Umkehrung der Beweislast findet nur dann statt, wenn der Arzt seine Aufklärungspflicht verletzt hat.

Der Geschädigte sollte folgendermaßen vorgehen: Zunächst sollte er sich mit seiner Krankenkasse in Verbindung setzen. Mit einem Gutachten des Medizinischen Dienstes (MDK) kann diese die Chancen auf Schadensersatz einschätzen. Die von dem Patienten hierfür

einzureichenden Unterlagen sind: OP-Berichte, Krankenakte, Laborberichte und Röntgenbilder. Jeder Patient hat das Recht, Akteneinsicht zu beantragen sowie Kopien der Dokumente einzufordern, unabhängig von Einwänden der Ärzte oder Kliniken.

Ist die Beweislage eindeutig, empfiehlt es sich, eine außergerichtliche Einigung anzustreben. Diese kann bei der Gutachterkommission bzw. Schlichtungsstelle der Landesärztekammer, die nur nach Aktenlage entscheidet, erzielt werden. Zwar dauert das langwierige Verfahren zwölf bis achtzehn Monate, dennoch ist es kostenlos.

Liegt ein Fall der Aufklärungspflichtverletzung vor, muss auf direktem Weg eine Klage eingereicht werden. Dazu ist ein Anwalt notwendig. Die anfallenden Kosten richten sich hierbei nach dem Streitwert des Verfahrens, somit nach der Höhe der Schadensersatzforderung. Diese übernimmt in der Regel die Rechtsschutzversicherung.

In jedem Fall empfehlenswert ist es, ein Patiententagebuch zu führen, in dem man die Aussagen der Ärzte und Krankenschwestern mit Datum und Uhrzeit festhält. Außerdem kann auch ein Bett Nachbar als wichtiger Zeuge in Frage kommen.

Individuelle Gartengestaltung / Kündigung des Fitnessstudios

Manche lieben einen naturbelassenen Garten mit Wildpflanzen, andere bevorzugen einen geordneten Zengarten oder einen schönen englischen Rasen. Zwar kann jeder grundsätzlich seinen Garten nach seinem ganz persönlichen Geschmack gestalten, aber man muss sich dabei an vorgegebene Pflanzabstände halten. Hierdurch soll vermieden werden, dass Pflanzen oder Bäume über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus wachsen und plötzlich der Freund des englischen Rasens Fallobst von Nachbars Apfelbaum in seinem Garten findet.

Ganz so einfach ist das aber nicht, denn Bäume und Pflanzen halten sich nun einmal nicht an Grundstücksgren-

zen und machen sich mit Zweigen und Wurzeln auch im Nachbargarten breit. Eine Entscheidung des Amtsgerichts Kerpen (Aktenzeichen: 110 C 140/10) sagt hierzu, dass vom Gartenbesitzer verlangt werden kann, seinen Walnussbaum zurückzuschneiden, um den starken Laubfall zu verringern und die Verstopfung der Regenrinne des Nachbarn zu verhindern. In einem Fall, in dem es um den Rückschnitt von Blaufichten ging, urteilte das Landgericht Köln (Aktenzeichen: 27 O 239/09) ähnlich.

Fitnessstudio – Vorzeitige Kündigung wegen Krankheit

Kann ich bei längerer Krankheit einen Vertrag mit einem Fitnessstudio vorzeitig kündigen?

Ja. Kunden eines Fitnessstudios kommen vorzeitig aus dem Vertrag, wenn sie wegen Krankheit nicht trainieren können. In einem solchen Fall muss allerdings ein ärztliches Attest vorgelegt werden können, in dem ein Arzt für längere Zeit von Sport abrät. Das Fitnessstudio darf die vorzeitige Kündigung des Vertrages auch nicht verweigern, nur weil der Kunde noch die Sauna und das Solarium nutzen könnte. So entschied in einem Fall das Amtsgericht Dieburg, Aktenzeichen: 211 C 44/09.



Solaranlage auf denkmalgeschütztem Haus



Unter bestimmten Umständen darf eine Solaranlage auch auf einem denkmalgeschützten Haus angebracht werden.

Der Eigentümer eines 1928 erbauten Hauses wollte auf dem Dach eine Solaranlage montieren. Das Gebäude ist Teil einer von 17 Architekten aus ganz Deutschland errichteten Mustersiedlung, die sich unter anderem durch sehr unterschiedlich gestaltete Dächer auszeichnet.

Die Denkmalbehörde lehnte die Installation der Solaranlage ab und begründete dies damit, dass diese auf Jahre zu einer erkennbaren Veränderung an der

erhaltenswerten Originalsubstanz des Gebäudes führen würde. Auch sah man die Gefahr einer negativen Vorbildwirkung für die gesamte Siedlung.

Allerdings waren die zuständigen Richter des Verwaltungsgerichts Berlin (Aktenzeichen: VG 16 K 26.10) anderer Ansicht, da sich die Solaranlage auf der schlecht einsehbaren Gartenseite des Daches befand und darüber hinaus Einschränkungen im Erscheinungsbild eines Denkmals unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung hinzunehmen seien. Die Solaranlage darf also auf das Haus.

Was ist ein Fachanwalt?

Immer wieder begegnet man bei der Suche nach einem Rechtsanwalt der Bezeichnung „Fachanwalt für ...“. Hierbei stellt sich natürlich die Frage, was sagt die Bezeichnung Fachanwalt über einen Rechtsanwalt aus? Wie wird man Fachanwalt und welche Vorteile bringt es dem Rechtsuchenden, sich an einen Fachanwalt zu wenden?

1. Was sagt die Bezeichnung Fachanwalt aus?

Die Bezeichnung Fachanwalt wird von der Rechtsanwaltskammer auf Antrag des Rechtsanwalts verliehen. Die Fachanwaltschaft ist eine gesetzlich vorgesehene Spezialisierung auf bestimmte Gebiete des Rechts.

2. Wie wird man Fachanwalt?

Die Fachanwaltsordnung (FAO) regelt die Ausbildung und Zulassung zum



Fachanwalt. Die Bezeichnung wird nur verliehen, wenn der Rechtsanwalt besondere praktische und theoretische Kenntnisse in dem Rechtsgebiet nachweist.

Die besonderen praktischen Kenntnisse müssen durch die persönliche und weisungsfreie Bearbeitung einer bestimmten Anzahl von Mandaten bescheinigt werden.

Die besonderen theoretischen Kenntnisse müssen grundsätzlich durch die erfolgreiche Teilnahme an einem auf die Fachanwaltsbezeichnung vorbereitenden anwaltspezifischen Lehrgang bescheinigt werden.

Nach der Zulassung zum Fachanwalt hat dieser jährlich an einer mindestens zehnstündigen Fortbildungsveranstaltung teilzunehmen.

3. Welche Vorteile bringt es, sich an einen Fachanwalt zu wenden?

Der Vorteil für den Rechtsuchenden besteht darin, dass ein Fachanwalt seine theoretischen und praktischen Kenntnisse in dem speziellen Rechtsgebiet nachgewiesen hat und auch durch regelmäßige Fortbildungen erhält. Der Rechtsuchende kann daher darauf vertrauen, dass der Fachanwalt sich auch in schwierigen Fragen des Rechtsgebietes auskennt und zügig einarbeiten kann.

Wissens-Quiz ???

Mit dieser Klatsche fuhren die Spieler von Borussia Dortmund im April 1978 nach Hause. Das Dutzend Treffer hatte ihnen die Elf von Borussia Mönchengladbach geschenkt. Der Dortmunder Trainer wurde nach der höchsten Niederlage der Bundesligageschichte entlassen. Wer war's?

Auflösung Seite 17

EuGH-Urteil löst Kritik bei Versicherern aus

Nach dem von den deutschen Versicherern kritisierten „Unisex-Urteil“ des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) müssen für Männer und Frauen zukünftig nur noch einheitliche Tarife angeboten werden. Dieses Urteil sei kein Sieg für den Verbraucherschutz, klagt der Präsident des Gesamtverbands der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Rolf-Peter Hoenen.

Bisher wurde bei den Tarifen die längere Lebenserwartung von Frauen berücksichtigt und somit der durchschnittlich höheren in Anspruch genommenen Leistung Genüge getan. Durch die Unisex-Tarife würde systematisch immer ein Geschlecht benachteiligt werden, da statistisch nachgewiesene Leistungsunterschiede nicht mehr abgebildet werden könnten. Es



EuGH-Urteil löst Kritik bei Versicherern aus

würde ein echtes Problem für die Versicherer entstehen, wenn sie sich verkalkulieren, warnen Experten. Sicherheitszuschläge müssten vor allem von Lebensversicherern von ihren Kunden verlangt werden. Solange keine empirischen Erfahrungen vorliegen, sei es nur schwer vorherzusagen, wie viele Kunden des faktisch benachteiligten Geschlechts auf eine Versicherung zu einem teureren Tarif verzichten müssten.

Bereits als die einheitlichen Tarife der Riesterrente vor sechs Jahren eingeführt wurden, hatte der GDV im Voraus vor erheblichen Verzerrungen gewarnt. Man erklärte, dass der Verband hinsichtlich der Risikoangemessenheit auch die Riester-Tarife weiterhin nicht für vernünftig halte.

Das vergangene Jahr war ganz besonders für die Sachversicherer ein schwieriges Jahr, da ihr versicherungstechnischer Gewinn um 60 Prozent auf 1 Milliarde Euro fiel. Dies ist auf die vielen Naturereignisse des zurückliegenden Jahres zurückzuführen, wie der Orkan Xynthia, Sommerhochwasser und der vorzeitige Wintereinbruch. Dies hat die Versicherungsleistungen 2010 auf 43,2 Milliarden Euro hochgetrieben. Dieser Wert wurde bislang nur 2002 überschritten. Erstmals seit sechs Jahren stiegen die Beitragseinnahmen

wieder auf 55,1 Milliarden Euro. In der Autoversicherung, der größten Sachversicherungsparte, entfalle laut Insidern inzwischen auf jeden verdienten Euro für Schäden und Kosten ein Betrag von 1,07 Euro. Aufgrund der Kapitalanlage gelänge es nur noch knapp, betriebswirtschaftlich profitabel zu sein.

Weiterhin sei das Kundenverhalten in der Lebensversicherung ungewiss. Hier stiegen die Beitragseinnahmen im letzten Jahr um 6 Prozent auf 90,4 Milliarden Euro. Dies sei vor allem dem seit nun zwei Jahren anhaltendem Boom der Einmalbeiträge zuzuschreiben, die um 30 Prozent zugenommen haben und inzwischen rund 30 Prozent der Beitragseinnahmen in der größten Sparte der Assekuranz ausmachen.

Allerdings machen Experten darauf aufmerksam, dass ein Teil des Geschäfts sehr abhängig von der Zinsentwicklung sei. Würde sich dieser Boom abschwächen, hätte es das Sinken der Beitragseinnahmen 2011 zur Folge. Im Vorjahr brach das Geschäft gegen laufende Beiträge um 1,4 Prozent ein. Die Einnahmen der deutschen Krankenversicherer wuchsen um 5,8 Prozent auf 33,3 Milliarden Euro. Im Gegensatz zu den Lebensversicherern steht es ihnen frei, auch nachträglich ihre Beiträge anzupassen, was die Hälfte des Zuwachses ausmacht.

Vorsorgevollmacht immer von Vorteil

Gemäß Experten leider ein gängiger Fall: Ein junger Mann baut einen Motorradunfall und landet im Krankenhaus. Er liegt im Koma. Der Arzt verweigert der aufgelösten Mutter jegliche Informationen und verweist auf seine Schweigepflicht.

Im Grunde braucht jeder eine Vorsorgevollmacht, der volljährig ist. Denn mit der Volljährigkeit endet das gesetzliche Vertretungsrecht der Eltern. Die Mutter

des besagten Jungen war also gezwungen, beim Vormundschaftsgericht das Sorgerecht zu beantragen.

Was regelt eigentlich eine Vorsorgevollmacht? Wer durch Krankheit, Unfall oder Pflegebedürftigkeit nicht mehr handlungsfähig ist, braucht jemanden, der für ihn entscheidet. Laut Gesetz gibt es zunächst aber niemanden, der automatisch einspringen darf. Mit der



Vorsorgevollmacht immer von Vorteil

Vorsorgevollmacht kann der Betroffene diese Lücke stopfen und eine oder mehrere Personen benennen, die in seinem Namen handeln dürfen. Mit der Urkunde kann unter anderem der Gesundheitsbereich – wer entscheidet über Operationen, lebenserhaltende Maßnahmen oder Pflegeheim – abgedeckt werden. Die Vollmacht kann auch für Verträge, Immobilien und Bankangelegenheiten eingesetzt werden oder was dem Vollmachtsaussteller sonst noch wichtig erscheint. Außerdem lassen sich Personen für verschiedene Bereiche bevollmächtigen.

Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben, wie eine Vorsorgevollmacht auszusehen hat. Im Internet finden sich zwar viele unterschiedliche Vordrucke. Doch diese gehen kaum auf die individuellen Verhältnisse ein. Je überlegter wichtige Details in der Vorsorgevollmacht geregelt sind, desto sicherer ist sie.

Der Vorteil einer Vorsorgevollmacht liegt auf der Hand. Recht unbürokratisch kann jemand bestimmt werden, der alles regelt, wenn man es selbst nicht mehr kann. Der Vollmachersteller sollte mit dem Bevollmächtigten aber auf jeden Fall seine Wünsche ganz detailliert durchsprechen.

Schöffe muss Deutsch können

Ein Laienrichter bzw. Schöffe muss den Gang einer gerichtlichen Auseinandersetzung akustisch wahrnehmen und in den durch Rede und Gegenrede gekennzeichneten Verlauf jederzeit selbst eingreifen können. Das heißt: Wer der deutschen Sprache nicht mächtig ist, hat auf der Schöffbank eines deutschen Gerichts nichts zu suchen.

In einem vor dem Bundesgerichtshof (Aktenzeichen: 2 StR 338/10) verhandelten Fall war die Verurteilung zweier Räuber unter Mitwirkung einer russlanddeutschen Schöffin zustande gekommen. Das deutsche Sprachverständnis der Schöffin erwies sich jedoch als derart schlecht, dass zu sämtlichen Sitzungen der Kammer ein Dolmetscher hinzugezogen wurde.

Das End' vom Lied: Das Urteil gegen die beiden Straftäter musste schließlich aufgehoben und eine neue Verhandlung mit deutsch sprechendem Richterpersonal anberaumt werden.



Zahlungsansprüche des Maklers

Der Maklervertrag ist kein gegenseitiger Vertrag. Das bedeutet, dass der Maklerkunde oder Auftraggeber nicht schon dann zur Zahlung einer Provision verpflichtet ist, wenn der Makler tätig wird. Der Maklervertrag ist kein Dienstvertrag. Bei diesem reicht allein das Tätigwerden, damit ein Anspruch auf Vergütung entsteht. Eine Maklerprovision ist frühestens mit Abschluss des Hauptvertrages, also meist dem Kaufvertrag, entstanden. Es wird damit der Erfolg vergütet.

Anders ist es nur, bei der Vereinbarung eines Aufwendersatzes. Diese können auch für den Fall vereinbart werden, dass ein Hauptvertrag nicht zustande kommt. Allerdings sollte eine solche Vereinbarung eindeutig und klar sein. Denn im Zweifel hat der Makler eine entsprechende Einigung zu beweisen. Ersetzt verlangen kann der Makler selbst bei wirksamer und nachgewiese-

ner Vereinbarung nur tatsächlich entstandene Aufwendungen. Denn Aufwendersatz ist Kostenersatz. Unter dem Mantel eines Aufwendersatzes darf kein tatsächlich erfolgsunabhängiger Provisionsanspruch versteckt werden. Grundsätzlich fallen unter den Aufwendersatz angefallene Inseratskosten, Fahrtkosten, Telefongebühren usw. Bei einem Nachweis dieser Kosten ist deren Ersatz meist unproblematisch, dafür aber aufwendig. Daher besteht ein Interesse an einer Pauschalierung. Damit hierbei nicht die Grenze zum verbotenen erfolgsunabhängigen Provisionsanspruch überschritten wird, hat die Rechtsprechung als Richtwert 8 bis 9 Prozent des Provisionsanspruchs entwickelt.

Dies ist ein Beispiel dafür, dass das Maklerrecht zu einem großen Teil durch Richterrecht bestimmt ist. Zwar bestehen gesetzliche Vorgaben nach §§ 652 ff BGB und §§ 93 ff HGB sowie einigen Sonderrechten. Darin ist allerdings das von der Rechtsprechung geforderte Treueverhältnis zwischen Auftraggeber und Makler nicht ausreichend berücksichtigt. Daher hat die Rechtsprechung weitere Besonderheiten für den Provisionsanspruch bei Rücktritt, stillschweigende Vereinbarung über eine Provision oder deren späteren Wegfall und einiges mehr entwickelt.



Quiz-Auflösung von Seite 10

Trainer war:

Otto Rehagel

Ausgangslage: Für die Borussia aus Dortmund ging es in diesem Bundesligaspiel, dem letzten der Saison 1977/78, um nichts mehr. Für die Gladbacher Borussen dagegen ging es um alles; Noch hatten sie die Chance, am letzten Spieltag Deutscher Meister zu werden. Voraussetzung war ein hoher Sieg gegen Dortmund und ein Ausrutscher des punktgleichen Spitzenreiters 1. FC Köln in St. Pauli.

Torfestival: Entsprechend offensiv stürmten die Gladbacher im Düsseldorf Rhein Stadion, wo das Spiel stattfand, von der ersten Minute an auf das Dortmunder Tor. Beim 12:0 Kanter Sieg trafen Jupp Heynckes fünfmal, Carsten Nielsen dreimal und Karl del'Haye zweimal. Die beiden weiteren Treffer erzielten Ewald Lienen und Herbert Wimmer. Dennoch reichte es nicht: Weil die Kölner in Hamburg beim FC St. Pauli mit 5:1 gewannen, wurden sie Deutscher Fußballmeister 1978. Die Dortmunder Fans schmerzt die desaströse Niederlage gegen Mönchengladbach noch heute.

Rubrik Tieranwalt



Grundsätzliche Leinenpflicht ist unrechtmäßig

Eine Regelung, wonach ohne Rücksicht auf Art und Größe der Hunderasse für das gesamte Gemeindegebiet ohne zeitliche Ausnahmen ein genereller Leinenzwang besteht, ist unzulässig.

In einem Fall vor dem Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen: 55s Owi 1125/00, musste ein Hundehalter zwei gegen ihn durch die Stadt verhängte Bußgeldbescheide nicht bezahlen. Der Richter sprach ihn frei, weil die Bußgeldbescheide auf einer Verordnung beruhten, die weder nach Art und Größe der Hunde differenziert, noch bestimmte Zeiten auf kenntlich gemachten öffentlichen Flächen Ausnahmen vom Leinenzwang zulässt.

Zwar ist dem Leinenzwang zum Schutz der Bevölkerung weitgehend Vorrang einzuräumen, doch durch eine Verordnung, die überhaupt keine Ausnahmen zulässt, werden die Rechte von

Hundehaltern, insbesondere an einer artgerechten Tierhaltung, unangemessen eingeschränkt.

Häftling muss seinen Hund bei Antritt langer Haftstrafe abgeben

Ein Gefangener hat gemäß Beschluss des Verwaltungsgerichts Aachen vom 02.03.2011, Az. 6 L 5/11, keinen Anspruch auf Unterbringung des Tieres während der Haft auf Kosten des Steuerzahlers.

Im zugrundeliegenden Fall hatte der Antragsteller vor seinem Haftantritt im November 2010 seinen 14 Jahre alten Hund einem Nachbarn zur Betreuung übergeben. Die Amtstierärztin stellte fest, dass das Tier nicht artgerecht gehalten wurde und an einer behandlungsbedürftigen Krankheit litt. Der Hund wurde in einer Hundepension untergebracht. Die medikamentöse Behandlung des Tieres verursacht Kosten von 60 Euro pro Monat.

Rubrik Tieranwalt

Ein Hundehalter, der eine längere Haftstrafe anzutreten hat, kann sich demnach nicht darauf verlassen, dass sein Tier während der Haft auf Kosten des Steuerzahlers untergebracht wird. Das gilt zumindest dann, wenn der Hundehalter selbst sein Tier vernachlässigt hat.

Nachbars Katze „unter Verdacht“

Katzen lieben warme Motorhauben. Dieser Umstand verursacht oft Streit unter Nachbarn, da viele Tierhalter ihre Katzen frei umherlaufen lassen. Wenn nun an Nachbars Auto ein Lackschaden entstanden ist, so gilt bei Katze wie Mensch: Jeder ist so lange unschuldig, bis ihm eine Schuld nachgewiesen wurde.



In einem vor dem Amtsgericht Aachen, Aktenzeichen: 5 C 511/06, verhandelten Fall hatte ein Mann auf Schadensersatz geklagt, weil ihm die Katze des Nachbarn den Lack zerkratzt haben soll. Zwar hatte er die Katze an dem entsprechenden Tag nicht direkt auf der Motorhaube gesehen, sie sei aber schließlich fast jeden Tag draußen und schon öfters auf fremden Autos gesehen worden. Der Geschädigte konnte demnach die Katze wohl beschreiben, aber nicht die Uhrzeit nennen, wann der Schaden entstanden ist. Er konnte auch nicht ausschließen, dass es eine andere Katze war. Somit galt zunächst einmal die sogenannte Unschuldvermutung, da der Geschädigte keine zwingenden Beweise auf den „Täter“ liefern konnte. Lediglich das Indiz auf die Katze des Nachbarn reichte für eine Verurteilung nicht aus.

Schadensersatz wegen „großem Fischsterben“

Muss ein Gartencenter seinem Kunden wegen 80 verendeter Zierfische Schadensersatz zu leisten? Mit dieser Frage hatte sich das Landgericht München I (Aktenzeichen: 35 O 5443/07) zu befassen.

Der Kläger, der ein ca. 1.000 l fassendes Aquarium besitzt, erwarb 2006 bei einem von der Beklagten betriebenen

Rubrik Tieranwalt

Gartencenter mehrere Bambusstäbe mit einer Länge von 4,20 m und einem Durchmesser von 37 bis 42 mm. Die Bambusstäbe waren in der Freilandabteilung des Gartencenters aufgestellt. Der Kläger schnitt die Stäbe auf die passende Länge zurecht und setzte diese in sein Aquarium ein. Er behauptet, ca. 3 bis 4 Wochen danach habe ein „großes Fischsterben“ eingesetzt. Ursache hierfür sei die chemische Behandlung der Bambusstäbe gewesen. Er ist der Auffassung, die Beklagte hätte darauf hinweisen müssen, dass die Stäbe nicht zum Einsatz in Aquarien geeignet seien und verlangt Schadensersatz für die verendeten Fische in Höhe von 10.000 Euro.

Die Klage blieb erfolglos. Nach Ansicht des Gerichts lag weder ein Sachmangel vor, noch hatte die Beklagte Beratungs- oder sonstige Nebenpflichten verletzt. Wörtlich heißt es dazu: „Kunden, die Waren aus Gartenmärkten beziehen, müssen aber damit rechnen, dass Waren, die auf eine Verwendung in Außenbereichen (Gärten) abzielen, u. U. nicht für eine beabsichtigte, atypische Verwendung geeignet sind [...]“. Es würde in objektiver Hinsicht die Aufklärungspflicht des Verkäufers überspannen, wollte man ihm bei jedem zum Verkauf angebotenen Gegenstand eine Erkundigungspflicht dahingehend auferlegen, ob gegebenenfalls bei anderweitiger Verwendung irgendwelche Schäden entstehen könnten.“



Kanzlei – privat –

Indoor-Golfen bei Fliesen Bott

Eifrig versuchte jeder der teilnehmenden rund 50 Gäste der Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller und der Firma Fliesen Bott sein Bestes beim Indoor-Golf-Turnier zu geben. Nach Geschäftsschluss hatten die beiden Gastgeber die Ausstellungsräume von Fliesen Bott mit einem mobilen Neun-Loch-Minigolf-Parcours ausgestattet.

Der neue „Trendsport“ wurde vor einiger Zeit von der Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller gewissermaßen aus den USA importiert. „Die Grundidee des Indoor-Golfens ist vor allem eine gelungene Art Networking zu betreiben. Bei der gemeinsamen Aktivität des Indoor-Golfens lernt man sich automatisch kennen, entwickelt gemeinsamen Teamgeist oder leidet gemeinsam, denn jeder spielt einmal für sein Team und einmal für seine eigene Wertung“, erklärt Frau Cäsar-Preller, die die Veranstaltungsleitung übernahm.



So haben sich die Firma Fliesen Bott und die Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller bei einer vorigen Indoor-Golf-Veranstaltung kennengelernt und sind an diesem Abend zu gemeinsamen Veranstaltern geworden. Auch wenn der sportliche Aspekt hier nach dem Spaß rangierte, zum Schluss gab es für die Gewinner Pokale und attraktive Gutscheine, die von Simone Bott überreicht wurden.



Das Team von Fliesen Bott mit Frau und Herrn Cäsar-Preller.

Spaß stand im Vordergrund.

Applaus nach der Siegerermittlung der Herren-Einzelwertung.

Vortragstermine Oktober bis Dezember 2011

Haben Sie Interesse?
Dann melden Sie sich bitte an
unter Tel.: 06 11 - 45 02 30



Thema: Aktuelle Rechtsprechung zu den SWAP-Geschäften
Di. 04.10. – 18.00 Uhr

Thema: Ihre Rechte als Wohnungseigentümer
Do. 13.10. – 18.00 Uhr

Thema: Meine Rechte als Arbeitnehmer
Mi. 19.10. – 18.00 Uhr

Thema: Die Anfechtung von Beschlüssen der WEG
Do. 20.10. – 18.00 Uhr

Thema: Erben und Vererben – Firmennachfolge *
Di. 25.10. – 18.00 Uhr

Thema: Verkehrsunfall – Meine Ansprüche als Geschädigter
Di. 25.10. – 18.00 Uhr

Thema: Verkehrsunfall – Meine Ansprüche als Geschädigter *
Do. 27.10. – 18.00 Uhr

Thema: Scheidungsfolgen aus rechtlicher Sicht
Mo. 31.10. – 18.00 Uhr

Thema: Wie rette ich meine Firma vor dem Bankrott? Alternative
Möglichkeiten im Umgang mit Firmenpleiten *
Do. 03.11. – 18.00 Uhr

Thema: Kündigung – Wie sicher ist mein Job? *
Mo. 07.11. – 18.00 Uhr

Thema: Verluste bei Wertpapiergeschäften!
Wie bekomme ich mein Geld zurück? *
Di. 08.11. – 18.00 Uhr

Thema: Trennung vom Ehepartner – Was kommt jetzt auf mich zu? *
Mi. 09.11. – 18.00 Uhr

Thema: Wohnraummietrecht *
Do. 10.11. – 18.00 Uhr

Thema: Mediation – miteinander verhandeln statt streiten *
Mo. 14.11. – 18.00 Uhr

Vortragstermine Oktober bis Dezember 2011



Samstag – Beginn jeweils 12.00 Uhr
Wochentags – Beginn jeweils 18.00 Uhr
(sofern nicht anders angegeben)

Thema: Einführung Insolvenzrecht – Struktur des Insolvenzrechts *
Mi. 16.11. – 18.00 Uhr

Thema: Geplante Veränderungen in der Verbraucherinsolvenz
Mi. 16.11. – 18.00 Uhr

Thema: Tipps für Mieter zur Nebenkostenabrechnung
Do. 17.11. – 18.00 Uhr

Thema: Falschberatung bei Zertifikaten
Do. 24.11. – 18.00 Uhr

Thema: Verkehrsunfall – Meine Ansprüche als Geschädigter
Do. 25.11. – 18.00 Uhr

Thema: Gewerbliches Mietrecht *
Do. 01.12. – 18.00 Uhr

Thema: Für was haftet Ihr Vermögensberater?
Mo. 05.12. – 18.00 Uhr

Thema: Kündigung – Wie sicher ist mein Job?
Di. 06.12. – 18.00 Uhr

Thema: Trennung vom Ehepartner – Was kommt jetzt auf mich zu?
Mo. 12.12. – 18.00 Uhr

ACHTUNG: Die mit * gekennzeichneten Vorträge finden statt im Berufsbildungs- und Technologiezentrum (BTZ) Wiesbaden, Robert-Werner-Haus, Moltkering 17, 65189 Wiesbaden. Eine Anmeldung bei Frau Cornelia Dettmer ist erforderlich unter der Telefonnummer 06 11 - 77 89 55 53.

Alle anderen Vorträge finden statt in unseren Kanzleiräumlichkeiten,
Leipziger Straße 35, 65191 Wiesbaden

Alle Termine sind ohne Gewähr und können kurzfristig abgeändert/abgesagt werden.

CÄSAR-PRELLER

RECHTSANWALTSKANZLEI

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht · Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Tieranwalt · Abogado inscrito col. 4 (Spanischer Anwalt)
und weitere angestellte Anwälte,
darunter ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Öffnungszeiten in Wiesbaden: Mo. - Fr. 8.00–20.00 Uhr und Sa. 10.00–15.00 Uhr

Sprechstundenstandorte in Berlin, Dortmund, Hamburg, Köln, München, Stuttgart,
Puerto de la Cruz (Teneriffa), Lugano (Schweiz)

Kooperationspartner:

Mediation:
Birgit Cäsar-Preller, Wiesbaden

Hausverwaltung:
Joachim Cäsar-Preller, Wiesbaden



© Gebäudefoto: Helmut Schaffke

Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller
Leipziger Straße 35 (DG-Verlagshaus)
65191 Wiesbaden
www.caesar-preller.de

Telefon (06 11) 4 50 23-0
Telefax (06 11) 4 50 23-17
E-Mail: kanzlei@caesar-preller.de