

Pressemitteilung der anwalt.de services AG vom 15.10.2008 zur aktuellen Rechtsprechung

BGH entscheidet nun auch über Renovierungspflichten bei Gewerbemietvertrag

Mit Urteil vom 08.10.2008 (**Az.: XII ZR 84/06**) haben die Karlsruher Richter entschieden, dass die formularmäßige Übertragung von Schönheitsreparaturen auch in Gewerbemietverträgen unwirksam ist, wenn der gewerbliche Mieter verpflichtet wird, die Renovierungen innerhalb starrer Fristen und unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Mietsache vorzunehmen.

Damit überträgt der BGH seine ebenfalls noch junge Rechtsprechung zu Renovierungsklauseln in Mietverträgen über Wohnraum. Im vorliegenden Fall war der Mieter laut Vertrag verpflichtet, auf eigene Kosten alle drei Jahre die Toiletten, Duschen, Bad und Küche und alle fünf Jahre die übrigen Räume von Fachhandwerkern renovieren zu lassen. Als Beispiele waren genannt: Tapezieren, Streichen von Wänden, Decken und Heizkörpern, Fenstern, Einbauschränken und Türen, Abschleifen und Versiegelung des Parketts u.a.

Die Richter bestätigten, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf gewerbliche Mieter ebenso wie im Wohnraummietrecht zulässig sei. Entsprechende Klauseln seien aber an den §§ 305 BGB zu messen. Vertragsklauseln, die starre Fristen zur Renovierung unabhängig vom Renovierungsbedarf festlegen, seien nach diesem Maßstab unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Anmerkung: Der BGH beendet mit dieser Entscheidung einen lange währenden Streit über Renovierungsklauseln im gewerblichen Mietrecht. Dieser hatte sich zuletzt durch die Entscheidungen zum Wohnraummietrecht weiter verschärft, da unklar war, ob die Grundsätze auch auf Gewerbemietverträge übertragbar wären. Das Urteil schafft damit einerseits die erforderliche Rechtssicherheit, andererseits besteht für Vermieter von Gewerberäumen evtl. Handlungsbedarf.

Hinweis: Mehr zu den Renovierungspflichten bei Wohnraummietverträgen und den zugrundeliegenden Entscheidungen des BGH finden Sie in den Rechtstipps der anwalt.de-Fachredaktion:

**Schönheitsreparaturen: Kein Mietzuschlag wegen unwirksamer Klausel
Endrenovierungsklauseln – so urteilt der Bundesgerichtshof**

Neue Zuständigkeit für Amtshaftungsklagen geplant

Die Justizministerkonferenz hat beschlossen, die bisherige Zuständigkeit der Zivilgerichte für Amtshaftungsklagen an die Verwaltungsgerichte zu übertragen. Die obersten Verwaltungsrichter begrüßten diesen Beschluss bei ihrer Jahrestagung am 10.10.2008. Sie hatten dies seit langem gefordert.

Bisher müssen Bürger ihre Haftungsansprüche gegen Staat und Verwaltung auf dem Zivilrechtsweg geltend machen, wenngleich die streitentscheidende Materie überwiegend dem Staats- und Verwaltungsrecht entstammt.

Anmerkung: Vorteil der Übertragung von Amtshaftungsansprüchen auf die Verwaltungsgerichtsbarkeit dürfte zum einen die Spezialisierung der Verwaltungsgerichte hinsichtlich der Streitfragen im Vergleich zu Zivilgerichten sein. Zum anderen wird auch der Rechtsweg als solches für den Bürger vereinfacht, da er nun nicht mehr zwingend vor Verwaltungsgericht und Zivilgericht klagen muss, um seine Ansprüche geltend zu machen.

Hinweis: Lesen Sie hierzu auch den **Rechtstipp der anwalt.de-Fachredaktion** zum Thema „Amtshaftung“ im November 2008

Kartellverfahren: GEMA klagt gegen Untersagungsverfügung der Europäischen

Kommission

Die in Deutschland für die Wahrnehmung der Rechte von Komponisten, Musikern und anderen Musikkünstlern zuständige Verwertungsgesellschaft GEMA hat am 30.09.2008 Anfechtungsklage beim Europäischen Gerichtshof erhoben (**Rechtssache COMP/C2/38.698 - CISAC**). Sie wendet sich darin in eine Untersagungsverfügung der Europäischen Kommission, die der GEMA sowie 23 anderen europäischen Verwertungsgesellschaften verbietet, sich durch Gegenseitigkeitsverträge in den Bereichen Online, Satellitenübertragung und Kabelübertragung abzustimmen.

Die Verwertungsgesellschaften hatten sich darauf geeinigt, dass die jeweils national zuständige Verwertungsgesellschaft die Rechte aus dem Repertoire der anderen im eigenen Land wahrnehmen sollten. Darin sah die Kommission jedoch ein wettbewerbswidriges Verhalten.

Die GEMA wehrt sich gegen diese Entscheidung mit dem Argument, dass zum einen die Untersagung nicht ausreichend konkretisiert, welches Verhalten verboten sei und wie sich die Verwertungsgesellschaften korrekt verhalten müssten. Zum anderen sei nur durch die umstrittenen gegenseitigen Wahrnehmungsverträge eine effektive grenzüberschreitende Rechtswahrnehmung möglich. Die GEMA hält an den aktuellen nationalen „One-Stop-Shops“ für Musikrechte im Online-, Satelliten- und Kabelverbreitungsmarkt fest, weil einerseits der Nutzer aus nur einer Hand alle Rechte erhalte und andererseits der Schutz des Rechteinhabers nur aus einer Hand sinnvoll zu leisten sei.

Bewertung: Die Entscheidung des EuGH dürfte sich wesentlich auf die Arbeit der Verwertungsgesellschaften und somit auch auf die Vergütung der Rechteinhaber auswirken. Es bleibt zunächst abzuwarten, ob der EuGH den Vollzug der Untersagungsverfügung bis zu seiner Entscheidung aussetzt, wie von der GEMA beantragt. Falls nicht, könnten sich die Auswirkungen der Untersagung auf den Musikmarkt bereits während des Prozesses zeigen.

Hinweis: Erfahren Sie mehr zu den deutschen Verwertungsgesellschaften im Rechtstipp der anwalt.de-Fachredaktion

- **Der Lohn der Kreativität - Gema, VG Wort & Co. sorgen dafür**

Rechtsprechung zur Rundfunkgebühr für internetfähige PCs weiterhin uneinheitlich

Auch die jüngste Entscheidung zur Rundfunkgebührenpflicht für internetfähige PCs hat keine Klarheit in dieser Frage gebracht. Die Richter des **Verwaltungsgerichts Münster** entschieden jüngst mit Urteil vom 06.10.2008 (**Az.: 7 K 1473/07**), dass keine Rundfunkgebühr an die GEZ abzuführen sei. Anders als bei Fernsehgeräten, Radiogeräten etc. reiche bei PCs die grundsätzliche Eignung für den Empfang von Hörfunk nicht aus. Ebenso hatte bereits am 15.07.2008 das **VG Koblenz (Az.: 1 K 496/08)** geurteilt. In dieser Entscheidung ging es um den beruflich genutzten internetfähigen PC eines Rechtsanwalts. Die Koblenzer Richter bestätigten, dass ein solches Gerät auch beruflich genutzt ein Anknüpfungspunkt für die Rundfunkgebührenpflicht sei. Allerdings sei der Rechtsanwalt kein Rundfunkteilnehmer i.S. des § 1 Abs. 2 S. 1 RGebStV, denn bei rein beruflicher Nutzung des PCs halte er diesen typischerweise nicht zum Rundfunkempfang bereit, sondern nutze ihn in vielfacher anderweitiger Art.

Anderer Ansicht sind jedoch die Verwaltungsrichter in Hamburg und Ansbach: Das **VG Ansbach** (Urteil vom 10.07.2008, **Az.: AN 5 K 08.00348**) hatte ebenfalls über die Rundfunkgebührenpflicht für den Internet-PC eines Rechtsanwalts zu entscheiden. Die Richter bestätigten die Rechtmäßigkeit des Gebührenbescheids mit der Begründung, dass der Rundfunkgebührenstaatsvertrag (RGebStV) in § 12 Abs. 2 für neuartige Rundfunkempfangsgeräte die Gebührenpflicht vorsehe. Dabei komme es wie auch bei anderen Empfangsgeräten nicht darauf an, zu welchem Zweck sie bereit gehalten und ob sie tatsächlich zum Rundfunk- oder Fernsehempfang benutzt werden.

Mit der gleichen Begründung lehnten das **VG Hamburg** mit Urteil vom 24.07.2008 (**Az.: 10 K 1261/08**) die Klage einer Rechtsanwältin ab, die für ihren teils beruflich und teils privat genutzten Internet-PC keine Rundfunkgebühren zahlen wollte.

Anmerkung: Teilweise werden gegen die Gebührenpflicht für neuartige Rundfunkgebühren auch verfassungsrechtliche Bedenken vorgetragen. Die Gebührenpflicht könne in die allgemeinen Persönlichkeits- und Freiheitsrechte nach Art. 1 und 2 Grundgesetz sowie die Eigentumsrechte Art. 14 GG unangemessen eingreifen und den Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb der EU verletzen. Bei rein beruflicher Nutzung wird auch vorgetragen, dass die Gebührenpflicht gegen das Grundrecht der Informationsfreiheit aus Art. 5 I GG verstoße. Es bleibt somit abzuwarten, inwieweit diese verfassungsrechtlichen Argumente in der weiteren Rechtsprechung Berücksichtigung finden und evtl. zu einer Vereinheitlichung der Rechtsprechung führen.

Hinweis: Allgemeine Informationen rund um die GEZ (Gebühreneinzugszentrale) finden Sie im Rechtstipp der anwalt.de-Fachredaktion

- **Wenn der GEZ-Mann klingelt...**

Rechtsanwältin und Pressesprecherin Monique Michel

Kontakt:

E-Mail: presse@anwalt.de
www.anwalt.de/presse

anwalt.de services AG
Maxfeldstr. 5
D-90409 Nürnberg
Fon: 0911/180-2400
Fax: 0911/180-2401
www.anwalt.de



**Presseinformation
anwalt.de services AG
vom 15. Oktober 2008**

Kurzprofil anwalt.de services AG:

Die anwalt.de services AG (www.anwalt.de) mit Sitz in Nürnberg besteht seit April 2004 und wurde mit dem Unternehmenszweck gegründet, das Lösen rechtlicher Probleme zu vereinfachen. Unkompliziert bietet die unabhängige Plattform für juristische Beratung den passenden Anwalt und die geeignete Beratungsform für die Klärung nahezu aller rechtlichen Fragestellungen. Die Anlaufstellen für Ratsuchende sind die Internet-Adresse www.anwalt.de sowie die kostenfreie Telefonnummer 0800 anwaltdede (= 0800 26925833).

Alle, die den passenden Anwalt vor Ort suchen, erhalten so schnellen Zugang zu einer Vielzahl von Juristen in ihrer Region. Häufig sind rechtliche Probleme nicht so umfassend, dass ein Gang in die Kanzlei unbedingt notwendig ist. Für diesen Fall erstellen erfahrene und ausgewählte Anwälte via Online-Beratung eine individuelle schriftliche Begutachtung des Rechtssachverhalts. Ist das Rechtsproblem zeitkritisch oder der direkte Kontakt zu einem Juristen gewünscht, steht bei der Telefonberatung sofort ein spezialisierter Anwalt für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Das Unternehmen arbeitet unabhängig von einzelnen Anwälten und Kanzleien, wodurch eine objektive und neutrale Position gewährleistet ist.

Die anwalt.de services AG ist aus dem Investoren- und Management-Umfeld der hotel.de AG (www.hotel.de), einem führenden Hotelreservierungsservice, gegründet worden.

Im wöchentlichen Rechtstipp der anwalt.de-Fachredaktion erhalten Sie jeden Donnerstag aktuelle Urteilsbesprechungen, Hintergrundinformationen und hilfreiche Tipps zu Fragen aus allen Rechtsgebieten. Um diesen kostenfrei und unverbindlich zu abonnieren, melden Sie sich einfach mit Ihrer E-Mail-Adresse an unter: www.anwalt.de. Dort erhalten Sie die aktuellen Informationen der Redaktion auch als **RSS-Feed**.
