



GründerZeiten 24

Recht und Verträge



12/2013

Aktualisierung

Mit rechten Dingen

Fast alle Gründerinnen und Gründer schließen auf dem Weg zum eigenen Unternehmen und danach Verträge ab: Mietverträge, Kaufverträge, Arbeitsverträge usw. Dabei sind sie für deren Vereinbarungen (mit) verantwortlich und nicht mehr wie Verbraucher im Zweifelsfalle durch Verbraucherschutzbestimmungen geschützt. Einige allgemeine Informationen rund um das Thema „Verträge“ sind nachfolgend dargestellt. Besonderes Augenmerk liegt auf den häufigsten Vertragsarten – dem Gewerbemietvertrag und dem Kaufvertrag. Insbesondere haben wir Informationen für den Fall zusammengestellt, dass bei der Abwicklung eines Kaufvertrags mal etwas schiefgeht.

Die Ausführungen in dieser Ausgabe ersetzen weder eine genaue Einzelfallprüfung noch eine juristische Beratung.

Verbindlichkeit

Geschlossene Verträge müssen eingehalten werden. Jeder Vertragspartner ist dafür verantwortlich, dass er die eingegangenen Verpflichtungen erfüllen kann.

Form und Gültigkeit

Ein Vertrag sollte enthalten:

- Vertragsparteien
- Vertragsgegenstand
- Laufzeit
- Kündigungsfristen
- Zahlungs- und Lieferbedingungen
- Strafen bei Vertragsbruch

Verträge können auch mündlich geschlossen werden. Das gilt z. B. für den Kauf von Dingen des täglichen Gebrauchs wie z. B. Büromaschinen. Andere Verträge müssen schriftlich

abgefasst werden, beispielsweise Teilzahlungsgeschäfte oder Verbraucherdarlehensverträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern.

Grundstücksübergaben und Belastungen von Grundstücken müssen außerdem notariell beurkundet werden. Das betrifft auch gesellschaftsrechtliche Verträge (z. B. Gründung einer GmbH). Welche Verträge welcher Form bedürfen, ist gesetzlich festgelegt. Rechtsanwälte können hierzu Auskunft geben.

Tipp: Verträge sollten immer schriftlich geschlossen werden, auch wenn die Schriftform per Gesetz nicht vorgeschrieben ist. Formfreie Verträge können (solange nichts anderes vereinbart ist) auch per Fax geschlossen werden; per E-Mail nur mit elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz.

Gewerbemietvertrag



Mit dem Büro oder der Werkstatt nimmt für Gründerinnen und Gründer der Traum von der Selbständigkeit Gestalt an. Büro oder Werkstatt müssen sie in der Regel mieten. Anders als bei Wohnraummietverträgen gibt es hier ein paar Besonderheiten.

Mietdauer

Mietverträge über Geschäftsräume müssen schriftlich abgefasst sein, wenn sie für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden. Ein mündlich abgeschlossener Gewerbemietvertrag ist zwar nicht unwirksam. Er gilt aber als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das bedeutet: Die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten. Damit kann der Vertrag frühestens zum Ablauf eines Jahres gekündigt werden. Das kann bei knapper Kasse ein Problem sein.

Nutzung

Üblicherweise wird im Mietvertrag die „Art des Betriebs“ in einer Vereinbarung zum „vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache“ genau beschrieben. Wenn sich im Verlauf der Mietzeit Betriebsänderungen ergeben, muss also

geprüft werden, ob die damit verbundenen Tätigkeiten mit dem im Vertrag aufgeführten Mietzweck noch vereinbar sind. Wenn nicht, sollte der Vertrag angepasst werden.

Erlaubnis

Gewerbetreibende, deren Tätigkeit erlaubnispflichtig ist, sollten beim Abschluss eines Mietvertrags vorsichtig sein: Wenn sie beispielsweise eine Gaststätte einrichten wollen, müssen sie dafür eine Gaststättenerlaubnis haben. Die wird nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt: wenn die baurechtlichen, feuerpolizeilichen, lebensmittel- und hygienerechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Außerdem müssen die Unfall- und Arbeitsschutzbestimmungen eingehalten sein und der Nachweis über die bei der IHK absolvierte Unterrichtung vorliegen. Wer ausschließen will, dass er einen Mietvertrag abschließt, ohne die gemieteten Räume für seinen Zweck nutzen zu können, sollte eine „Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung“ abschließen. Damit wird der Gewerbemietvertrag erst wirksam, wenn die notwendigen Erlaubnisse erteilt werden.

Konkurrenz

Bei Gewerbemietverträgen ist der Vermieter ohne besondere vertragliche Vereinbarung verpflichtet, dem Mieter keine Konkurrenz zu verschaffen, indem er andere Geschäftsräume auf dem gleichen Grundstück oder dem Nachbargrundstück an Konkurrenz-Unternehmen vermietet. Vor allem auch aus diesem Grund ist es empfehlenswert, den Mietzweck möglichst genau zu beschreiben.

Miethöhe

Anders als im Wohnraummietrecht gibt es im Gewerberaummietrecht keine gesetzlichen Bestimmungen für Mietanpassungen. Mieter und Vermieter können vereinbaren, Mietanpassungen vorzusehen, wenn sich die Mietbedingungen ändern. Neben Staffelmietvereinbarungen eignen sich hier bei langfristigen Mietverhältnissen auch Gleitklauseln nach Maßgabe des Preisklauselgesetzes. Dabei wird das Verhältnis von Miete und Kaufkraft immer wieder „geradegerückt“. Eine gängige Möglichkeit, die Miete anzupassen, ist, einen neutralen Dritten die Miete neu festsetzen zu lassen. Das kann z. B. ein von der IHK bestellter Sachverständiger erledigen.

Umsatzsteuer

Mieten sind in der Regel umsatzsteuerfrei. Ein Vermieter kann aber unter bestimmten Voraussetzungen Umsatzsteuer auf die Miete aufschlagen, allerdings dann, wenn dies ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde. Der Mieter kann den Umsatzsteueranteil gegenüber dem Finanzamt geltend machen, wenn er seinerseits vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Quelle und weitere Informationen:
IHK Berlin



Kaufvertrag

Kaufverträge sind für Gründerinnen und Gründer doppelt wichtig: als Käufer und Verkäufer. Theoretisch geht es beim Kaufrecht um alles Mögliche: neue und gebrauchte Gegenstände oder Werkstücke, Waren, Sachen, die noch herzustellen sind, außerdem Grundstücke und Immobilien, aber auch Rechte, z. B. an Marken oder Lizenzen. Es betrifft zudem Immaterialgüter wie z. B. eine Werbeidee, eine Domain-Adresse oder eine Software oder sogar ganze Unternehmen. Nachfolgend ein paar Informationen für den praktischen Fall, dass mit einer gekauften oder verkauften Sache etwas nicht stimmt.

Reklamation

Erhält der Käufer eine mangelhafte Sache (so lautet die Juristensprache), so kann er in jedem Fall reklamieren. Er hat einen so genannten verschuldensunabhängigen Anspruch auf Erfüllung. Das bedeutet: Er kann in jedem Fall eine mangelfreie Sache verlangen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Verkäufer den Mangel verursacht hat oder ein anderer. Ein Mangel liegt dann vor, wenn

- die tatsächliche Beschaffenheit der Sache von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht,
- die Sache von den Angaben in der Werbung oder auf der Verpackung abweicht (Ausnahmen möglich),
- die Sache durch den Verkäufer oder eine fehlerhafte Montageanleitung falsch montiert wurde, der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge geliefert hat.

Umtausch oder Mangelbeseitigung: Nacherfüllung

Der Käufer einer mangelhaften Sache hat zunächst einen Anspruch auf Nacherfüllung. Damit ist gemeint, dass er eine mangelfreie Sache erhält (= Umtausch) oder der Mangel beseitigt wird. Der



Verkäufer hat aber das Recht, die vom Käufer gewählte Art der Nacherfüllung zu verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Für die Nacherfüllung muss der Käufer dem Verkäufer eine Frist setzen. Die Kosten für die Nacherfüllung hat der Verkäufer zu tragen.

Erstattung des Kaufpreises gegen Rückgabe der Kaufsache: Rücktritt

Der Käufer kann in der Regel den Rücktritt vom Vertrag erklären, wenn

- die Kaufsache einen erheblichen Mangel hat (was ggf. durch einen Sachverständigen festzustellen ist),
- der Verkäufer beide Arten der Nacherfüllung wegen unverhältnismäßiger Kosten verweigert,
- die Nacherfüllung unmöglich ist,
- die dem Käufer zustehende Art der Nacherfüllung fehlgeschlagen oder ihm nicht zuzumuten ist.

Herabsetzung des Kaufpreises: Minderung

Der Käufer kann den Kaufpreis bei erheblichen Mängeln auch mindern. Voraussetzungen für eine Minderung sind:

- Die Kaufsache ist mangelhaft.
- Es wurde eine Frist gesetzt, um den Mangel zu beheben.
- Die Frist ist erfolglos abgelaufen.
- Die Minderung wurde mündlich, besser aber schriftlich erklärt.

Die Höhe des Minderungsbetrags sollte ggf. ein Sachverständiger ermitteln.

Schadenersatz oder Ersatz von Aufwendungen

Ist eine Sache mangelhaft, hat der Käufer Anspruch auf Schadenersatz (über den Anspruch auf Nacherfüllung, Rücktritt vom Kaufvertrag oder Minderung des Kaufpreises hinaus). Dieser Schadenersatz kann statt der Leistung gefordert werden oder als Schaden neben der Leistung geltend gemacht werden (z. B. ein Schaden im Parkett, weil das mangelhaft gelieferte Regal umgefallen ist).

Anspruch auf Schadenersatz hat man, wenn der Verkäufer am Mangel der Kaufsache schuld ist, er also vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat.



Fahrlässig handelt, wer die im Geschäftsverkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Entscheidend ist also, was im Geschäftsverkehr üblich ist.

Herausgabe der mangelhaften Sache: Wertersatz

Erhält der Käufer im Rahmen der Nacherfüllung eine neue mangelfreie Sache, kann der Verkäufer im Gegenzug die Herausgabe der alten mangelhaften Sache verlangen. Der Käufer muss dabei ein Entgelt für die Dauer der Nutzung entrichten und ggf. den Wert ersetzen, wenn die Herausgabe nicht mehr möglich ist.

Gewährleistung

Die genannten Rechte des Käufers und Pflichten des Verkäufers auf Nacherfüllung, Rücktritt usw. resultieren aus der gesetzlichen Verpflichtung für Händler, eine Gewährleistung für verkaufte Sachen zu übernehmen. Diese Gewährleistungsansprüche kann ein Käufer nur gegenüber dem Verkäufer geltend machen, nicht gegenüber dem Hersteller einer Sache.

Gewährleistung / Fristen

- für bewegliche Sachen ab Lieferung: 2 Jahre
- für Arbeiten an einem Grundstück ab Übergabe: 2 Jahre
- für Bauwerke/Materialien ab Abnahme: 5 Jahre
- bei arglistiger Täuschung über einen Mangel ab Kenntnis: mindestens 3 Jahre

Garantie

Eine Garantie ist freiwillig und geht über die gesetzlichen Gewährleistungsverpflichtungen hinaus. Sie ist also eine Kulanzvereinbarung mit dem Käufer. Dabei übernimmt der Hersteller oder der Verkäufer die Haftung dafür, dass die verkaufte Sache eine bestimmte Beschaffenheit hat (Beschaffenheitsgarantie) oder dass diese Beschaffenheit nicht durch Verschleiß oder Abnutzung beeinträchtigt wird (Haltbarkeitsgarantie).

Bevor man als Verkäufer eine Garantieerklärung abgibt, um den Absatz zu steigern, sollte man die Inhalte und damit verbundenen (finanziellen) Risiken genau prüfen.

Rückgabe

Es gibt kein Recht darauf, einmal gekaufte mangelfreie Sachen (z. B. bei Nichtgefallen) innerhalb eines bestimmten Zeitraums an den Händler zurückzugeben. Vielmehr lautet der Grundsatz: Einmal geschlossene Verträge sind einzuhalten. Bereut der Käufer seine Entscheidung, so geht das zu seinen Lasten.

Ausnahme: Bei Fernabsatzgeschäften – wie dem Verkauf über das Internet – haben Verbraucherinnen und Verbraucher ein Widerrufsrecht. Die Widerrufsfrist beträgt grundsätzlich 14 Tage. Innerhalb dieser Frist kann der Käufer die Kaufsache ohne Angabe von Gründen einfach zurücksenden.

Umtausch

Allerdings hat der Kunde dann ein Recht darauf, eine gekaufte Sache bei Nichtgefallen zurückzugeben oder umzutauschen, wenn der Verkäufer dies freiwillig zugesagt hat (z. B. in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen).

Quellen und weitere Informationen: IHK Frankfurt am Main, IHK Potsdam

Gesetzliche Regelungen

Zahlreiche gesetzliche Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) verschärfen zusätzlich die rechtlichen Beziehungen zwischen Kaufleuten. Wer eine mangelhafte Ware beanstanden will, muss dies unverzüglich tun: bei verderblichen Waren, z. B. Orangen, innerhalb kürzester Frist, bei komplizierten Maschinen innerhalb längerer Frist. Andernfalls verfällt der Anspruch auf Ausgleich oder Ersatz.

Handelsgebräuche und Gepflogenheiten

Vertragspartner müssen die einschlägigen Handelsgebräuche und Gepflogenheiten ihrer Branche beachten. So entspricht es z. B. kaufmännischen Gepflogenheiten, mündliche Absprachen schriftlich zu bestätigen (s. Bestätigungsschreiben).

Bestätigungsschreiben

Schickt ein Gesprächspartner nach vorangegangenen Verhandlungen der anderen Seite ein Bestätigungsschreiben, in dem der Inhalt der Gespräche und des wirklich oder vermeintlich geschlossenen Vertrags zusammengefasst wird, so gilt der Inhalt des Bestätigungsschreibens. Es sei denn, der Empfänger widerspricht so schnell wie möglich nach Erhalt des Schreibens. Durch Schweigen signalisiert er Zustimmung. Voraussetzungen für eine Annahme: Der Empfänger muss der Auffassung sein, dass die Vereinbarungen richtig wiedergegeben worden sind.

Versandkauf

Verkauft ein Händler eine Sache an ein Unternehmen, geht die Haftung für Beschädigungen oder Mängel schon bei der Übergabe auf den Transporteur über. Das bedeutet: Der Käufer muss sich dann bei einer mangelhaften Lieferung an diesen Transporteur wenden. Für den Verbrauchsgüterkauf gelten diese Vorschriften jedoch nicht. Hier kann sich der Käufer bei einer mangelhaften Lieferung direkt an den Verkäufer wenden.

Handel im Internet

Bei Electronic-Commerce-Verträgen ersetzt die elektronische Signatur die eigenhändige Unterschrift.

Verträge aufheben oder ändern

Befristung

Verträge können für eine bestimmte Laufzeit oder aber auf unbestimmte Zeit geschlossen werden. Bestimmte Laufzeiten haben den Vorteil, dass für beide Parteien gewisse Sicherheiten bestehen (aus Sicht der Gründerin bzw. des Gründers die dauerhafte Nutzung einer Betriebsstätte). Kurze Kündigungsfristen bedeuten mehr Unsicherheit, aber auch mehr Flexibilität: Sollte das Gebäude zu klein geworden sein, weil das Unternehmen wächst, so ist man relativ kurzfristig aus dem Vertrag entlassen.

Anfechtung

Es kann passieren, dass die Vertragspartner eine getroffene Vereinbarung jeweils anders verstanden haben. Hier gibt das Gesetz die Möglichkeit, diesen Vertrag anzufechten. Die Anfechtung bewirkt, dass der Vertrag als nichtig zu betrachten ist. Ggf. muss ein Vertragspartner Schadenersatz leisten. Er muss den anderen so stellen, als sei der Vertrag nie zu Stande gekommen.

Erklärungsirrtum: Dieser liegt dann vor, wenn der Vertragstext nicht das aussagt, was ein betroffener Vertragspartner wirklich will.

Eigenschaftsirrtum: Hier stimmen die vereinbarten und die wirklichen Eigenschaften einer Sache nicht überein.

Wichtige Ausnahme: Kalkulationsirrtum. Wer etwa einen verbindlichen Kostenvoranschlag abgegeben hat, der sich im Nachhinein z. B. als viel zu niedrig erweist, kann sich später nicht darauf berufen, dass ihm bei der Berechnung der angesetzten Summe ein Irrtum unterlaufen ist.

Vertragsänderung

Manchmal ändern sich die Umstände, die die Grundlage für einen Vertragsab-

schluss waren, nach Vertragsschluss schwerwiegend. Hätte eine der Parteien, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätte, den Vertrag nicht oder nur mit anderem Inhalt geschlossen, so spricht man von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage. Sie kann dann eine Anpassung des Vertrags oder einen Rücktritt vom Vertrag fordern.

Kündigung

Ordentliche Kündigung: Je länger ein Vertrag läuft, desto länger ist in der Regel die Kündigungsfrist. Vor Vertragsabschluss sollte jede Gründerin und jeder Gründer auch über die Vor- und Nachteile dieser Kündigungsfristen nachdenken. Lange Kündigungsfristen geben mehr Sicherheit, kurze Kündigungsfristen machen flexibler.

Außerordentliche Kündigung: Sie ist dann möglich, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung vorliegt und die weitere Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für eine Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist. Typisches Beispiel: ein wiederholter erheblicher



Zahlungsverzug des Kunden. Ein Gewerbemietvertrag kann wegen besonderer Gefahren, die durch die gewerbliche Tätigkeit entstehen, vorzeitig beendet werden.

Eine außerordentliche Kündigung ist nicht leicht durchzusetzen. Am besten sollten schon im Vertrag einige bestimmte Verhaltensweisen als Gründe dafür definiert werden.

Rechtsstreit ohne Gericht

Streit kommt in den besten Familien vor. Nicht jeder muss vor Gericht enden. Vor allem dann nicht, wenn der Streit nicht „an die große Glocke gehängt“ werden soll und die Parteien die Geschäftsbeziehung fortsetzen wollen.

Mediation

Treten Konflikte auf, verhandeln die Parteien üblicherweise. Direkte Verhandlungen können aber bei verhärteten Positionen scheitern. Hier kann ein neutraler Dritter – der Mediator – die Verhandlung in eine konstruktive Richtung lenken und gegebenenfalls eigene Entscheidungsvorschläge machen.

Schlichtung

Der Schlichter nimmt tendenziell stärker als ein Mediator Einfluss auf die Verhandlung. Sein Auftrag ist in der Regel, einen eigenen Lösungsvorschlag zu entwickeln und zu präsentieren.

Schiedsgutachten

Ein Schiedsgutachten eignet sich zur Tatsachenfeststellung, z. B. bei Baustreitigkeiten, aber auch bei Gesellschafterdisputen.

Schiedsgerichtsverfahren

Ein Schiedsgerichtsverfahren ist ein privates Gerichtsverfahren. Die Parteien wählen das Schiedsgericht selbst. Schiedsgerichtsverfahren eignen sich für viele wirtschaftliche Streitigkeiten sowie für komplexe Streitigkeiten, die Fachkunde erfordern.

Quelle: IHK Frankfurt am Main

Vertrags-Tipps



Allgemeine Geschäftsbedingungen



Vorgeschrieben oder zwingend notwendig ist die Benutzung allgemeiner Geschäftsbedingungen

nicht. Sie vereinfachen aber zuweilen den Geschäftsverkehr, da sie die konkreten Bedingungen festlegen, zu denen ein Vertrag wirksam werden soll (z. B. was die Gewährleistung oder Haftung angeht).

Die Vorschriften zu den AGB verhindern dabei allerdings, dass ein Vertragspartner unangemessen benachteiligt wird. So kann man z.B. nicht die Haftung für Fahrlässigkeit begrenzen oder ausschließen, die die Gesundheit des Vertragspartners beeinträchtigen könnte. Vorschriften sind:

- Die AGB müssen klar verständlich formuliert sein.
- Bei elektronischen Geschäftsabschlüssen müssen die AGB rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, der Vertragspartner muss sie bei Vertragsabschluss abrufen und speichern können.
- Für viele Branchen gibt es standardisierte AGB, die die Wirtschaftsverbände ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen. Sie können nicht immer unverändert übernommen werden, da sie nicht unbedingt auf die konkreten Geschäftsabläufe des einzelnen Unternehmens passen.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) müssen Unternehmen dafür sorgen, dass keinerlei Maßnahmen im Zusammenhang mit der

Durchführung eines Geschäftes Kunden oder Vertragspartner diskriminieren: wegen ihrer Rasse, ethnischen Herkunft, Religion, Behinderung, (ihrer) sexuellen Identität, ihres Geschlechts oder Alters. Wichtig ist, dass vor allem die Auswahl der Vertragspartner und die Preisgestaltungen mit dem AGG vereinbar sind. Anderenfalls drohen Schadenersatzklagen.

Das AGG ist beschränkt auf Massengeschäfte (Verträge mit Hotels, Gaststätten, Kaufhäusern), vergleichbare Schuldverhältnisse (bei denen das „Ansehen der Person“ eine nachrangige Bedeutung hat) und alle privatrechtlichen Versicherungen.

Gesetzestext:

www.gesetze-im-internet.de

Musterverträge

Für viele Fälle (z. B. Mietverträge, Kaufverträge, Gesellschafterverträge, Arbeitsverträge) gibt es Vertragsmuster, z. B. bei den Kammern. Zudem gibt es für die Gründung einer UG (haftungsbeschränkt) so genannte Musterprotokolle: eines für Ein-Personen-Gründungen, ein weiteres für Mehr-Personen-Gründungen.

Sie stehen als Anlage zum GmbH-Gesetz zur Verfügung.

Achtung: Musterverträge und -protokolle können und sollten genau auf die Bedürfnisse der jeweiligen Unternehmen bzw. Vertragsparteien zugeschnitten werden. Viele Verträge (auch die Musterprotokolle) müssen durch einen Notar beurkundet werden.

Print- und Online-Informationen

Broschüren und Infoletter

- **Starthilfe** – Der erfolgreiche Weg in die Selbständigkeit
- **BMWi-GründerZeiten 11** „Rechtsformen“

Bestellmöglichkeiten

Bestelltelefon: 030 182722721

publikationen@bundesregierung.de

Download und Bestellfunktion:



www.existenzgruender.de

Internet:

- www.existenzgruender.de
- www.existenzgruenderinnen.de
- www.bmwi-unternehmensportal.de
- www.kultur-kreativ-wirtschaft.de
- www.exist.de
- www.unternehmergeistmacht-schule.de

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)
Öffentlichkeitsarbeit
11019 Berlin
www.bmwi.de

Hinweise und Anregungen senden Sie bitte an:
gruenderzeiten@bmwi.de

Stand

Dezember 2013

Druck

Bonifatius GmbH, Paderborn

Gestaltung und Produktion

PRpetuum GmbH, München

Bildnachweis

OJO/Plainpicture (Titel), OJO/Plainpicture (S. 2 oben), ferkelraggae/Fotolia (S. 2/3 unten), PhotoAlto/Plainpicture (S. 3 oben), Maskot/Plainpicture (S. 3 unten), Maskot/Plainpicture (S. 5), mtu1969/Fotolia (S. 6 links oben), Alex White/Fotolia (S. 6)

Redaktion

PID Arbeiten für Wissenschaft und Öffentlichkeit GbR, Berlin.

Auflage
30.000

