

# Einführung in das Vertragsrecht

DR. NIETSCH & KROLL  
Rechtsanwälte



## Einleitung

- ▶ **Inhalte:**
  - **Merkmale der Vertragsgestaltung**
  - **Kaufvertragsrecht**
  - **Gewerbemietverträge**
  - **Allgemeine Geschäftsbedingungen**
  - **Verträge aufheben und ändern**



## Einleitung

- ▶ **Merkmale für die Vertragsgestaltung**
  - **Verbindlichkeit**
  - **Wirksamkeit (allg. Sprachgebrauch: Gültigkeit)**
  - **„Scharfes Schwert“: Das Handelsgesetzbuch (HGB)**
  - **Sprache**



## **Merkmale der Vertragsgestaltung**

- ▶ **Verbindlichkeit**
  - **Stichwort: „pacta sunt servanda“ > Verträge hat man einzuhalten**
- ▶ **Wirksamkeit**
  - **Unwirksamkeit, wenn Nichtigkeitsgründe vorliegen, z.B.**
    - **Sittenwidrigkeit, § 138 BGB**
    - **Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB**
    - **Geschäftsunfähigkeit, § 104 ff. BGB**



## **Merkmale der Vertragsgestaltung**

### **► Wirksamkeit**

#### **▪ Sonderfall: Schriftformerfordernis**

- grds. sieht das Gesetz keine Schriftform vor  
(d.h. mündlicher oder konkludenter Vertragsschluss ist möglich)**
- aber: Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten Verträge  
immer schriftlich abgefasst werden**



## **Merkmale der Vertragsgestaltung**

- ▶ **Wirksamkeit**
  - **Sonderfall: Schriftformerfordernis**

### **Beachte**

- **Telefaxe werden nicht als Schriftform anerkannt**
- **Bürgschaften grds. schriftlich erfolgen (Ausn.: Kaufleute)**
- **Schriftform kann grds. durch elektronische Form oder Textform ersetzt werden (Ausn.: Bürgschaft, Verbraucherdarlehen)**
- **Elektronische Form bedarf einer qualifizierten Signatur nach dem Signaturgesetz**
- **Textform: auch Mail, CD – ROM oder Internet (Download muss erfolgt sein)**



## **Merkmale der Vertragsgestaltung**

- ▶ **Ein „scharfes Schwert“ – Das Handelsrecht**
  - **Voraussetzung: Kaufmannseigenschaft**  
(Nur der Kleingewerbetreibende ist nicht als Kaufmann anzusehen, sofern er sich auch nicht in das Handelsregister hat eintragen lassen)
  - **Schweigen ist kein „rechtliches Nullum“, sondern Zustimmung**
  - **Kein Schriftformerfordernis bei der Bürgschaft**
  - **Keine Herabsetzung einer Vertragsstrafe durch das Gericht**
  - **Grundfall: selbstschuldnerische Bürgschaft**
  - **Rügepflicht nach § 377 HGB bei Mängeln an der Kaufsache**
    - **Hinweis: „Unverzüglichkeit“ der Rüge nach Kenntnis des Mangels**



## **Kaufvertragsrecht**

### **► Kaufgegenstand**

- **Bewegliche Sachen; neu und gebraucht**
- **Einzel- und Massenstücke**
- **Noch herzustellende Sachen**
- **Unbewegliche Sachen (=Immobilien)**
- **Rechte (z.B. Marken, Lizenzen)**
- **Immaterielle Sachen (z.B. der „good will“ eines Unternehmens)**





## Kaufvertragsrecht

### ▶ „Reklamation“ > Gewährleistungsrechte

– Voraussetzung: Sachmangel im Sinne des § 433 BGB

- Sachmangel liegt vor, wenn:

- tatsächliche von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht,
- die Sache von den Angaben in der Werbung abweicht oder auf der Verpackung abweicht,

es sei denn

- der Verkäufer kannte den Werbespot nicht oder konnte ihn nicht kennen oder
- die Werbung wurde vor Vertragsschluss korrigiert oder
- der Käufer hätte das Produkt ohnehin gekauft



## Kaufvertragsrecht

### ▶ „Reklamation“ > Gewährleistungsrechte

– Voraussetzung: Sachmangel im Sinne des § 433 BGB

- Sachmangel liegt weiterhin vor, wenn

- die Sache durch den Verkäufer falsch montiert wurde oder
- wegen einer fehlerhaften Montageanleitung falsch montiert wurde (sog. IKEA – Klausel) oder
- der Verkäufer eine andere oder eine geringe Menge geliefert hat.



## **Kaufvertragsrecht**

### **▶ „Reklamation“ > Gewährleistungsrechte**

#### **– Gesetzlich geregelt: „zweistufiges Gewährleistungssystem“**

- 1. Stufe: Nacherfüllung, d.h. Nachbesserung oder Neulieferung der Ware**
- 2. Stufe:**
  - Rücktritt oder**
  - Minderung und**
  - Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen**



## Kaufvertragsrecht

### ▶ „Reklamation“ > Gewährleistungsrechte

#### – Gewährleistungsfristen:

- für bewegliche Sachen ab Übergabe der Ware: 2 Jahre
- für Grundstücke ab Übergabe: 2 Jahre
- für Bauwerke/Materialien ab Abnahme: 5 Jahre

#### – Hinweise

- Beim Unternehmenskauf sollten die Gewährleistungsfristen gesondert verhandelt werden, ansonsten gelten die gesetzlichen Fristen
- Beim so. Verbrauchsgüterkauf kann die Gewährleistung für bewegliche gebrauchte Sachen auf ein Jahr reduziert werden



## Gewerbemietrecht

### ▶ Vertragsgestaltung

- häufig befristete Verträge auf drei, fünf oder mehr Jahre
- Während dieser Zeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.
- In der Regel ist eine vorzeitige Auflösung rechtlich nicht durchsetzbar  
(Ausn.:
  - Sittenwidrigkeit wegen unangemessen langer Bindungsfrist;
  - Existenzgefährdung des Unternehmens und geänderte, nicht vorhersehbare Rahmenbedingungen> sehr schwer durchsetzbar!)



## Gewerbemietrecht

### ▶ Vertragsgestaltung

#### ▪ Beachte:

- **Befristete Verträge mit kürzeren Laufzeiten vereinbaren (einzelfallabhängig)**
- **Klausel zur Berechtigung der Untervermietung aufnehmen**



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

- ▶ **§§ 305 ff. BGB regeln, wann AGB wirksam sind**
  - **Keine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners,**
  - **Kein Ausschluss der Haftung für leichte Fahrlässigkeit bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit,**
  - **Klare, verständliche Formulierung**
  
  - **Hinweis:**

**Für viele Branchen gibt es standardisierte AGB, die die Wirtschaftsverbände ihren Mitgliedern zur Verfügung stellen.**

**Keine AGB aus dem Internet „zusammenstückeln“**

**Einzelfallprüfung**



## Verträge aufheben oder ändern

- ▶ **Aufhebungsvereinbarung**
- ▶ **Kündigung**
  - **Ordentliche Kündigung > Frist**
  - **Außerordentliche Kündigung**
    - **Wichtiger Grund ist erforderlich**
    - **Beachte: Abmahnerfordernis**
    - **Beachte: Kündigungserklärungsfrist**
- ▶ **Anfechtung**
  - **Gründe: Inhalts-, Erklärungs-, Eigenschaftsirrtum**
  - **Beachte: Anfechtung unverzüglich**
- ▶ **Wegfall der Geschäftsgrundlage (s.o.)**





## Verträge aufheben oder ändern

### ► Beachte:

- **Eine Kündigung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, d.h. sie muss zugehen!**
  
- **Der Erklärende muss den Zugang beweisen.**
  - **Einschreiben/Rückschein ist unsicher.**
  - **Einwurf – Einschreiben ist zwar besser, aber:**
  - **Sichere Variante: Zustellung per Boten (Einwurf in den Briefkasten reicht in der Regel aus)**



**Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit !**

**Kontakt:**

**Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, LL.M.**

**Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte**

**Spaldingstr. 110 B (Hanse – Haus), 20097 Hamburg**

**Tel.: 040/238569-0 Fax.: 040/238569-10**

**Internet: [www.nkr-hamburg.de](http://www.nkr-hamburg.de) Mail: [kroll@nkr-hamburg.de](mailto:kroll@nkr-hamburg.de)**

**Rechtsberatung für Existenzgründer**