



MEIDERT AKTUELL

IV. QUARTAL 2008

INHALT

- Finanzkrise: Wie sich Kommunen absichern können
- Private Firmen dürfen auch Altpapier sammeln
- Städte dürfen auf Bahn- und Militärfächen planen
- Viele Bauvertragsklauseln sind ab 2009 unwirksam
- Arbeitsverträge regelmäßig aktualisieren!
- Vermieter müssen auf Eichfrist achten

Liebe Mandanten,

in wenigen Tagen beginnt wieder ein neues Jahr. Es wird gekennzeichnet sein, von den Auswirkungen der Finanzkrise. Unter anderem für Kommunen halten wir aber Tipps parat, wie diese sich besser vor den Auswirkungen schützen können. Auch für Bauherren und Handwerker ergeben sich etliche Neuerungen für Werkverträge, da sich das Recht ändern wird.

Unseren Mandantinnen und Mandanten wünschen wir ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein Gutes Jahr 2009.

Ihre Kanzlei
MEIDERT & KOLLEGEN

■ Finanzkrise: Wie sich Kommunen absichern können

Wegen der Finanzkrise sind auch Kommunen derzeit häufig in der Zwickmühle, politisch gewollte Investitionen durchzuführen und gleichzeitig aber auch sich selbst durch den Vorhabenträger abzusichern. Denn die Banken haben derzeit hohe Anforderungen an die Kreditvergabe. Die Zwickmühle ist durch geschickte Planung und Vertragsgestaltung auflösbar. Risiken der Kommunen lassen sich abfedern und Investitionen ermöglichen.

Gerade Kommunen haben eine hohe politische Verantwortung bei der Realisierung eines beabsichtigten Projektes. Häufig wird nämlich der Vorhabenträger wirtschaftlich nicht von Anfang an in der Lage sein, die von der Stadt geforderten Sicherheiten für Erschließung, Ausgleichsflächen und Folgekosten zu leisten. Dies wird gerade bei größeren Vorhaben erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, wenn die Bauleitplanung dem Vorhabenträger eine ausreichende Sicherheit bietet.

Durch geschickte Gestaltung der städtebaulichen Verträge können Kommunen ihr eigenes Sicherheitsinteresse und auch die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers ausreichend absichern. Dabei kann man das Risiko einer Insolvenz des Vorhabenträgers optimal erfassen, damit ein Vorhaben entweder auf andere Art und Weise durchge-

führt oder schadlos fallen gelassen werden kann. Hierzu stehen verschiedene grundsätzliche Regelungsmethoden zur Verfügung. Diese spielen auch in der Bauleitplanung eine wichtige Rolle.

Ein Musterrezept, wie sich die Verträge konkret gestalten lassen, gibt es nicht. So sind Regelungen stets an die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls anzupassen. Gerne beraten wir hier die Kommunen bei der Gestaltung der Verträge und des Bauleitplanverfahrens.

*Ihre Ansprechpartner für städtebauliche Verträge sind
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel. 089-545878-0
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel. 089-545878-0*

Praxistipp:

Um in die Problematik einzuführen, werden MEIDERT & KOLLEGEN zusammen mit Vertretern von Unternehmen und Banken Anfang des Jahres 2009 ein halbtägiges Seminar anbieten. Darin stellen wir die Situation, die Grundinstrumente der Vertragsgestaltung, die insolvenzrechtlichen Grundlagen sowie mögliche alternative Handlungsformen wie Public Private Partnership-Modelle dar.

■ Private Firmen dürfen auch Altpapier sammeln

Nun ist es amtlich: Private Firmen dürfen Altpapier sammeln. Am 14. November 2008 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in einer Grundsatzentscheidung die Zulässigkeit gewerblicher Altpapiersammlungen durch private Entsorgungsfirmen bejaht. Er bestätigte damit zwei erstinstanzliche Entscheidungen des Verwaltungsgerichts München. Bislang hatten mehrere Landratsämter in Bayern mit dem Erlass von Untersagungsbescheiden gegen private Papierentsorger reagiert, die den Privathaushalten unentgeltlich blaue Tonnen für Altpapier zur Verfügung stellen wollten.

Im vorliegenden Fall hatten die Landkreise Fürstentum und Neuburg-Schrobenhausen argumentiert, gewerbliche Altpapiersammlungen würden gegen überwiegende öffentliche Interessen verstoßen, weil der öffentlichen Hand Einnahmen aus Altpapierverkäufen entgingen.

Unsere auf Abfallrecht spezialisierten Rechtsanwälte konnten erfolgreich gegen die Untersagungsbescheide der betroffenen Landratsämter vorgehen. Nach Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) haben die Landkreise ihre Befürchtungen nicht durch konkrete Zahlen belegt. Vielmehr hätten sie eher spekulativen Charakter.

Der bayerische Verwaltungsgerichtshof hat nun klargestellt, dass die öffentliche Hand Einnahmeverluste nicht als Gefährdung der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung ansehen kann, auch wenn die Verluste zu Gebührenerhöhungen führen. (Az.: 20 BV 08.1757).

*Ihre Ansprechpartner im Abfallrecht sind
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel. 089-545878-0
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel. 0821-90630-55
Rechtsanwalt Fritz Böckh, Tel. 0821-90630-48*

■ Städte dürfen auf Bahn- und Militärf lächen planen

Städte und Gemeinden dürfen auf Bahn- und Militärf lächen durchaus auch ohne vorherige Entwidmung planen. Vielmehr reicht es für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den betroffenen Bereich schon aus, dass die Entwidmung zu erwarten ist. Das hat das Verwaltungsgericht München in einem Rechtsstreit entschieden, in dem wir als Kanzlei eine Gemeinde vertreten haben.

MEIDERT & KOLLEGEN haben bereits seit längerer Zeit in Vorträgen und Seminaren die Auffassung vertreten, dass bei einer bevorstehenden Entwidmung die Städte und Gemeinden Vorkaufsrechte für diese Bahn- und Militärf lächen begründen und auch (zeitbezogene) Bebauungspläne für diese Bereiche aufstellen dürfen.

Darüber hinaus hat das Gericht erklärt, dass ein Bebauungsplan sogar in Kraft gesetzt werden darf, sofern die beabsichtigte neue Nutzung unter der aufschiebenden Bedingung einer späteren Entwidmung festgesetzt wird. Dies entspricht voll unserer Meinung (Urteil vom 18.09.2008, Az.: M 11 K 07.2194).

*Ihre Ansprechpartner für Verwaltungsrecht sind
Fachanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel. 089-545878-0
Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel. 089-545878-0
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel. 089-545878-0
Rechtsanwalt Fritz Böckh, Tel. 0821-90630-48
Fachanwältin Nicole Kandzia, Tel. 0821-90630-70*

Praxistipp:

Viele Behörden vertreten häufig noch eine anders lautende Rechtsauffassung. Diese ist nun mit dem obigen Urteil überholt. Die kommunale Planungshoheit hat hierdurch eine deutliche Stärkung erfahren. Die Städte und Gemeinden sollten von diesen Möglichkeiten frühzeitig und durchaus intensiv Gebrauch machen.

■ Viele Bauvertragsklauseln sind ab 2009 unwirksam

Ab 1. Januar 2009 gilt das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG). Es soll Bauunternehmen und Handwerkern helfen, Forderungsausfälle zu vermeiden.

• **VOB/B in Verbraucherverträge:** Die gravierendste Änderung betrifft Bauwerksverträge, bei denen Auftragnehmer gegenüber Verbrauchern die VOB/B verwenden. Die bislang privilegierte Geltung der Klauseln aus der VOB Teil B entfällt künftig. Damit sind die einzelnen VOB/B-Klauseln nicht mehr automatisch zulässig. Bei zu starken Abweichungen der einzelnen VOB/B-Regelungen vom Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) könnten sich viele Klauseln als unwirksam erweisen. Unangenehmer Überraschungseffekt: Die für den Verwender ungünstigen Klauseln bleiben jedoch bestehen.

Die jüngste BGH-Rechtsprechung verschärft diese Situation noch. Danach werden auch in Bauwerkverträgen, die vor dem 1. Januar 2009 gegenüber Verbrauchern geschlossen wurden, sämtliche Klauseln der VOB/B einer Inhaltskontrolle unterzogen (Az. VII ZR 55/07).

Ein Beispiel für solche künftig unwirksame Klauseln ist § 13 Nr. 4 VOB/ B. Er verkürzt die Verjährung von Mängelansprüchen auf vier Jahre und für wartungsbedürftige Anlagen unter Umständen sogar auf zwei Jahre. An die Stelle von § 13 Nr. 4 VOB/B tritt nun in Verbraucherverträgen die gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren, sofern die Vertragspartner nicht etwas anderes rechtswirksam aushandeln.

Für Bauaufträge zwischen Unternehmern oder mit der öffentlichen Hand ist die Rechtslage jedoch anders. Hier findet eine inhaltliche Prüfung nur dann statt, wenn einzelne Regelungen der VOB/B vertraglich ausgeschlossen oder abgeändert werden und das Regelwerk somit nicht mehr "als Ganzes" vereinbart ist. Um nicht auf unwirksame Vertragsklauseln zu vertrauen, sollte man in laufenden Verträgen und auch vor dem Neuabschluss fachkundigen Rat einholen.

• **Druckzuschlag:** Erleichterungen für Auftragnehmer dürfte die Änderung des Druckzuschlages bei Mängeln

bringen. Dieses Recht eines Einbehalts bei Mängeln wird auf „in der Regel das Zweifache“ der Mängelbeseitigungskosten gesenkt.

• **Abschlagszahlungen:** Abschlagszahlungen sollen künftig auch in Verträgen ohne Vereinbarung der VOB/B schon gefordert werden können, bevor das Werk vollständig errichtet ist. Somit muss die Leistung nicht mehr „abgeschlossen“ sein. Der Auftragnehmer kann Abschlagszahlungen in der Höhe verlangen, in der der Auftraggeber durch die Leistung bereits einen „Wertzuwachs“ erlangt hat. Wann dies der Fall ist, ist aber umstritten.

Ist der Auftraggeber zudem Verbraucher, muss ihm der Auftragnehmer künftig mit der ersten Abschlagszahlung eine 5%ige Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel stellen.

Wegen unwesentlicher Mängel kann der Kunde die Abschlagszahlung mit Ausnahme des Druckzuschlags nicht verweigern. Bei wesentlichen Mängeln besteht hingegen, anders als nach der VOB/B, kein Recht auf Abschlagszahlungen. Der Streit um das Merkmal „Wesentlichkeit“ scheint programmiert.

• **Durchgriffsfälligkeit:** Auftragnehmer von Generalunternehmern oder Bauträgern haben künftig als Subunternehmer etwas bessere Karten. Künftig ist die Vergütung unabhängig von angeblichen Mängeln fällig, soweit der Generalunternehmer von Dritten seine Vergütung zumindest teilweise erhalten hat, das Werk von Dritten abgenommen worden ist oder der Auftragnehmer dem Auftraggeber erfolglos eine Frist zur Auskunft hierüber gesetzt hat.

• **Vergütungspauschale bei freier Auftraggeberkündigung:** Auch künftig kann der Auftraggeber den Werkvertrag jederzeit kündigen und muss die Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen bezahlen. Dabei darf der Auftragnehmer pauschal ohne Nachweis zumindest fünf Prozent der vereinbarten Vergütung verlangen, die auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallen. Damit ist die bisherige Beweisproblematik für den Auftragnehmer entschärft, bei der er seine Kalkulation offen legen und auch seine eigenen ersparten Aufwendungen darlegen musste.

• **Bauhandwerkersicherheit:** Nach bisheriger Rechtslage konnte der Auftragnehmer von Privatleuten sowie von gewerblichen Auftraggebern, die größere Bauvorhaben als nur ein Einfamilienhaus errichten lassen, eine Sicherheit verlangen (§ 648 a BGB). Bis zu deren Vorlage hatte er ein Leistungsverweigerungsrecht. Künftig kann der Auftragnehmer den Anspruch auf die Sicherheit sogar im Klageweg durchsetzen. Auch einige von der Rechtsprechung entwickelte Grundsätze sind in den Gesetzestext aufgenommen. So kann der Auftragnehmer die Sicherung auch noch nach der Abnahme fordern.

• **Baugeld:** Das selten angewandte Bauforderungssicherungsgesetz wurde ebenfalls angepasst.

*Ihre Ansprechpartner für privates Bau- und Werkvertragsrecht sind
Fachanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel. 0821-90630-55 und
Rechtsanwalt Robert Schulze Tel. 0821-90630-66*

Praxistipp:

Unsere Kanzlei bietet an, Ihre Bau- und Werkverträge zu überarbeiten oder spezielle auf das jeweilige Unternehmen zugeschnittene Inhouse-Schulungen, die für Unternehmensinhaber und Führungskräfte geeignet sind, die sich mit baurechtlichen Fragen befassen.

MEIDERT INTERN



Professur für Dr. Barnert

Unserem Kollegen Dr. Thomas Barnert wurde am 29.10.2008 an der Universität Augsburg eine außerordentliche Professur verliehen. Sie umfasst Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Gesellschaftsrecht. Prof. Dr. Barnert habilitierte zum Thema „Die Gesellschaftsklage im dualistischen System des Gesellschaftsrechts“.

Wohltätige Spenden:

Wir haben uns entschlossen, auf Weihnachtskarten und Präsente an unsere Mandanten zu verzichten und folgende wohltätige Organisationen und Projekte mit einer Spende zu unterstützen:

- SKM (Sozialdienst Katholischer Männer)
- ZNS (Zentrales Nachsorgezentrum für erworbene Hirnschäden)
- Buchprojekt Universität Augsburg, Integration behinderter Kinder
Buchtitel: „Inklusive Schule – Leben und Lernen mittendrin“
Herausgeber: Lehrstuhl Grundschulpädagogik und -didaktik
- Deutsches Rotes Kreuz

MEIDERT TERMINE

SEMINARVERANSTALTUNGEN

- **„Das neue Forderungssicherungsgesetz“**
Kostenlose Veranstaltung am *Dienstag, den 20.01.2009, 18.00 Uhr*
Referent: Rechtsanwalt Robert Schulze, Ort: Augsburger Kanzlei
- **„Neues aus dem Vergaberecht“**
Referent: Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn,
Freitag, den 13.02.2009, 17.00 Uhr, Ort: Augsburger Kanzlei.
Schwerpunkt: Vergaberechtsprobleme bei kommunalen Grundstücksverkäufen. Hintergrund ist das Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts, das voraussichtlich ab Januar 2009 in Kraft tritt.
- **„Die GmbH im Handwerk“**
Referent: Prof. Dr. Barnert, *Freitag, den 13.02.2009* in der Handwerkskammer Schwaben. Uhrzeit und Ort der Veranstaltung standen bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Bei Interesse bitte bei der Handwerkskammer Schwaben nachfragen.
- **„Folgenabwägung bei enttäuschter Erwartung auf die Hofnachfolge“**
Referent: Rechtsanwalt Josef Deuringer,
Montag, 16. März 2009, Ort: 27. SVK-Tagung „Taxation und Recht“, Expertentagung für landwirtschaftliche Sachverständige.

Bei Interesse wenden Sie sich an *Frau Brigitta Stegherr*
Tel. 0821-90630-25, E-Mail: Brigitta.Stegherr@meidert-kollegen.de

■ Arbeitsverträge regelmäßig aktualisieren!

Die derzeitigen Prognosen der Wirtschaftsweisen sind nicht besonders rosig. Viele Arbeitgeber befürchten, mittelfristig mit personellen Maßnahmen reagieren zu müssen. Dann ist es wichtig, seine Rechte und Möglichkeiten zu kennen und frühzeitig durch verlässliche Arbeitsvertragsformulierungen Weichen zu stellen. Entscheidend ist, dass die geschlossenen Arbeitsverträge den Vorgaben des Bundesarbeitsgerichts (BAG) entsprechen. Diese ändern sich aber ständig.

Seit der Schuldrechtsreform fallen auch Arbeitsvertragsmuster unter die strenge Inhaltskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche die Rechtsprechung stetig fortentwickelt. Wer sich auf unwirksame Vertragsklauseln verlässt, erlebt oftmals unnötige und kostspielige Überraschungen vor dem Arbeitsgericht.

Unwirksamkeitsfallen lauern nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung beispielsweise in folgenden Bereichen:

- Versetzungsklauseln für flexible Aufgabenzuweisung
- Schriftformklauseln
- Klauseln zur Anrechnung von Tarifierhöhungen auf Zulagen
- Möglichkeiten der Vereinbarung von Arbeit auf Abruf
- Freiwilligkeitsvorbehalte bei Sonderzahlungen
- Ausschlussfristen bzgl. zu spät erhobener Ansprüche
- Vertragsstrafen z.B. zur Absicherung von Wettbewerbsverboten
- Widerrufsmöglichkeiten z.B. von Firmenwagenüberlassung oder übertariflichen Leistungen

Das Verwenden von Vertragsmustern aus dem Internet ist sehr gefährlich. Aber auch fachkundig erstellte Arbeitsverträge bedürfen regelmäßiger Kontrolle und sind von Zeit zu Zeit der aktuellen Rechtslage anzupassen.

*Ihre Ansprechpartner im Fachbereich Arbeitsrecht sind
Fachanwalt Guntram Baumann, Tel. 0821-90630-40
Rechtsanwalt Dr. Wolfram Gaedt, Tel. 0821-90630-19
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel. 0821-90630-66*

■ Vermieter müssen auf Eichfrist achten

Vermieter die Wasser- und Heizungskosten mit Zählern abrechnen wollen, benötigen geeichte Warmwasser-, Kaltwasserzähler sowie Wärmezähler. Die Verwendung von Zählern, deren Eichfrist abgelaufen ist, verbietet § 25 Eichgesetz. Ein Verstoß ist sogar mit einer Geldbuße (§ 19 EichG) bedroht.

Ist die Eichfrist abgelaufen, ist nicht alles verloren. Der Vermieter hat Alternativen: In Mietwohnungen kann er die Wohnfläche für die Kostenverteilung heranziehen. Manche Gerichte vertreten aber auch die Ansicht, dass geschätzt werden muss. Der Vermieter kann nach seinem Ermessen entscheiden, ob er nach Wohnfläche abrechnet oder eine Schätzung vornimmt. Kriterium wird wohl sein, ob für eine Schätzung ausreichende Grundlagen vorhanden sind.

Bei Wohnungseigentum wird die Meinung vertreten, die Kosten so zu verteilen, die dem Verhältnis der Wohnflächen entsprechen.

Bei Heizkosten gilt die Sonderregelung des § 9 a Heizkostenverordnung. Wenn der Verbrauch nicht ordnungsgemäß ermittelt werden kann, muss der Vermieter auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in früheren Abrechnungszeiträumen abrechnen. Ebenso kann der Vermieter auch den Verbrauch vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum heranziehen.

Dies gilt nicht, wenn mehr als 25 Prozent der gesamten Wohnfläche betroffen ist. In diesem Fall sind die Kosten nach der Wohnfläche zu verteilen.

Beachten Sie: der Mieter ist in so einem Fall berechtigt, die auf ihn entfallenden Heizkosten um 15 Prozent zu kürzen. Für Wohnungseigentümer besteht dieses Kürzungsrecht nicht. Jeder Betroffene, auch ein Wohnungseigentümer, hat das Recht, die Installation geeichter Zähler zu verlangen.

*Ihre Ansprechpartner für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind
Fachanwalt Peter Schicker, Tel. 0821-90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel. 0821-90630-45*

KANZLEIEN

■ Kanzlei Augsburg

- Hermann Meidert †
- Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Josef Deuringer
- Guntram Baumann
Fachanwalt für Arbeitsrecht
- Christine Sauer
- Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

- Dr. jur. Thomas Jahn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Prof. Dr. jur. Thomas Barnert
Privatdozent für Gesellschaftsrecht
- Fritz Böckh
- Dr. jur. Michael Sommer
- Robert Schulze
- Dr. jur. Wolfram Gaedt
- Nico F. Kummer

■ Kanzlei München

- Dr. jur. Nikolaus Birkel
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 - Mathias Reitberger
 - Meike Baur
 - Frank Sommer
 - Hartwig Schneider
- Maximiliansplatz 5 (Regina-Haus)
80333 München
Telefon 089-545878-0
Telefax 089-5458 78-11
muenchen@meidert-kollegen.de

■ Kanzlei Kempten

- Nicole Kandzia
Fachwältin für Verwaltungsrecht
Ignaz-Kiechle-Str. 22
87437 Kempten
Telefon 0831-5738818
Telefax 0821-9063030
kempten@meidert-kollegen.de