

MEIDERT KOMMUNAL

Oktober 2023

Aktuelle Informationen der Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB für Kommunen

Liebe Leserinnen, liebe Leser,
mit dieser Ausgabe von MEIDERT KOMMUNAL informieren wir Sie in gewohnter Weise über aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung zu kommunalrelevanten Themen.

Ob als Unterstützung bei Personalengpässen, dauerhafte externe rechtliche Begleiter („ausgelagertes Rechtsamt“) oder erfahrene Ratgeber in allen akuten Rechtsfragen für Kommunen. Unsere Fach- und Rechtsanwält*innen kennen die Bedürfnisse und Belange von Kommunen und stehen Ihnen zur Seite. Einen Schwerpunkt dieser Ausgabe bilden Themen, über die sich vor 20 Jahren noch kein Bürgermeister Gedanken machen musste: Erneuerbare Energien und Datenschutz beim kommunalen Internetauftritt.

Besonders hinweisen dürfen wir auf unsere Informationsveranstaltung der Kollegen aus unserem Münchener Standort. Diesmal geht es am 6. November in München um die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, die Vermittlung erfolgreicher Handlungsstrategien zur Risikovermeidung für Organmitglieder und um insolvenzrechtliche Fragen. Wir laden Sie herzlich ein!

Ihre Kanzlei Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

INHALT

Termine	1
Erdbeben – Keine Zustandsstörer-Haftung der Gemeinde bei höherer Gewalt	2
Außerordentliche Kündigung aufgrund behördlicher Beschränkungen	2
Fallstricke beim Betrieb der Gemeinde-Website – Datenschutz	3
Wann verjähren Mängelansprüche gegen Architekten?	4
Photovoltaik	5
BGH bestätigt Wiederkaufsrechte bei Verstoß gegen Bebauungspflicht.....	7
Vorsicht bei übermäßiger finanzieller Beteiligung nach § 6 EEG	7

Meidert Termine

Fortbildungsveranstaltung – auch für Kommunen

1. Themenblock:

Praxisseminar zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Anwendbarkeit der Mindestsätze der HOAI (2013) auf Alt-Fälle – aktuelle Probleme aus der HOAI 2021

2. Themenblock:

Pflichten, Haftungsrisiken und strafrechtliche Gesichtspunkte beim Handeln von Vorständen und Geschäftsführern kommunaler und sonstiger Gesellschaften – Vermittlung erfolgreicher Handlungsstrategien zur Risikovermeidung

Referenten: **Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Heinemann**
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Honorare für Architektenleistungen, Augsburg
Rechtsanwalt Peter Därr

Fachanwalt für Steuerrecht und Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht, München.

Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Vergaberecht, München

Wann: Montag, 06. November 2023, 9:00 – 16.00 Uhr

Wo: Hotel Leonardo Munich City South
Hofmannstraße 1
81379 München

Unkostenbeitrag: Beide Themenblöcke: 150,- €
jeweils ein Themenblock einzeln 75,- €

Anmeldung und Organisation:

Sichern Sie sich heute noch eine Anmeldung für unseren Seminartermin am 06.11.2023 inklusive Mittagsverpflegung und Pausengetränken. Die zuvor genannten Themenblöcke können auch einzeln gebucht werden.

Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Candidplatz 13 | 81543 München
Telefon: 089 545878-0
Telefax: 089 545878-55
muenchen@meidert-kollegen.de



Erdrutsch – Keine Zustandsstörer-Haftung der Gemeinde bei höherer Gewalt

In der Eigenschaft als Grundstückseigentümer haftet eine Gemeinde für den Fall, dass sich infolge eines Hangrutsches Erdmassen vom Gemeindegrundstück ablösen und ein angrenzendes Grundstück dadurch betroffen ist, nicht, wenn es sich um einen Fall der höheren Gewalt handelt.

Klimatische Veränderungen gehen mit in der Intensivität steigenden Wetterextremen einher. Gesetzt den Fall, dass infolge eines Starkregens beispielsweise größere Erdmassen vom Gemeindegrundstück gelöst werden und bauliche Anlagen des Nachbargrundstückes beschädigen, scheidet ein Schadensersatzanspruch mangels Verschulden aus.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks trägt grundsätzlich die Beweislast für die Störereigenschaft der Gemeinde bzw. für ein objektiv pflichtwidriges Verhalten wegen Verstoßes gegen die Verkehrssicherungspflicht.

Voraussetzung für Nachbaransprüche wäre nämlich, dass das schadensverursachende Ereignis wenigstens mittelbar auf einem pflichtwidrigen Verhalten der Gemeinde beruht und nicht auf einem zufälligen, von menschlicher Einwirkung weitgehend unabhängigen Naturereignis. Ein von niemandem zu beherrschendes Naturereignis stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ein allgemeines Risiko dar, das der hiervon betroffene Eigentümer selbst zu tragen hat.

Unter höherer Gewalt versteht die höchstrichterliche Rechtsprechung in betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch äußerste, nach der Sachlage vernünftiger Weise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden kann.

Die Rechtsprechung geht bei Regenereignissen mit Kehrzeiten von 10 – 20 Jahren von einem Ereignis aus, welches es nicht mehr Vorsorgepflicht anzusehen ist (OLG München, Urteil vom 12.11.1998, Aktenzeichen: 1O604 / 95).

Ein solches Naturereignis stellt dann ein allgemeines Risiko dar, welches der hiervon betroffene Eigentümer selbst zu tragen hat.

Ein Anspruch scheidet deshalb mangels Verschulden der Gemeinde aufgrund höherer Gewalt aus.

Ihr Ansprechpartner:

Bernd Müller,

Rechtsanwalt, Erster Bürgermeister a. D.

Telefon: 0821 90630-16

Fax: 0821 90630-30

E-Mail: b.mueller@meidert-kollegen.de

Außerordentliche Kündigung aufgrund behördlicher Beschränkungen

Insbesondere behördliche Beschränkungen bezogen auf den Nutzungsumfang des Mietobjekts können die Tauglichkeit der Mietsache so beeinflussen, dass eine fristlose Kündigung des Mieters möglich ist.

Der Fall:

Die Mieterin von gewerblich genutzten Räumlichkeiten mietete vom Vermieter ein Bestandsgebäude an. Während dem laufenden Mietverhältnis teilte die Bauordnungsbehörde dem Eigentümer des Mietobjekts mit, dass eine unzureichende Baugenehmigung sowie gravierende Brandschutzmängel bestehen würden. Insbesondere verfüge das Mietobjekt über keinen zweiten Rettungsweg. Die Bauordnungsbehörde unterließ daher eine Nutzungsuntersagung des Mietobjekts. Die Nutzungsuntersagungsanordnung wurde der Mieterin zugestellt.

Die Mieterin kündigte aufgrund dieses Umstands das Mietverhältnis außerordentlich fristlos, nachdem die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung für die Räume sowie den Sofortvollzug der Nutzungsuntersagung angeordnet hatte. Die Mieterin räumte das Objekt noch am Tag der Kündigungserklärung und stellte die Zahlung der monatlichen Mieten ein.

Der Vermieter akzeptierte die Kündigung nicht und klagte auf Zahlung der mietvertraglich vereinbarten Miete. Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass die außerordentliche Kündigung unwirksam sei, weil die Mieterin keinen Rechtsbehelf gegen die Nutzungsuntersagung eingelegt hatte.

Die rechtlichen Folgen:

Das OLG Dresden stellte klar, dass die außerordentliche Kündigung der Mieterin wirksam war. Begründet wurde dies mit den Grundsätzen aus dem Urteil des BGH vom 02.11.2016, Az. XII ZR 153/15, wonach behördliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse grundsätzlich einen Mietmangel begründen können. Ein Mietmangel ist nach der ständigen Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn die Beschränkung der Nutzung auf die konkrete Beschaffenheit der Mietsache zurückzuführen ist. Das Gericht sah es daher für eine außerordentliche Kündigung als ausreichend an, dass der Mieterin der vertragsgemäße Gebrauch hinsichtlich des im Mietvertrag vereinbarten Mietzwecks entzogen wurde.

Ferner wurde festgestellt, dass der Annahme eines Mangels im Sinn des § 536 BGB nicht entgegenstehe, dass die Nutzungsuntersagung zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigungserklärung noch nicht bestandskräftig war.

Praxistipp:

Um solch gelagerte Probleme und insbesondere die damit einhergehende mieterseitige Kündigung zu vermeiden, sollte ein Vermieter grundsätzlich vor Abschluss eines Mietvertrages sicherstellen, dass der im Mietvertrag vereinbarte Mietzweck mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften im Einklang steht. Insbesondere muss geklärt werden, ob die Nutzung des Ob-



jekts von der bereits vorliegenden Baugenehmigung gedeckt ist. Es empfiehlt sich daher für den Vermieter dringend, die für das Mietobjekt erteilte Baugenehmigung kritisch zu prüfen und bereits vor Abschluss des Mietvertrages etwaig notwendig werdende Nutzungsänderungen zu beantragen.

In diesem Zusammenhang sollte auch ein verstärktes Augenmerk auf brandschutzrechtliche Aspekte gelegt werden. Denn bei brandschutzrechtlichen Mängeln muss grundsätzlich seitens der Bauaufsichtsbehörde ein schnelles Eingreifen erfolgen, so dass schnell eine Nutzungsuntersagung droht.

Gerade diese Hauptpflicht des Vermieters, dass die Mietsache während der gesamten Mietdauer vertragsgemäß nutzbar ist, wäre verletzt, wenn und soweit das Mietobjekt nicht den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entspricht und somit der Mieter das Vertragsobjekt entsprechend des im Mietvertrag vereinbarten Nutzungszwecks nicht nutzen kann.

Dabei muss auch bedacht werden, dass der Vermieter sich bei wie oben geschilderten Fällen auch schadensersatzpflichtig macht. Der Schadensumfang kann sich insbesondere auf Räumungskosten, Maklerkosten, Rechtsverfolgungskosten und Mietmehrkosten, die beim Mieter anfallen, erstrecken.

Ihr Ansprechpartner:

Bernhard Müller

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0821 90630-50

Fax: 0821 90630-30

E-Mail: mueller@meidert-kollegen.de

Fallstricke beim Betrieb der Gemeinde-Website – Datenschutz

In Deutschland dürfte heute so ziemlich jede Kommune einen Webauftritt haben. Dabei sind Kommunen oft mit der Erwartung konfrontiert, neben den die Gemeinde betreffenden Informationen auch Angebote wie z. B. E-Tickets für das Gemeindefestswimmbad online anzubieten oder gar Videos der Gemeinderatssitzungen übers Internet zu übertragen. Dank Baukastensystemen sind viele Webseiten schnell erstellt, jedoch bieten diese und selbst professionelle Webdesigner keine verlässlichen und vollständigen Informationen darüber, wie der Betrieb einer Webseite rechtskonform erfolgen kann. In den nächsten Ausgaben von „MEIDERT KOMMUNAL“ erläutern wir verschiedene Ansätze, wie Kommunen ihren „Auftritt“ rechtsicher gestalten können.

Ein Dauerbrennerthema ist dabei der Datenschutz. Die Anforderungen, die an den Schutz personenbezogener Daten zu legen sind, sind hoch, und selbst viele professionelle Datenschutzbeauftragte benötigen oft qualifizierten Rechtsrat.

a) Personenbezogene Daten auf der Website

Über eine Website können personenbezogene Daten weltweit abgerufen werden, z. B. die Namen der Angestellten und oft auch deren Fotos. Bei Angestellten, die im Außendienst tätig werden, wird die Nennung des Namens und die Benennung der geschäftlichen Kontaktdaten meist unproblematisch sein.

Für Fotos der Mitarbeiter gilt dies hingegen grundsätzlich nicht. Für deren Nutzung muss die Gemeinde die schriftliche Einwilligung des jeweiligen Mitarbeiters einholen. Dies sollte durch ein rechtssicheres Einwilligungsformular erfolgen. So sollte aus dem Formular z. B. klar hervorgehen, dass die Einwilligung freiwillig erfolgt und widerrufen werden kann.

Daneben ist auch im Übrigen auf der Website darauf zu achten, dass personenbezogene Daten nur mit Rechtfertigung oder Einwilligung veröffentlicht werden. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf ein etwaiges Intranet mit möglicherweise zu vielen Zugriffsmöglichkeiten zu legen. In der Vergangenheit kam es diesbezüglich zu diversen Verfahren beim Landesdatenschutzbeauftragten.

b) Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch eine Website

Neben den personenbezogenen Daten, die Sie auf Ihrer Website offenlegen, kann auch das Sammeln von personenbezogenen Daten durch Ihre Webseite oder auch durch Dritte, deren Inhalte Sie in Ihre Website eingebunden haben, ein Problem darstellen.

Dabei können nicht nur personenbezogene Daten mittels „Cookies“ gesammelt werden. Webseiten speichern meist IP-Adressen (eindeutige Anschlusskennzeichnungen) und andere personenbezogene Daten, zur Sicherheit der Website, aber auch oft, um etwa auszuwerten, wie sich Personen über eine Website bewegt haben, was angeklickt wurde, wie oft die Seite von verschiedenen Personen aufgerufen wurde etc.

Für jedes Verarbeiten, d. h. auch nur kurzes Abfragen personenbezogener Daten, bedarf es einer gesetzlichen Rechtfertigung oder einer Einwilligung. Kommunen haben oft nur ein geringes gesetzlich rechtfertigendes Interesse an der Sammlung größerer Datenmengen durch ihre Webseite. Oft werden personenbezogene Daten dabei aus Neugier datenschutzwidrig verarbeitet.

Zudem ist die Kommune auch datenschutzrechtlich (mit-)verantwortlich für eingebundene Inhalte externer Dienste wie Google Maps oder YouTube, die hierdurch auch Zugriff auf personenbezogene Daten der Besucher der Kommunalwebsite erlangen können. Die Einbindung erfolgt dabei oft datenschutzwidrig, weil selbst Webdesigner manchmal nicht wissen, was möglich (und daher nötig) ist.

Es muss auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass keine herausragenden IT-Kenntnisse erforderlich sind, um auf vielen Webseiten (auch von Kommunen) die datenschutzwidrige Verarbeitung von personenbezogenen Daten nachzuweisen. Die Massenabmahnungen der Vergangenheit in Sachen „Google Fonts“ zeigen, wie angreifbar Website-Betreiber und damit



auch Kommunen potentiell sind. Nicht jede entsprechende Abmahnung erfolgt rechtsmissbräuchlich.

Neben einer daher rechtmäßig einzuholenden Einwilligungserklärung für insbesondere „Cookies“ auf der Website durch datenschutzrechtlich ordnungsgemäß ausgestaltete sogenannte Cookie-Banner, die seit 12/21 mit Inkrafttreten des TTDSG besonders streng zu prüfen sind, bedarf es auf jeder Website einer auf diese abgestimmten Datenschutzerklärung. Vorgefertigte Erklärungen sind oft unzureichend. Sinnvoll ist meist zumindest eine Kurzprüfung durch einen Rechtsanwalt, um zu erfahren, ob eine Datenschutzerklärung Risiken birgt.

c) Haftung und Bußgelder

Bei datenschutzwidriger Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf der eigenen Website droht eine anwaltliche Abmahnung mit Schadensersatz-, Auskunfts- und Unterlassungsansprüchen sowie Anspruch auf Übernahme der häufig nicht geringen Rechtsanwaltskosten.

Kommunen droht daneben (im Gegensatz zu Unternehmern) derzeit kein Bußgeld für datenschutzwidriges Verhalten. Neben einer Rüge kann der zuständige Landesdatenschutzbeauftragte jedoch einen Verstoß zum Anlass nehmen, den internen Datenschutz einer Gemeinde zu überprüfen. Die Datenschutzbehörde wird dabei oftmals weitere Verstöße feststellen und teure Überarbeitungen des Datenschutzes, Mitarbeiterschulungen etc. einfordern.

Daher ist es für Kommunen günstiger, frühzeitig die „offenen Scheunentore“, also die Bereiche des Datenschutzes, die von jedermann eingesehen werden können (Website), überprüfen zu lassen, bevor hohe Kosten entstehen.

Ihr Ansprechpartner:

*Alexander Ghoggal
Rechtsanwalt*

Telefon: 0821 90630-40

Fax: 0821 90630-30

E-Mail: ghoggal@meidert-kollegen.de

Wann verjähren Mängelansprüche gegen Architekten?

Bei vielen öffentlichen Bauvorhaben treten Baumängel oft erst mehrere Jahre nach Fertigstellung und Nutzungsaufnahme auf. Gerade Dichtigkeitsmängel im Dach- oder Fassadenbereich sind nicht immer ohne weiteres feststellbar, vor allem wenn es um die Frage nach den Ursachen geht.

Wenn sich Baumängel dann als Planungsfehler herausstellen, kommt für die Haftung grundsätzlich nur der mit den Leistungsphasen 1 bis 8 oder 1 bis 9 beauftragte Architekt in Betracht. Nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB haftet der planende oder bauüberwachende Architekt für von ihm zu verantwortende Baumängel fünf Jahre. Dieser Zeitraum beginnt gemäß § 634a Abs. 2 BGB mit der Abnahme.

Da für die Architektenleistungen leider in der Praxis oft keine förmliche Abnahme durchgeführt wird, ist die Frage, ob Ansprüche gegen den Architekten bereits verjährt sind, häufig nicht einfach zu beantworten. Zu beachten ist, dass die Abnahmewirkung auch ohne ausdrückliche Erklärung des Auftraggebers, also durch konkludentes, d.h. schlüssiges Handeln, ausgelöst werden kann. Auf diese Möglichkeit hatte unlängst auch das Oberlandesgericht München in einer jüngeren Entscheidung hingewiesen. Das OLG vertrat in dieser Entscheidung die Auffassung, dass die Abnahme mit dem Bezug der Immobilie (Einzug) und dem Ablauf einer angemessenen Prüffrist von sechs Monaten begonnen habe. Das Oberlandesgericht München hat in diesem Verhalten einen Abnahmewillen des Auftraggebers gesehen, der vor allem deswegen zum Ausdruck gebracht worden sei, weil der Auftraggeber weder eine etwaige Unvollständigkeit der Architektenleistung noch Baumängel beanstandet und die Schlussrechnung vollständig bezahlt habe.

Praxistipp für die Verwaltung:

Der Zeitpunkt des Beginns der Gewährleistungszeit und damit der Verjährung von Mängelansprüchen gegen den Architekten sollte nicht dem Zufall überlassen werden, denn oftmals wird eine zwar im Vertrag vereinbarte Durchführung einer förmlichen Abnahme mit dem Architekten einfach vergessen. Es kommt dann tatsächlich darauf an, wann die fragliche Immobilie eingeweiht, bezogen oder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung übergeben wurde. Daher sollte die förmliche Abnahme, also die Erstellung eines Abnahmeprotokolls, das Auftraggeber und Architekt unterzeichnen, nicht nur im Vertrag vereinbart, sondern auch nach Abschluss der Baumaßnahme ausgefertigt werden. Im Vertrag ist hierzu festzuhalten, dass der Architekt in diesem Zusammenhang zum Abschluss seiner Leistungen, die die Bauphase betreffen (Leistungsphase 8), auch Unterlagen, wie z.B. Revisionspläne, Bestandspläne (bei Umbauplanungen) und z.B. Listen der bauausführenden Firmen mit einer Übersicht über die Zeitpunkte der jeweils erfolgten Abnahmen mit diesen Firmen, zu übergeben hat. Die Leistungsphase 8 ist im Übrigen auch erst dann abgeschlossen, wenn der Architekt alle Rechnungsprüfungen abgeschlossen und dem Bauherrn geprüfte Schlussrechnungsunterlagen der bauausführenden Firmen übergeben hat, sodass damit auch ein entsprechender Mittelverwendungsnachweis für die zuständigen Förderbehörden erstellt werden könnte.

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Thomas Jahn

*Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Vergaberecht*

Telefon: 089 545878-55

Fax: 089 545878-11

E-Mail: jahn@meidert-kollegen.de

Robert Schulze

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Telefon: 0821 90630-66

Fax: 0821 90630-30

E-Mail: schulze@meidert-kollegen.de



Photovoltaik Kommunale Handlungs- und Steuerungsinstrumente bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen

Nach der Zielvorgabe des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) 2023 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 bei 80 % liegen.

Im Hinblick auf Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) liegt die Zielvorgabe dahingehend bei einer Steigerung der installierten Leistung auf 215 GW, was im Vergleich zum Jahr 2022 eine Vervierfachung darstellt. Davon sollen ca. 70 GW aus PV-Freiflächenanlagen erzeugt werden, was einem Flächenanteil von bundesweit ca. 70.000 ha entspricht.

1. Änderungen des BauGB

Als Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels trat zum 01.01.2023 eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt war über § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nur eine Privilegierung für Windenergieanlagen im Außenbereich gegeben. PV-Freiflächenanlagen wurden als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bewertet. Eine Zulässigkeit ist hier regelmäßig zu verneinen, da meist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Über § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB sind nun PV-Freiflächenanlagen längst von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von bis zu 200 m privilegiert genehmigungsfähig.

Daneben sind nun auch über § 35 Abs. 1 BauGB die sogenannten Agri-PV-Anlagen privilegiert. Eine Agri-PV-Anlage ist die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung. Der Vorteil liegt zunächst darin, dass die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend weiterhin möglich ist.

2. Bauleitplanung weiterhin zentrale Grundlage für PV-Freiflächen

In den anderen als den bereits behandelten Fällen richtet sich die Zulässigkeit entsprechender Projektierungen nach § 35 Abs. 2 BauGB. Da hier regelmäßig Beeinträchtigungen öffentlicher Belange vorliegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in den meisten Fällen unumgänglich.

Der Flächennutzungsplan kann hierbei als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien-Sonnenenergie“ vergleiche § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB ausgewiesen werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann das Gebiet als sonstiges Sondergebiet im B-Plan festgelegt werden, vergleiche § 11 Abs. 2 BauNVO.

Es besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde kann deshalb die Bauleitplanung beispielsweise davon abhängig machen, dass z.B. Bürgerbeteiligungsmodelle Gegenstand des Verfahrens sind.

A. Standortsteuerung durch Standortkonzepte

Ähnlich wie bei Konzentrationszonen für Windenergie gibt es die Möglichkeit zur strategischen Steuerung von Ansiedlungswünschen über die Festlegung gewisser Standortkonzepte.

Dabei legt die Kommune ein Gebiet fest, in welchem Freiflächen PV-Anlagen errichtet werden können.

Diese sind anschließend gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Vorteile sind unter anderem die Förderung des Naturhaushaltes vor Beeinträchtigung, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und die Festlegung von Standorten nach eindeutigen Kriterien.

B. Vorgehen bei der Standortauswahl:

Schritt 1: Ausschluss grundsätzlich nicht geeigneter Standorte

Im ersten Schritt sollten Bereiche ausgeschlossen werden, in denen PV-Freiflächen aus rechtlichen und oder fachlichen Gründen ungeeignet sind. Dies sind z.B. Bereiche, in denen schwerwiegende langfristige Beeinträchtigungen von Natur zu erwarten sind.

Schritt 2: Ausschluss nicht geeigneter Restriktionsflächen

Dies sind Bereiche, die für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen nur bedingt geeignet sind. Beispielsweise sind dies Flächen, die eine große Bedeutung für die Natur haben. Hier ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, ob die Errichtung aus fachlicher Sicht im Einzelfall vertretbar ist. Das Prüfungsergebnis sollte anschließend aktenmäßig dokumentiert werden.

Schritt 3: Geeignete Standorte

Nach Durchführung der Schritte 1 und 2 verbleiben die geeigneten Standorte.

Diese sind insbesondere versiegelte Konversionsflächen, Siedlungsbrachen, Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart und sonstige durch Infrastruktur veränderte Landschaftsausschnitte zum Beispiel Hochspannungsleitungen.

C. Gliederung des Standortkonzeptes

Das Standortkonzept sollte entsprechend gegliedert werden:

1. Zweck und Zielsetzung des Konzeptes
2. Erfassung der Ausschlussflächen (Schritt 1, Standortauswahl)
3. Erfassung der nicht geeigneten Restriktionsflächen (Schritt 2, Standortauswahl)
4. Erfassung der geeigneten Flächen (Schritt 3, Standortauswahl) insbesondere unter Berücksichtigung der Flächenkulisse der EG, Netzinfrastruktur und Vorgaben der Landesplanung etc.
5. Berücksichtigung des Gesamtumfangs der Flächen auf dem Gemeindegebiet



6. Bewertung nach Abstimmung mit wesentlichen Trägern öffentlicher Belange

7. Festlegung der Entwicklungsbereiche

3. Zusammenfassung

Eine Privilegierung von Freiflächen-PV-Anlagen ist nur an Autobahnen und Schienenwegen im Abstand von bis zu 200 m gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB bzw. im Hinblick auf Agri-PV-Anlagen über § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB gesetzlich geregelt.

Ansonsten sind Freiflächen-PV-Anlagen nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben zu bewerten. Dahingehend bleibt die Bauleitplanung das wichtigste Steuerungsinstrument in diesem Bereich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist es sinnvoll entsprechende Standortkonzepte zu entwickeln, welche anschließend Berücksichtigung finden.

Ihr Ansprechpartner:

Josef Kiser

Rechtsanwalt, Zertifizierter Konfliktmanager (MR), Mediator

Telefon: 0821 90630-71

Fax: 0821 90630-30

E-Mail: kiser@meidert-kollegen.de

Kommunaler Bedarf auf den Punkt gebracht!

Die KOMMUNALE ist Deutschlands größte Fachmesse für den kommunalen Bedarf. Vom 18. bis 19. Oktober 2023 tauschen sich wieder Entscheidungsträger und Experten aus Städten und Kommunen im Messezentrum Nürnberg zu den neuesten Angeboten und Dienstleistungen aus. Der zweitägige Kongress des Bayerischen Gemeindetags, gleich zwei Ausstellerfachforen und ein hochwertiges Rahmenprogramm mit vielen Highlights des diesjährigen Digitalisierung-Themenschwerpunkts runden das Messekonzept ab. www.kommunale.de.



Traditionell präsentiert sich unsere Kanzlei dort wieder mit einem Messestand. Unsere Fachanwälte freuen sich auf den fachlichen Austausch und viele Gespräche mit Messebesuchern aus den Kreisen unserer zahlreichen kommunalen Mandanten, sowie sonstigen Interessierten. Besuchen Sie uns in Halle 9 am Stand 9-229!

Weitere Privilegierung der Photovoltaik im Außenbereich – ein kleiner Überblick zum neuen § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023“ wurde in § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der neuen Nr. 9 ein Privilegierungstatbestand für bestimmte Photovoltaikanlagen eingefügt, die am 07.07.2023 in Kraft getreten ist. Die Neuregelung ist Teil der Photovoltaik-Strategie der Bundesregierung, mit der der Ausbau der Photovoltaik, unter anderem auch durch den stärkeren Ausbau der Freiflächenanlagen, beschleunigt werden soll. Nachdem der Gesetzgeber mit § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b BauGB bereits ab 01.01.2023 die Photovoltaikanlagen längs von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes in einer Entfernung von bis zu 200 m vom Fahrbahnrand privilegiert hat, folgte nun im Juli ein weiterer Schritt.

Zwischenzeitlich sind die Gemeinden mit ersten Bauanträgen und der Erteilung des Einvernehmens für solche Anlagen beschäftigt.

Daher stellt sich die Frage:

Was sind denn die genauen Voraussetzungen, die zu einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ohne einen Bebauungsplan führen?

- Zunächst muss, wie immer bei § 35 Abs. 1 BauGB, die Erschließung gesichert sein und öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen dürften meist erfüllt sein.
- Das Vorhaben muss, wie es im Gesetz so schön heißt, der Nutzung solarer Strahlungsenergie durch besondere Solaranlagen im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a, b oder c des Erneuerbare-Energien-Gesetzes dienen. Mit dieser Verweisung wird sichergestellt, dass die sog. „Agri-PV“, die eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung (zum Nutzpflanzenanbau, als Dauergrünland oder zum Anbau von Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen) erfordert, privilegiert wird. Daneben ist auch eine Nutzung für Parkplatzflächen oder von Moorböden denkbar.
- Weitere Voraussetzung ist der räumlich-funktionale Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb (§ 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe a BauGB). Diese Voraussetzung wird möglicherweise in Zukunft die Gerichte beschäftigen, da der unbestimmte Rechtsbegriff des räumlich-funktionalen Zusammenhangs bereits in § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB oder § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe e BauGB im Detail zu Auslegungsschwierigkeiten geführt hat. Im Ergebnis wird man wohl auf die Rechtsprechung zu diesen beiden Vorschriften zurückgreifen können, auch wenn sich die Rechtsprechung hinsichtlich des räumlichen Zusammenhangs bisher nicht zur Angabe von verbindlichen und einheitlichen Vorgaben, ab welcher Distanz noch ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist, in der Lage sah. Besonders groß darf der Abstand zu der Betriebsstelle aber nicht sein. Beim funktionalen Zu-



sammenhang mit dem eigentlichen Betrieb wird sich die Frage stellen, inwieweit der erzeugte Strom auch durch den Betrieb genutzt werden muss. In Anbetracht der Höhe der derzeitigen Einspeisevergütung und der derzeitigen Strompreise, wird aber jeder Betrieb ein Interesse daran haben, den erzeugten Strom auch selbst im Betrieb zu verwenden und nur den Überschuss einzuspeisen. Damit zeigt die Voraussetzung des funktionalen Zusammenhangs aber auch, dass die privilegierte Anlage auch vom Betriebsinhaber selbst betrieben werden sollte.

- Nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe b BauGB muss auch auf die Größe der Anlage geachtet werden. Insgesamt darf die Anlage nicht mehr als 25.000 qm aufweisen.
- Mit § 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe c BauGB wird klargestellt, dass nur eine Anlage pro Betriebsstelle zulässig sein soll.

Im Ergebnis werden sich für die neue Privilegierungsart die Betriebe interessieren, die unmittelbar an die Betriebsstelle anschließend auch über die geeigneten Flächen zur Doppelnutzung verfügen. Daher wird die Neuregelung nur einen sehr kleinen Beitrag zu den Zielen der Bundesregierung leisten. Mit dem sog. „Solarpaket I“, das das Bundeskabinett im August beschlossen hat, sind aber schon weitere rechtliche Maßnahmen, wie z.B. zu einer Ausweitung der Flächenkulisse oder zur Biodiversitätsphotovoltaik, geplant.

Mit einem Angebot zu einer finanziellen Beteiligung der Gemeinden nach § 6 Abs. 1 und 3 EEG ist durch die neue Privilegierung wohl nicht zu rechnen. Dies ist nur zu erwarten, wenn Freiflächenanlagen über einen Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Ihr Ansprechpartner:
 Prof. Dr. Fritz Böckh
 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
 Diplom-Verwaltungswirt (FH)
 Telefon: 0821 90630-45
 Fax: 0821 90630-30
 E-Mail: boeckh@meidert-kollegen.de

BGH bestätigt Wiederkaufsrechte bei Verstoß gegen Bebauungspflicht

Beim Verkauf kommunaler Flächen zum Zwecke der Wohnbauung ist es – nicht nur bei sogenannten Einheimischenmodellen – ein probates Mittel zur Verhinderung von Grundstücksspekulationen, im Notarvertrag Haltefristen bzw. Bauverpflichtungen mit zeitlichen Vorgaben vorzusehen. Bei Nichteinhaltung sind Aufzahlungen oder Wiederkaufsrechte denkbare Sanktionen. Immer wieder gibt es bei Verstößen dagegen Streit, was nicht zuletzt an den in den vergangenen Jahren immens gestiegenen Grundstückspreisen liegt. Die Rechtsprechung zu den unterschiedlichen Konstellationen ist inzwischen reichhaltig und komplex.

In einer für Gemeinden wichtigen Grundsatzentscheidung, hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun unlängst klargestellt, dass eine Gemeinde nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung verstößt, wenn sie sich bei einem Verkauf von Bauland an einen privaten Käufer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu einem marktgerechten Preis ein Wiederkaufsrecht für den Fall vorbehält, dass der Käufer das Grundstück nicht innerhalb von acht Jahren mit einem Wohngebäude bebaut. Dies gilt selbst dann, wenn eine Ausübungsfrist für das Wiederkaufsrecht nicht vereinbart ist und dieses somit innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Jahren ausgeübt werden kann.

Generell unterscheiden sich aber die in der Beratungspraxis auftretenden Fälle meist in kleinen aber entscheidenden Details. Denn jeder Notarvertrag ist anders formuliert. Bindefristen sind unterschiedlich lang. Jedem Vertragsinhalt können unterschiedliche städtebauliche Motive zugrunde liegen. Daher sollte bei auftretenden Problemen zur Vermeidung von Fristversäumnissen nicht erst nach Jahren, sondern umgehend reagiert und eine rechtliche Prüfung veranlasst werden, bevor man sich für die eine oder andere zur Wahl stehende Reaktionsmöglichkeit entscheidet.

Ihr Ansprechpartner:
 Robert Schulze
 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Telefon: 0821 90630-66
 Fax: 0821 90630-30
 E-Mail: schulze@meidert-kollegen.de

Vorsicht bei übermäßiger finanzieller Beteiligung nach § 6 EEG

Zur Förderung von Wind- und PV-Anlagen und zum Schutz von Mandatsträgern wurden im EEG Regelungen über die finanzielle Beteiligung der Kommunen aufgenommen. Danach dürfen bestimmte Zuwendungen (0,2 Cent pro kWh) bereits vor der Genehmigung der jeweiligen Anlage vereinbart werden und gelten nicht als Vorteil i.S.d. §§ 331 bis 334 Strafgesetzbuch (StGB).

Tipp:
 Sobald Anreizmaßnahmen und Beteiligungsmodelle allerdings über die in § 6 EEG aufgelisteten Vorteile hinausgehen, können Strafbarkeitsrisiken für alle Beteiligten entstehen. Dessen sollten sich Verantwortliche bei Kommunen bewusst sein und frühzeitig die rechtlichen Grenzen klären und ggf. die Rechtsaufsichtsbehörde hinzuziehen.

Ihr Ansprechpartner:
 Josef Kiser
 Rechtsanwalt, Zertifizierter Konfliktmanager (MR), Mediator
 Telefon: 0821 90630-71
 Fax: 0821 90630-30
 E-Mail: kiser@meidert-kollegen.de



NÜRNBERG KOMMUNALE

BUNDESWEITE FACHMESSE UND KONGRESS

MESSEZENTRUM NÜRNBERG
18. – 19.10.2023

KOMMUNALE – Gemeinsam gestalten wir Zukunft.

Entdecken Sie, wie Innovationen und Technologien die Verwaltung revolutionieren. Effizienter, transparenter und bürgerfreundlicher – die Zukunft der Kommunen.

Das DIGITAL-Trio auf der KOMMUNALE:
DIGITAL-Talk, DIGITAL-Kongress, DIGITAL-Award

JETZT TICKET SICHERN! kommunale.de/connect

kommunale.de
#kommunale2023

in Zusammenarbeit mit



DSTGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund

NÜRNBERG MESSE

MEIDERT & KOLLEGEN

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

AUGSBURG

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Telefon: 0821 90630-0
Telefax: 0821 90630-30
augsburg@meidert-kollegen.de

MÜNCHEN

Candidplatz 13
81543 München
Telefon: 089 545878-0
Telefax: 089 545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de

KEMPTEN

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Telefon: 0831 96060360
Telefax: 0831 96060369
kempton@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht

Guntram Baumann *

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Thomas Jahn *

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Vergaberecht

Axel Weisbach *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Thomas Sauer

Fachanwalt für Familienrecht

Prof. Dr. Fritz Böckh

Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
auch Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Stefan Kus LL.M. *

Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht,
Fachanwalt für Arbeitsrecht,
Wirtschaftsmediator (cvm),
Testamentsvollstrecker (DVEV)

Robert Schulze *

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Christoph Landel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Nicole Kandzia

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Bernhard Müller

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Anita Hirschauer

Alexander Ghoggal

Bernd Müller

Erster Bürgermeister a. D.

Jennifer Pohl

Josef Kiser
Zertifizierter Konfliktmanager (MR),
Wirtschaftsmediator

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB

Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts Augsburg unter der Nr. PR 82 eingetragen.