

MEIDERT AKTUELL

4. Quartal 2014

Sehr geehrte Damen und Herren Mandanten,

mit unserer neuen Ausgabe von Meidert Aktuell möchten wir Ihnen wieder einen Überblick über aktuelle Gerichtsurteile, neue Rechtsentwicklungen und über Neuigkeiten in unserer Kanzlei bieten.

Ihre Kanzlei
Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

INHALT

- Bei gemischt genutzten Mietverhältnissen: Im Zweifel soll Wohnraummietrecht Anwendung finden
- Private Haftung trotz Gründung einer GmbH
- Die Ehe verliert an Bedeutung
- Betretungsrecht des Vermieters
- Alte Energieausweise verlieren Gültigkeit
- Aufgaben eines WEG-Verwalters



Bei gemischt genutzten Mietverhältnissen: Im Zweifel soll Wohnraummietrecht Anwendung finden

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraum oder als Gewerberaummietverhältnis zu bewerten. Entscheidend ist, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt.

Mit Urteil vom 09.07.2014 (Az. VIII ZR 376/13) hat der Bundesgerichtshof grundlegend zu sog. Mischmietverhältnissen Stellung genommen. Im zugrundeliegenden Fall wurde der Mietvertrag als „Vermietung eines Hauses“ bezeichnet. Der Mieter nutzte das Haus sowohl zu Wohnzwecken als auch für eine Hypnosepraxis und damit gewerblich i.S. des Mietrechts. Im Mietvertrag wurde handschriftlich vereinbart, dass der Mieter berechtigt ist, in den Räumen eine Hypnosepraxis zu betreiben. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis unter Angabe, dass ein Gewerberaummietvertrag vorliegt. Der Mieter wandte ein, dass ein Wohnraummietverhältnis vorliege und damit die Kündigung mangels Kündigungsgrund nicht berechtigt sei. Der Bundesgerichtshof hat nochmals klargestellt, dass ein Mischmietverhältnis entweder als Wohnraummietverhältnis

oder als Gewerberaummietverhältnis einzustufen ist. Maßgebend ist der vereinbarte Nutzungszweck; dieser ist im Einzelfall zu prüfen. Bei einer Gleichwertigkeit beider Nutzungen ist im Zweifel ein Wohnraummietverhältnis anzunehmen, andernfalls würde der Schutz des Wohnraummieters zu leicht umgangen werden können. Indizien für ein Gewerberaummietverhältnis können z.B. getrennt ausgewiesene Mieten sein sowie das Verhältnis der Mietflächen.

Praxishinweis:

Im Mietvertrag sollte klargestellt und begründet werden, ob es sich um ein Wohnraum- oder Geschäftsräumverhältnis aus Sicht der Mietvertragsparteien handelt. Allerdings ist hierbei Vorsicht geboten: Ein vorgetäuschter Nutzungszweck oder ein offensichtlich falsch bewerteter Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung ändert nichts daran, dass es auf den tatsächlichen objektiven Nutzungszweck ankommt und damit eine Umgehung der sozialen Mietschutzvorschriften ausscheiden lässt.

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821 – 90630-45
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11



Private Haftung trotz Gründung einer GmbH

Robert Straubmeier
Rechtsanwalt

Viele GmbH-Gesellschafter wännen ihr Privatvermögen aufgrund der Haftungsbeschränkung der GmbH in völliger Sicherheit. Dies ist ein leider weit verbreiteter Irrtum, der fatale Konsequenzen haben kann.

Die GmbH, die UG und die GmbH & Co. KG sind die mit Abstand verbreitetsten Gesellschaftsformen in Deutschland. Der für viele wichtigste Grund für die Gründung einer GmbH ist die Haftungsbeschränkung; das Privatvermögen soll durch die Gründung einer GmbH davor geschützt werden, für Schulden der GmbH in Anspruch genommen zu werden.

Dabei wird allerdings oft übersehen, dass die Haftungsbeschränkung nur für die Gesellschafter der GmbH gilt, nicht jedoch für den GmbH-Geschäftsführer. Ist ein Gesellschafter zugleich Geschäftsführer, was regelmäßig der Fall ist, können Gesellschaftsgläubiger über den Umweg einer Geschäftsführerhaftung unter bestimmten Voraussetzungen durchaus auf das Privatvermögen des Gesellschafters zugreifen. Ist der Gesellschaft nämlich aufgrund einer Pflichtverletzung des Geschäftsführers ein Schaden entstanden, steht ihr auch grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch gegen den Geschäftsführer zu. Dieser kann von Gesellschaftsgläubigern gepfändet werden, sodass es faktisch zu einer Außenhaftung kommen kann. Im praktisch wichtigsten Fall – der Insolvenz der GmbH – werden diese Ansprüche vom Insolvenzverwalter regelmäßig konsequent verfolgt, da dieser verpflichtet ist, das gesamte Vermögen der Gesellschaft zu verwerten. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von Haftungsnormen, die eine unmittelbare Haftung des GmbH-Geschäftsführers gegenüber den Gesellschaftsgläubigern anordnen. Gerade in der Krise der GmbH treffen den Geschäftsführer vielfältige rechtliche Verpflichtungen, deren Verletzung Schadensersatzansprüche auslösen kann oder gar strafrechtlich sanktioniert ist.

In der Rechtsprechung der letzten Jahre ist die Tendenz erkennbar, die Inanspruchnahme eines Geschäftsführers wegen Pflichtverletzungen zu erleichtern. Um diese Risiken minimieren zu können, sollte ein Geschäftsführer für die potentiellen Gefahrenquellen sensibilisiert sein. Wir möchten daher im Rahmen dieses Kurzbeitrages einen groben Überblick über die wichtigsten Pflichten eines GmbH-Geschäftsführers bieten. Die zentrale Haftungsnorm für GmbH-Geschäftsführer ist § 43 GmbHG. Dort wird normiert, dass die Geschäftsführer in Angelegenheiten der Gesellschaft die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden haben und bei einer Verletzung dieser Verpflichtung der Gesellschaft für den entstandenen Schaden haften. Zu den wesentlichen Pflichten eines GmbH-Geschäftsführers zählen die sogenannte Legalitätspflicht und die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Unternehmensleistung. Unter der Legalitätspflicht versteht man die Verpflichtung zum rechtmäßigen Handeln. Dies beinhaltet nicht nur die Beachtung von Gesetzen, sondern auch die Einhaltung von Verträgen, der GmbH-Satzung oder von Beschlüssen der Gesellschaftsversammlung. Der Geschäftsführer hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die Gesellschaft rechtmäßig, d.h. entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen verhält. Diese Verpflichtung wird von der Rechtsprechung sehr streng gehandhabt. Grundsätzlich gilt, dass ein Geschäftsführer jede Rechtsnorm beachten muss (z. B. aus den Bereichen Steuern, Sozialabgaben, Umweltschutz, Arbeitnehmerrechte, Produktsicherheit, Erfordernis öffentlicher Genehmigungen, etc.).

Ist er sich der Rechtslage nicht sicher, muss er fachkundigen Rat einholen. Zwar darf er bei einer offenen und ungeklärten Rechtslage nach pflichtgemäßem Ermessen eine vertretbare und für die Gesellschaft günstige Position einnehmen, dies setzt aber

voraus, dass die Rechtslage durch Rechtsanwälte oder anderes Fachpersonal sorgfältig geprüft wurde und auch die Chancen die Risiken überwiegen.

Erleidet die Gesellschaft dadurch einen Schaden, dass der Geschäftsführer eine Rechtsnorm nicht beachtet, so ist der Geschäftsführer grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet.

Außerdem ist der Geschäftsführer verpflichtet, sicherzustellen, dass die Gesellschaft ihre vertraglichen Verpflichtungen einhält. Der Geschäftsführer ist dafür verantwortlich, dass die erforderlichen Strukturen geschaffen und beachtet werden und es nicht zu Rechtsverletzungen und der Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen kommt. Dazu zählt u.a., dass ausreichend Personal eingestellt und dieses so eingesetzt werden muss, dass vertragliche Verpflichtungen eingehalten werden können. Gerade in diesem Zusammenhang erleben wir es leider in der Beratungspraxis immer wieder, dass es insofern bei vielen Geschäftsführern noch an dem Problembewusstsein dafür fehlt, dass diese unter Umständen persönlich haftbar gemacht werden können, wenn die Gesellschaft Aufträge nicht fristgerecht erledigen kann, vom Geschäftsführer aber insofern keine geeigneten Maßnahmen unternommen werden.

Neben der allgemeinen Haftungsnorm des § 43 Abs. 2 GmbHG gibt es noch verschiedene spezielle Haftungs- und auch Strafbestände, die vor allem – aber nicht nur – in der Unternehmenskrise greifen. Eine Auseinandersetzung damit würde jedoch den Rahmen dieses Kurzbeitrages sprengen.

Insgesamt bestehen für GmbH-Geschäftsführer eine ganze Reihe von ernst zu nehmenden Gefahren einer persönlichen Haftung mit dem Privatvermögen.

Gerne beraten wir Sie in diesem Zusammenhang.

Ihre Ansprechpartner im Gesellschaftsrecht sind:
Rechtsanwalt Robert Straubmeier, Tel.: 0821 – 90630-60
Rechtsanwalt Guntram Baumann, Tel.: 0821 – 90630-40



Die Ehe verliert an Bedeutung

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

So stand es am 21.10.2014 auf der Titelseite der Augsburger Allgemeinen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der verheirateten Eltern von 1996 (81%) auf jetzt 70%. Jeder Fünfte erziehe seinen Nachwuchs alleine. Hierbei gibt es ein Gefälle von den ehemals ostdeutschen Ländern in Richtung der süddeutschen Länder, in denen es immer noch die meisten verheirateten Paare gibt. Der Abwärtstrend setze sich aber kontinuierlich und zuverlässig seit 18 Jahren fort. Dies trotz der steuerlichen Besserstellung in der Ehe. Was bedeutet dies rechtlich? Die Folge ist, dass immer mehr unverheiratete Paare mit oder ohne Kinder, gleich aus welchen Gründen, den gesetzlichen Schutzschirm, den eine Ehe insbesondere für den kindererziehenden Partner bietet, nicht in Anspruch nehmen. Ohne Ehe gibt es keine Möglichkeit des Zugewinnausgleichs, des Versorgungsausgleichs und des Unterhalts (ausgenommen Kindesunterhalt). Dennoch sind insbesondere bei sehr langjährigen Beziehungen mit Kindern die entsprechenden Abhängigkeiten und wirtschaftlichen Verflechtungen oftmals genauso stark ausgeprägt, wie in einer Ehe. Trotz des für eine nichteheliche Partnerschaft fehlenden rechtlichen Gerüsts, welches eine Ehe bietet, versäumen es viele unverheiratete Paare, sich gegenseitig durch beispielsweise vertragliche Vereinbarungen abzusichern, um im Fall der Trennung klar definierte vertragliche Ansprüche zu haben.

Man muss nur Fälle bedenken, in denen unverheiratete Paare mit gemeinsamen unterschiedlich hohen Investitionen ein Familienheim errichten oder ausbauen, welches nur einem der Partner gehört oder sogar nur den Schwiegereltern. Was passiert, wenn ein Partner zugunsten einer Rollenverteilung als Hausfrau/Hausmann oder wegen der Kindererziehung seine Arbeit aufgibt? Wem gehören in der Beziehung erworbene Haushaltsgegenstände? Wie soll der Ausfall von Rentenansparungen kompensiert werden, wenn ein Partner seine versicherungspflichtige Tätigkeit aufgibt, beispielsweise wegen Kindererziehung? Wie soll eventuell der Nachlass geregelt werden (es gibt kein gesetzliches Erbrecht unverheirateter Paare)? All diese Probleme führen bei Trennung oder Tod oft zu nicht vorhersehbaren, von keiner Partei gewollten Ergebnissen. Nicht verheiratete Paare sollten daher unbedingt einen Partnerschaftsvertrag abschließen, wenn gemeinsame Kinder vorhanden sind, gemeinsames Eigentum erworben wurde oder andere wirtschaftliche Verflechtungen in der Partnerschaft bestehen, welche bei Trennung wieder entflochten werden müssten. Soweit es in derartigen Partnerschaftsverträgen nicht um Grundbesitz geht, kann der Vertrag auch privatschriftlich geschlossen werden. Ansonsten ist bei Involvierung von Grundeigentum und für erbvertragliche Regelungen notarielle Protokollierung zwingend. Auch hier sollte vorher unbedingt eine anwaltliche Beratung stattfinden.

Regelungspunkte können für das Zusammenleben und die Trennung sein:

- Verteilung der Haushaltsführung und Erwerbstätigkeit
- Unterhaltsleistungen während und nach Ende der Beziehung
- Regelung von Eigentumsverhältnissen an gemeinsam oder allein erworbenen Gegenständen
- Kompensation einer fehlenden Altersvorsorge (bei Aufgabe der beruflichen Tätigkeit)
- Mitbenützungsregelung in der Wohnung (Mietwohnung/ Eigentumswohnung)
- Rückzahlung von in der Beziehung geleisteten Beträgen (Darlehen/Kredite)

Diese Punkte sind nicht abschließend. Die individuelle Situation muss jeweils berücksichtigt werden. Der Vertrag muss und kann auch während seiner Laufzeit jederzeit angepasst werden, z.B. beim Erwerb von Immobilieneigentum. Hierfür stehen wir als Anwälte beratend zur Seite.

Ihre Ansprechpartner im Ehe- und Familienrecht sind:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821 – 90630-33
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821 – 90630-44



Betretungsrecht des Vermieters

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Sicherlich haben Sie in der Zeitung gelesen, wie ein Mieter seine Vermieterin, die offensichtlich recht nachdrücklich seine Wohnung besichtigen wollte, aus der Wohnung getragen hat. Die anschließende Kündigung der Vermieterin (sowohl die fristlose wie auch die ordentliche Kündigung) wurde abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat diesen Vorfall zum Anlass genommen, klare – leider Gottes sehr vermietenunfreundliche – Worte zum Besichtigungsrecht auszusprechen (BGH, Urteil vom 04.06.2014, NJW 2014/2566):

Vorab hat der Bundesgerichtshof erklärt, dass dem Vermieter kein periodisches (also alle ein oder zwei Jahre) Besichtigungsrecht automatisch zusteht. Darüber hinaus sei eine Formulare Klausel, wonach ein Betretungsrecht ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustands“ besteht, unangemessen und damit unwirksam. Der Bundesgerichtshof – aus meiner Sicht recht realitätsfremd – begründet dies mit dem Grundrecht

(Art. 13 GG) auf Privatsphäre des Mieters. Ein Betretungsrecht ergäbe sich nach entsprechender Vorankündigung nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich z. B. aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann. Dazu gehört nach meinem Verständnis natürlich auch das Recht, die Wohnung mit einem Miet- oder Kaufinteressenten zu betreten.

Praxishinweis 1:

Im Alltag lassen die Gerichte den Vermieter bedauerlicherweise im Stich. Sie sind in den allermeisten Fällen nicht bereit, eine einstweilige Verfügung, also eine vorläufige, aber schnelle Regelung, zu erlassen. Ein „normaler“ Prozess auf Durchsetzung des Besichtigungsrechts, der mehrere Monate dauert, macht aber in aller Regel keinen Sinn.

Praxishinweis 2:

Geben nicht Sie dem Mieter Besichtigungstermine vor: An diesen Terminen hat der Mieter dann bekanntlich Kopfschmerzen, Zahnschmerzen oder Migräne. Lassen Sie sich von Ihrem Mieter Besichtigungstermine zur Auswahl geben. Hilfreich kann noch der Hinweis sein, dass sich der Mieter, wenn er Termine mit Miet- oder Kaufinteressenten verhindert, unter Umständen schadensersatzpflichtig macht.

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821 – 90630-45

Meidert Termine

Stolpersteine im Pachtrecht: Ansprüche, Härtefälle und Irrtümer

Referent: **Rechtsanwalt Josef Deuringer**
Fachanwalt für Agrarrecht
Datum: 25.11.2014, 13.45 – 15.15 Uhr
Ort: Gasthaus Göttler
Dorfstraße 31
85247 Schwabhausen/Rumeltshausen

Verträge rund um die Kartoffel: Gestaltung, Anwendung und Konsequenzen aus juristischer Sicht

Referent: **Rechtsanwalt Josef Deuringer**
Fachanwalt für Agrarrecht
Datum: 02.12.2014, 15.00 – 16.00 Uhr
Ort: Sportgaststätte Tassilo
Am Sportpark 4
85608 Aschheim

„Die neuen Verbraucherrechte – Auswirkungen und Verhaltenstipps für Bauhandwerker“

Referent: **Rechtsanwalt Robert Schulze**
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Datum: 05.02.2015, 18.00 Uhr
Ort: Aichach
Datum: 25.03.2015, 18.00 Uhr
Ort: Leipheim

Anmeldung für Mitglieder der Handwerkskammer für Schwaben bei Handwerkskammer für Schwaben, Frau Regina Geißdörfer, Tel. 0821/32591542



Aufgaben eines WEG-Verwalters

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Aufgaben eines WEG-Verwalters sind mannigfaltig. So muss er Beschlüsse, die die Eigentümerversammlung gefasst hat, durchführen. Er muss darauf achten, dass die Hausordnung eingehalten wird. Er muss Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen. Er muss Mängel feststellen und für den Fall, dass ein Schaden auftritt, dessen Ursache ermitteln. Er muss unter Umständen Kostenvoranschläge einholen und einiges mehr.

Was der Verwalter verblüffenderweise nicht tun kann und nicht tun darf, ist die Erstellung einer Hausordnung.

So hat eine Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, die Erstellung einer Hausordnung dem Verwalter zu übertragen. Dieser Beschluss hat einem Einzelnen – wie so oft – nicht gepasst. Er hat den Beschluss angefochten. Und er hat Recht bekommen. Das Landgericht Frankfurt hat den Beschluss nicht nur für anfechtbar, sondern sogar für nichtig erklärt. Die Meinungen darüber, ob dies richtig ist oder nicht, gehen auseinander. Es gibt Urteile, die einen gegenteiligen Standpunkt einnehmen.

Das Landgericht Frankfurt meint aber, dass die Wohnungseigentümergeinschaft darüber nicht entscheiden darf. Daher bestehe keine Beschlusskompetenz für die Wohnungseigentümer. Daher sei der Beschluss nichtig (LG Frankfurt, WuM 2014, S. 504).

Konsequenz für die Praxis: :

Die Wohnungseigentümer selbst müssen eine Hausordnung – durchaus mit Hilfe des Verwalters – aufstellen und beschließen. Ein Mehrheitsbeschluss reicht.

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821 – 90630-45



Alte Energieausweise verlieren Gültigkeit

C. Benedikt Zeplin
Rechtsanwalt

Energieausweise, die vor dem 01.10.2007 ausgestellt wurden, verlieren unter Umständen mit dem 01.11.2014 ihre Wirksamkeit, § 29 Abs. 1 EnEV. Es droht ein Bußgeld in Höhe von bis zu 15.000 €. Betroffen sind Ausweise, die nicht dem damals gängigen Muster eines Ausweises entsprechen und die Mindestangaben nicht enthalten.

Diese schreiben vor, dass die älteren Energieausweise von einer offiziellen Stelle ausgestellt sein und folgende Angaben enthalten müssen: der Energiebedarf oder -verbrauch inklusive Warmwasserbereitung und der wesentlichen Heizenergieträger.

Ihr Ansprechpartner im allgemeinen Zivilrecht ist:
Rechtsanwalt C. Benedikt Zeplin, Tel.: 0821 – 90630-50

Meidert aktuell

Meidert & Kollegen gehört auch 2014 wieder zu den wichtigsten Immobilienkanzleien Deutschlands.

In der aktuellen Ausgabe der „Immobilien Zeitung“ (Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft) werden jedes Jahr die 140 wichtigsten deutschen Immobilienrechts-Kanzleien aufgelistet. Darunter befindet sich auch wieder unsere Kanzlei. Namentlich werden als Ansprechpartner die Rechtsanwälte und Fachanwälte Dr. Thomas Jahn und Dr. Michael Sommer genannt.

Wir freuen uns, dass unsere Kanzlei auch dieses Jahr in der Fachpresse wieder eine Würdigung für Fachkompetenz, Marktpräsenz erfahren hat. Das Immobilienrecht wird in unserer Kanzlei umfassend und in allen Aspekten, vom Miet- und Wohnungseigentumsrecht über das Immobilienkaufrecht bis zum öffentlichen und privaten Baurecht hin betreut.

AUGSBURG

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

MÜNCHEN

Franziska-Bilek-Weg 9
(Theresienhöhe)
80339 München
Telefon: 089-545878-0
Telefax: 089-545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de

KEMPTEN

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Telefon: 0831-96060360
Telefax: 0821-96060369
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birkel *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Josef Deuringer *
Fachanwalt für Agrarrecht

Guntram Baumann *
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Jürgen Weisbach
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Jahn *
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mathias Reitberger *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Axel Weisbach *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. Michael Sommer *
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Fritz Böckh
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Christine Sauer

Nicole Kandzia
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Wolfram Gaedt

Robert Straubmeier

Philipp Mayr