

MEIDERT AKTUELL

1. Quartal 2015

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



Unterbliebene Sanierung bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen: Schadenersatzpflicht des verantwortlichen Wohnungseigentümers!

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Besteht in einer Wohnungseigentümergeinschaft dringender Sanierungsbedarf und erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden, weil eine Beschlussfassung über die Vornahme der notwendigen Sanierungsmaßnahmen unterblieben ist, so machen sich diejenigen Wohnungseigentümer schadenersatzpflichtig, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderlichen Maßnahmen gestimmt bzw. sich enthalten haben.

Mit Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.10.2014 (V ZR 9/14) musste sich der Bundesgerichtshof mit der Frage beschäftigen, wann einem einzelnen Eigentümer wegen Nichtumsetzung zwingend notwendiger Sanierungsmaßnahmen ein Schadenersatzanspruch zusteht. Im konkreten Fall konnte die Wohnung des Sondereigentümers nicht mehr bewohnt werden, da wegen Baumängeln, die das gemeinschaftliche Eigentum betrafen, erhebliche Feuchtigkeitsschäden bestanden. In einer Eigentümerversammlung, an welcher nur einzelne Eigentümer teilnahmen, konnte ein mehrheitlicher Beschluss zur Vornahme der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht gefasst werden.

Mit Urteil vom 17.10.2014 bestätigte der Bundesgerichtshof die Schadenersatzpflicht all derjenigen Wohnungseigentümer, die bei einer derartigen Beschlussfassung schuldhaft untätig geblieben sind oder für die erforderliche Maßnahme nicht gestimmt bzw. sich enthalten haben. Soweit gemeinschaftliches

INHALT

- Unterbliebene Sanierung bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen: Schadenersatzpflicht des verantwortlichen Wohnungseigentümers!
- Hausbau oder Umbau: Lieber sich vorher beraten lassen, als hinterher jahrelang einen Rechtsstreit führen
- Jürgen Weisbach geht in den Ruhestand
- Neue Düsseldorfer Tabelle 2015
- Keine Aufträge vor Ort annehmen!
Neue Verbraucherrechterichtlinie gilt auch am Bau
- Erbrecht: Falsche Testamente
- Vorsicht bei der Grundbucheinsicht

Eigentum betroffen sei, handle es sich um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht, welche sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt. Diese Mitwirkungspflichten treffen jeden einzelnen Eigentümer. Es schulden daher diejenigen Wohnungseigentümer dem betroffenen Sondereigentümer Schadenersatz, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des einzelnen Sondereigentümers gestellt und damit schuldhaft gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt haben, wobei bereits eine Enthaltung bei der Stimmausübung in einer Eigentümerversammlung eine Schadenersatzpflicht auslösen kann.

Konsequenz für die Praxis:

Das Urteil des Bundesgerichtshofs zeigt erneut, dass es auch für den einzelnen Eigentümer zwingend erforderlich ist, die Einladung zu einer Eigentümerversammlung gründlich zu prüfen. Sollte bei einer Eigentümerversammlung über eine objektiv notwendige Sanierungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum beschlossen werden, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nunmehr verpflichtet mit „Ja“ zu stimmen. Kann der einzelne Eigentümer an der Wohnungseigentümerversammlung nicht teilnehmen, so ist ihm zu raten, dass er entweder die Verwaltung oder einen anderen Eigentümer bevollmächtigt und diesen anweist, mit „Ja“ zu stimmen, andernfalls macht er sich schadenersatzpflichtig. Dies soll nach der strengen Auffassung des Bundesgerichtshofs selbst dann gelten, wenn sich ein einzelner Eigentümer der Stimme enthält.

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



Hausbau oder Umbau: Lieber sich vorher beraten lassen, als hinterher jahrelang einen Rechtsstreit führen

C. Benedikt Zeplin
Rechtsanwalt

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich bei jedem Bauvorhaben durchschnittlich 18 gravierende Mängel, hat 2012 eine Gemeinschaftsstudie des Bauherren-Schutzbundes und des Instituts für Bauforschung Hannover zur Bauqualität von privaten Eigenheimen gezeigt.

Für die Studie wurden 800 Baustellenkontrollen ausgewertet. Insbesondere mangelanfällig waren demnach Rohbau, Statik und Dachkonstruktion – 19 Prozent der Mängel entfielen auf diese Bereiche.

Wären die Schäden nicht frühzeitig erkannt und beseitigt worden, hätte das die Bauherren jeweils zusätzlich bis zu 40.000 Euro gekostet, so die Autoren der Studie. Rechtsberatungskosten sind hierin noch nicht enthalten. Bauunternehmen, die wissen, dass der Bauherr rechtlich beraten wird, leisten in den allermeisten Fällen eine höhere Qualität.

Die Bauunternehmen müssen daher frühzeitig merken, dass auch Sie kompetent beraten werden. Wir bieten Ihnen eine sogenannte baubegleitende Rechtsberatung, damit Sie auch als Bauherr ruhig schlafen können. Vereinbaren Sie einen ersten unverbindlichen Beratungstermin mit uns.

Ihre Ansprechpartner:
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel. 0821 90630-55
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66
Rechtsanwalt Philipp Mayr, Tel.: 0821-90630-20
Rechtsanwalt C. Benedikt Zeplin, Tel.: 0821-90630-50

Jürgen Weisbach geht in den Ruhestand

Unser Kollege Jürgen Weisbach vollendet in diesem Jahr sein 80. Lebensjahr und hat sich entschlossen, zum 31. Januar 2015 sein Berufsleben abzuschließen und sich zur Ruhe zu setzen.

Jürgen Weisbach wurde 1935 in Breslau geboren und gelangte nach der Flucht über Bayern nach Hannover, wo er 1958 Abitur machte. Er studierte Rechtswissenschaften in Köln, Kiel, Freiburg, Göttingen und München und trat 1967 in die renommierte Kanzlei Dr. Gruno in Augsburg ein. 1970 wurde er Sozius und führte nach dem Tod von Dr. Gruno die Kanzlei als Einzelkanzlei mit Angestellten, bis er 2002 seinen Sohn Axel Weisbach in die Kanzlei aufnahm. Am 01.07.2009 fusionierte die Kanzlei Weisbach mit Meidert & Kollegen.

Wir haben Jürgen Weisbach in diesen Jahren als Anwalt von hohem Ruf und großem Fachwissen und als liebenswerten Kollegen erlebt.

Er war und bleibt uns ein Vorbild an Zuverlässigkeit und Fleiß, aber auch an Empathie, Zugewandtheit und Gelassenheit.

Wir wünschen Jürgen Weisbach noch viele Jahre voller Gesundheit, Aktivität und Glück. Wir bedanken uns für die Zeit, die er mit uns bei Meidert & Kollegen geteilt hat.

Dr. Nikolaus Birkel



Neue Düsseldorfer Tabelle 2015

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Aktuell werden für 2015 die Kindesunterhaltsbeträge (noch) nicht verändert.

Die Selbstbehalte, also das, was dem Unterhaltsverpflichteten gegenüber unterhaltsberechtigten Kindern und Ehepartnern bleiben muss, wurden teils erheblich angehoben.

Unterhaltungspflicht gegenüber	Selbstbehalt bisher	Selbstbehalt ab 2015
Kindern bis 21 Jahre (im Haushalt eines Elternteils und allgemeine Schulausbildung), Unterhaltspflichtiger erwerbstätig:	1.000,00 €	1.080,00 €
Kindern bis 21 Jahre (im Haushalt eines Elternteils und allgemeine Schulausbildung), Unterhaltspflichtiger nicht erwerbstätig:	800,00 €	880,00 €
anderen volljährigen Kindern:	1.200,00 €	1.300,00 €
Ehegatte oder betreuender Elternteil eines nichtehelichen Kindes:	1.100,00 €	1.200,00 €
Eltern:	1.600,00 €	1.800,00 €

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



Keine Aufträge vor Ort annehmen! Neue Verbraucherrechtlicherichtlinie gilt auch am Bau

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Abermals gilt es für Unternehmer, zum Schutz der Verbraucher neue Pflichten zu berücksichtigen. Das „Gesetz zur Umsetzung der europäischen „Verbraucherrechte-Richtlinie“ ist seit 13.06.2014 in Kraft.

Im Wesentlichen geht es um eine Neuregelung des Fernabsatzrechts und des Rechts der Haustürgeschäfte, die nun „außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge“ heißen. Zudem gelten grundlegende Änderungen des Widerrufsrechts und vor allem auch neue allgemeine Informationspflichten, die unabhängig von der Vertriebsform für alle Verbraucherverträge gelten, wengleich zu den zahlreichen Ausnahmen auch Bauverträge über Neubauten oder über erhebliche Umbaumaßnahmen zählen.

Verbrauchern steht nun grundsätzlich immer dann ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, wenn sie ohne ausreichende Bedenkzeit einen Vertrag mit einem Unternehmer abschließen.

Das Gesetz sieht diese Voraussetzung als erfüllt an, sobald der Vertrag bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb der Geschäfts- beziehungsweise Büroräume des Unternehmers geschlossen wird. Dies betrifft zum Beispiel im Baubereich hauptsächlich die Verträge, die im Rahmen eines Vor-Ort-Termins in der Wohnung des Verbrauchers bzw. auf der Baustelle abgeschlossen werden.

Wie das in der Praxis gehandhabt werden kann, sollte jedes am Bau tätige Unternehmen nun im Hinblick auf die unternehmensspezifischen Abläufe bei der Auftragsannahme individuell prüfen, um nicht Gefahr zu laufen, ggfs. umfangreiche Bauleistungen am Ende ohne Vergütung zu erbringen oder Abmahnungen bzw. Schadensersatzverpflichtungen zu riskieren.

Ihre Ansprechpartner im Bau und Architektenrecht sind:
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel.: 0821-90630-55



Erbrecht: Falsche Testamente

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Folgendes Testament wurde errichtet:

„Meine nachfolgenden Erben setze ich wie folgt ein:
A + B sollen das Haus in der Bahnhofstraße je zur Hälfte bekommen. C + D sollen den Acker Im Winkel je zur Hälfte bekommen. D und E sollen den Acker St. Afra je zur Hälfte bekommen.“
Neben diesen Grundstücken war ein weiteres Grundstück vorhanden, das im Testament nicht erwähnt wurde.

Folgendes Problem:

Man kann keine konkreten Gegenstände, also z. B. ein Grundstück, vererben. Dies zeigt sich an obigem Beispiel deutlich: Was geschieht mit dem nicht erwähnten Grundstück?
Das Gericht hat sich damit beholfen, dass es davon ausging, dass alle aufgeführten Kinder Erben seien und hat die Erbquote nach dem Wert des Anteils festgesetzt. Diese Quote galt dann auch für das nicht erwähnte Grundstück.

Hinweis:

Erben können ganz, gar nicht oder zu einem Bruchteil eingesetzt werden, nie für einen Gegenstand. Will man einen Gegenstand (Auto, Sparguthaben, Grundstück) übertragen, geschieht dies in Form eines Vermächtnisses:

Beispiel:

„Ich setze meine Kinder A, B, C und D zu gleichen Teilen als Erben ein. Dem Haus- und Grundbesitzerverein vermache ich das Grundstück St. Afra.“

Ergebnis:

Die Kinder sind zu gleichen Teilen Erben und sind verpflichtet, das Grundstück vermächtnisweise dem Haus- und Grundbesitzerverein zu übertragen.

Falsche Testamente

Ein alter, aber reicher Mann hatte eine um 60 Jahre jüngere Ehefrau. Um ihre Zuneigung (vielleicht) zu bewahren, hat er sie in seinem Testament als Alleinerbin eingesetzt, wenn sie bis zu seinem Tod im gemeinsamen Haushalt wohnt und ihn auch im Fall dauernder Pflegebedürftigkeit pflegt. Nach seinem seligen Ableben sind seine Kinder, wie natürlich zu erwarten war, gegen dieses Testament Sturm gelaufen. Die Ehefrau habe nicht dauernd im Haushalt gelebt. Sie habe ihren Mann nicht genügend gepflegt. Das Gericht hat die Bemühungen der jungen Ehefrau gelten lassen und hat ihre Erbeinsetzung bestätigt.

Hinweis:

Formulierungen, wonach Erbe sein soll, der

- dem Erblasser beisteht,
 - den Erblasser im Alter pflegt und die Beerdigung übernimmt,
 - dem Erblasser Gutes tut, ihn pflegt und sich um sein Grab kümmert,
- sollten vermieden werden. Teilweise ist die Auslegung unklar; dann gibt es Ärger. Teilweise ist die Formulierung nichtig und gilt nicht; dann wird der Wunsch des Erblassers nicht erfüllt.

Falsche Testamente

Um ein Vermächtnis handelt es sich auch bei folgendem Testament: In einem Testament hat der Erblasser seine beiden Söhne zu gleichen Teilen als Erben eingesetzt.

Gleichzeitig bestimmte er, dass seiner Lebensgefährtin das Wohnrecht an einer 3-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf eingeräumt werden müsse.

Der Haken dabei:

Der Erblasser hatte weder bei Testamentserrichtung noch bei seinem Tod eine Wohnung in Düsseldorf. Die Lebenspartnerin wollte naturgemäß eine derartige Wohnung.

Das Gericht hat die beiden Söhne verurteilt, ihr eine solche zu beschaffen (Verschaffensvermächtnis, § 2170 BGB).

Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821 – 90630-11
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821 – 90630-44

Meidert Termine

„Baustoffhandel – Der richtige Umgang mit Bau- und Kaufrecht“

Referent: Rechtsanwalt Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Datum: 06.03.2015, 9.00 – 17.00 Uhr
Ort: Dorfen (Oberbayern)

**Anmeldung über www.creaton-campus.de oder
08272/86-426**

„Die neuen Verbraucherrechte – Auswirkungen und Verhaltenstipps für Bauhandwerker“

Referent: Rechtsanwalt Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Datum: 10.03.2015, 18.00 Uhr (neuer Termin!)
Ort: Aichach
Datum: 25.03.2015, 18.00 Uhr
Ort: Leipheim

**Anmeldung bei IHK-Bildungshaus Schwaben,
Frau Susanne Lirmayer, Tel. 0821/3162-412**

„Mängelrüge - Gewährleistung“

Referent: Rechtsanwalt Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Datum: 11.03.2015, 18.00 Uhr
Ort: Kempten/Allgäu

**Anmeldung bei IHK-Bildungshaus Schwaben,
Frau Susanne Lirmayer, Tel. 0821/3162-412**

„Gewährleistung am Bau – aktuelle Rechtslage bei baurechtlichen Dauerbrennern“

Referent: Rechtsanwalt Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Datum: 12.03.2015, 13.30 – 17.30 Uhr
Ort: Cometa Kempten
Datum: 17.03.2015, 13.30 – 17.30 Uhr
Ort: IHK Augsburg

**Anmeldung bei IHK-Bildungshaus Schwaben,
Frau Susanne Lirmayer, Tel. 0821/3162-412**



Vorsicht bei der Grundbucheinsicht

Christian Zott
Rechtsanwalt

Seit 01. Oktober 2014 ist neu geregelt, dass Grundbuchämter über Einsichten in Grundbücher und Grundakten sowie über die Erteilung entsprechender Abschriften Protokoll führen müssen und dem Eigentümer des jeweils betroffenen Grundstücks auf Verlangen auch Auskunft hierüber geben müssen. Grundstückseigentümer können daher durch diese Neuregelung leicht feststellen, wer in das Grundbuch ihres Grundstücks Einsicht genommen hat. Ausnahmsweise findet dann keine Bekanntgabe statt, wenn dadurch der Erfolg strafrechtlicher Ermittlungen gefährdet werden würde (§ 12 Abs. 4 Satz 2 Grundbuchordnung).

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchordnung ist die Einsicht in das Grundbuch jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Ein berechtigtes Interesse ist dann gegeben, wenn sachliche Gründe für die gewünschte Einsichtnahme vorgebracht werden können, welche die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloße Neugier ausgeschlossen erscheinen lassen.

Aus diesem Grund dürfen zum Beispiel Gläubiger des Grundstückseigentümers, die die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz beabsichtigen oder Kaufinteressenten, mit denen der Grundstückseigentümer bereits in Verhandlungen steht, Einsicht in das Grundbuch nehmen. Ferner besteht auch dann ein berechtigtes Interesse, wenn zum Beispiel der Eigentümer ermittelt werden soll, um gegen diesen Schadensersatzansprüche geltend machen zu können.

Kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht besteht dagegen, wenn der Antragsteller dadurch lediglich Informationen über die Vermögensverhältnisse eines Schuldners erlangen will. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn in Erfahrung

gebracht werden soll, ob der Schuldner Eigentümer der von ihm bewohnten Wohnung ist und falls dies nicht der Fall sein sollte, darum ersucht wird, dass das Grundbuchamt den Eigentümer der Wohnung bekannt gibt, damit dann geprüft werden kann, ob eventuelle Ansprüche des Schuldners gegen den Wohnungseigentümer (zum Beispiel auf Rückzahlung einer Mietkaution) zu pfänden wären (vgl. hierzu insgesamt OLG Schleswig, Beschluss vom 12.01.2011, 2 W 234/10; OLG Hamm, Beschluss vom 18.12.1985 – 15 W 417/85).

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass in Zukunft das Erschleichen einer Grundbucheinsicht durch Behauptung, ein angeblich berechtigtes Interesse zu besitzen, relativ schnell aufgedeckt werden wird, da der betroffene Grundstückseigentümer jederzeit von seinem Auskunftsrecht Gebrauch machen kann.

Ihre Ansprechpartner im Immobilienrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel. 0821 90630-45
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel. 0821 90630-55
Rechtsanwalt Christian Zott, Tel. 0821 90630-44

Meidert intern:

Wir freuen uns, **Herrn Rechtsanwalt Christian Zott** in unserer Kanzlei seit dem 01.11.2014 begrüßen zu dürfen. Während des Referendariats war Herr Kollege Zott bei einer größeren Kanzlei in Augsburg in den Bereichen des privaten Baurechts sowie des Verwaltungsrechts tätig. Unterstützen wird er die Kanzlei in den Bereichen des Allgemeinen Zivilrechts sowie des Verwaltungsrechts. Er wird unseren Mandanten mit seinen juristischen Fachkenntnissen sowie großem Engagement zur Seite stehen.

Sie erreichen Herrn Rechtsanwalt Zott unter
Tel.: 0821 / 90630-44

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: 0831-96060369
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birkl *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Josef Deuringer *

Fachanwalt für Agrarrecht

Guntram Baumann *

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Jürgen Weisbach (bis 01/2015)
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)

Nicole Kandzia

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Wolfram Gaedt

Robert Straubmeier

Philipp Mayr

C. Benedikt Zeplin