

MEIDERT AKTUELL

3. Quartal 2013

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

INHALT

- Mietsicherheit für mehr als drei Monate
- „Übliche Vergütung“ heißt nicht automatisch „Stundenlohn“
- Aus- und Einbaukosten bei mangelhafter Kaufsache
- Allgemeine Geschäftsbedingungen: Hunde- und Katzenhaltungsverbot ist unwirksam
- Testament: Immer wieder grausame Fehler
- Neues Sorgerecht
- Aufrechnung mit Unterhalt



Mietsicherheit für mehr als drei Monate

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Der Vermieter kann eine Mietsicherheit von mehr als drei Monatsmieten verlangen, wenn dies zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs dient

Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet die gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit auf drei Kaltmieten keine Anwendung.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags höchstens drei Nettomieten vom Mieter als Mietsicherheit verlangen.

Im vorliegenden Fall befand sich der Mieter mit mehreren Mieten in Zahlungsverzug. Der Vermieter drohte dem Mieter mit der Kündigung des Mietverhältnisses. Auf Bitten des Bruders des Mieters unterzeichnete der Bruder des Mieters eine Bürgschaftserklärung, die sich ohne höhenmäßige Einschränkung

auf alle zukünftigen Mietzahlungen erstreckte. Der Vermieter nahm daraufhin von der angedrohten Kündigung Abstand. Als der Mieter kurze Zeit wieder in Zahlungsrückstand geriet, nahm der Vermieter den Bruder des Mieters aufgrund der Bürgschaftserklärung in Anspruch.

Der BGH hatte zu klären, ob die Bürgschaftserklärung unwirksam ist, weil sie über die zulässige Höhe von drei Nettomieten hinausgeht.

Mit Urteil vom 10.04.2012 (VIII ZR 379/12) entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass die zusätzliche Bürgschaft – neben der bei Mietbeginn geleisteten Mietkaution – keinen Verstoß gegen die Übersicherung gemäß § 551 Abs. 4 BGB darstellt.

§ 551 Abs. 4 BGB sei entsprechend seines Schutzzwecks einschränkend dahingehend auszulegen, dass dieser lediglich bei Abschluss des Mietvertrages Anwendung findet, nicht jedoch im laufenden Mietverhältnis, wenn der Mieter während eines Mietverhältnisses die drohende Kündigung durch Erhöhung einer Sicherheit abwenden will.

Ihre Ansprechpartner im Mietrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11



„Übliche Vergütung heißt nicht automatisch „Stundenlohn“

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bauunternehmer kennen das Problem: Auch bei zunächst reibungsloser Baudurchführung und Abnahme entstehen Streitigkeiten oft, wenn es ans Bezahlen der Werkleistung geht.

Abrechnungsstreitigkeiten sind mühsam und beruhen oft auf Unklarheiten. Zweckmäßig ist es, das Aufmaß gemeinsam zu nehmen, um zumindest für diesen Sachverhalt rechtzeitig alle Missverständnisse auszuräumen.

Ein Aufmaß benötigt man für die Abrechnung nach Einheitspreisen, Unklarheiten können aber bereits zur Abrechnungsmethode bestehen.

Ist beispielsweise im Vertrag überhaupt nichts zur Vergütung gesagt, so gilt zwar meistens die sogenannte übliche Vergütung, hiermit ist aber noch nicht geklärt, ob Einheitspreise, ein Pauschalpreis oder eine Abrechnung nach Stundenlohn vereinbart sind.

Daher kann vor allem, wenn die VOB/B nicht vereinbart ist, nicht einfach davon ausgegangen werden, nach Stundenlohn abzurechnen. Auch eine Abrechnung anhand von üblichen Einheitspreisen kann im Einzelfall nicht geschuldet sein, wenn für vergleichbare Leistungen üblicherweise Pauschalpreise abgeschlossen werden.

Um Unstimmigkeiten hierüber zu vermeiden, empfiehlt es sich auch bei kleineren Aufträgen, frühzeitig zumindest die Abrechnungsmethode zu vereinbaren.

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



Aus- und Einbaukosten bei mangelhafter Kaufsache

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Der BGH hat im so genannten Fliesen-Fall, allerdings auf Druck des EuGH entschieden, dass der Verkäufer der mangelhaften Fliesen diese nicht nur neu liefern muss, sondern dem Käufer auch die Aus- und Einbaukosten ersetzen muss. Gekauft hatte hier ein privater „Häuslebauer“.

Am 17.10.2012 hat der BGH im so genannten Granulat-Fall entschieden, dass der Verkäufer des mangelhaften Granulats nur eine Neulieferung von mangelfreiem Granulat schuldet, nicht jedoch den Ersatz der Aus- und Einbaukosten.

Wie kommt der BGH nun zu derartigen grundverschiedenen Ergebnissen?

Es gibt die EU-Verbrauchsgüterrichtlinie, welche für Rechtsgeschäfte mit Endverbrauchern gilt. Für deren Auslegung ist der EuGH zuständig.

Der EuGH meinte, dass aus der Richtlinie herauszulesen sei, dass der Endverbraucher beim Kauf nicht nur Anspruch auf eine neue mangelfreie Sache hat, sondern dass ihm der Verkäufer auch die nutzlosen Aus- und Einbaukosten der mangelhaften Sache schuldet.

Der BGH war zwar nicht dieser Meinung, muss sich aber im Rahmen der EU-Richtlinie an den EuGH halten.

Im zweiten Granulat-Fall hatte das Granulat ein Sportplatzbauer bestellt, also ein Geschäftsmann. Dieser ist nicht Endverbraucher. Für ihn gilt die Verbraucherrichtlinie bei Geschäften zwischen Unternehmern nicht.

Der BGH musste sich hier also nicht an die Auslegung des EuGH halten. Konsequenterweise hat er also im Fall des B2B-Geschäfts entschieden, dass nur neues Granulat geliefert werden muss (BGH, Urteil vom 17.10.2012, Az.: VIII ZR 226/11).

Ihre Ansprechpartner im Schadensrecht sind:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44



Allgemeine Geschäftsbedingungen: Hunde- und Katzenhaltungsverbot ist unwirksam!

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Klausel in einem Standard-Mietvertrag über Wohnräume, die Mieter verpflichtet „keine Hunde und Katzen zu halten“ ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Mit Urteil vom 20.03.2013 (Az. VIII ZR 168/12) musste der Bundesgerichtshof (BGH) über eine Standardklausel im Mietvertrag entscheiden, wonach der Mieter verpflichtet ist, keine Hunde und Katzen zu halten.

Trotz dieser Klausel hielt der Mieter in seiner Wohnung einen kleinen Hund (Schulterhöhe 20 cm), der auf ärztliches Anraten für seinen Sohn angeschafft wurde. Der Vermieter verlangt vom Mieter die Beseitigung des Hundes und beruft sich insoweit auf die im Mietvertrag geregelte Klausel.

Der BGH entschied, dass die Klausel unwirksam ist, weil sie die Haltung eines Hundes generell verbietet und insoweit keine Ausnahme gestattet.

Ob die Haltung eines Hundes zum vertragsgemäßen Gebrauch nach § 535 Abs. 1 BGB gehört, ist stets durch eine Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien und anderer Hausbewohner und Nachbarn zu ermitteln.

Wird, wie hier, die Hundehaltung generell ausgeschlossen, verstößt dies gegen die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters.

Ob der Mieter berechtigt ist, einen Hund zu halten, muss stets im Einzelfall abgewogen werden, wobei insoweit die Art, Größe, Verhalten, Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung, die persönlichen Verhältnisse, namentlich das Alter und das berechnete Interesse der Mitbewohner und Nachbarn zu berücksichtigen sind.

Entgegen zahlreicher Pressestimmen entschied der BGH nicht, dass das Halten von Hunde und Katzen nunmehr stets zulässig ist. Vielmehr nimmt der BGH eine differenzierte Position ein.

Sicher ist, dass ein generelles Hunde- und Katzenhaltungsverbot in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht mehr zulässig ist. In Zukunft bedarf es stets einer Abwägung im Einzelfall.

Ob die Entscheidung des BGH wirklich die Rechte des Mieters schützt, mag bezweifelt werden. Der Vermieter wird in Zukunft bei der Auswahl des Mieters noch größere Sorgfalt darauf verwenden, einen Mieter ohne Haustiere auszuwählen.

Ihre Ansprechpartner im Mietrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11



Testamente: Immer wieder grausame Fehler

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Ein Mann stirbt im Jahr 2011, hat eine Frau, eine eheliche Tochter und einen nichtehelichen Sohn aus dem Jahr 1946. Folgendes „Testament“ wird gefunden:

„Vollmacht!

Sollte bei einem Unfall meiner Frau und mir mit Todesfolge, so kann meine Tochter frei über unser Vermögen verfügen.

Augsburg, den (Unterschrift Mann)

Augsburg, den (Unterschrift Frau)“

Wichtig zu wissen:

Die Überschrift „Vollmacht“ ist natürlich falsch. Es müsste heißen „Testament“. Die Überschrift „Vollmacht“ ist darüber hinaus überaus gefährlich und kann zur Unwirksamkeit des Testaments führen. Hier ließ das Gericht das Schriftstück als Testament durchgehen.

Wichtig zu wissen:

Der nichteheliche Sohn, geboren im Jahr 1946, ist seit 29.05.2009 ganz normaler gesetzlicher Erbe. Er wird also wie ein ehelicher Sohn behandelt. Ohne die „Vollmacht“ würde die gesetzliche Erbfolge gelten, d. h. die Frau würde (Zugewinngemeinschaft) 1/2 erben, die Tochter und der nichteheliche Sohn je 1/4.

Was soll jetzt die „Vollmacht“?
Was war gewollt?

Gewollt war sicherlich, dass der nichteheliche Sohn nichts erben soll. Dieser Wunsch ist schief gegangen.

Was ist geregelt?

Fragen wir vorab, was nicht geregelt ist. Nicht geregelt ist die Erbfolge nach dem Tod des Erstversterbenden, hier des Mannes. Geregelt ist lediglich der Fall des gleichzeitigen Versterbens und der Fall des Versterbens des überlebenden Ehegatten. In diesem Fall soll die Tochter Alleinerbin sein.

Für den Fall des Erstversterbenden ist keine testamentarische Regelung vorhanden, d. h. es gilt die gesetzliche Erbfolge, wie oben dargestellt.

Der Wille der Eltern setzt sich nicht durch: der nichteheliche Sohn erbt ebenfalls.

Sind Grundstücke im Spiel, kann dies ganz erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben. Dies könnte durch eine richtige Beratung vermieden werden.

Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:

Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44

Praxistipp

Denken Sie daran: ca. 70 % aller Testamente sind falsch, die Erbstreitigkeiten erbittert und teuer.

Auch wenn es Geld kostet: sich rechtzeitig zu Lebzeiten erbrechtlich beraten zu lassen, spart das Mehrfache.



Neues Sorgerecht

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Seit 19.05.2013 ist der neue § 1626a BGB in Kraft.

Nach Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Bundesverfassungsgerichts wurde nunmehr gemäß den Vorgaben eine neue Regelung für die Fälle verabschiedet, in denen nicht verheiratete Paare keine gemeinsame Sorgeerklärung beim Jugendamt für ihre Kinder abgegeben haben.

Jetzt ist es möglich, dass der nicht sorgeberechtigte Elternteil, in der Regel der Vater, einen Antrag beim Familiengericht stellen kann, damit auch ihm die elterliche Sorge übertragen wird, also ein gemeinsames Sorgerecht entsteht. Das Familiengericht soll die gemeinsame elterliche Sorge aussprechen, wenn dies dem Kindeswohl nicht widerspricht. Diese Hürde ist für die Väter also niedriger und damit einfacher zu überwinden, als wenn beispielsweise ausgesprochen wäre, dass die gemeinsame Sorge dem Kindeswohl dienen muss.

Es gibt auch ein vereinfachtes Verfahren beim Familiengericht. Wendet sich auf den Antrag des Vaters die Mutter nicht gegen den Antrag und sind auch sonst keine widersprechenden Gründe ersichtlich, wird die gemeinsame Sorge durch einen Beschluss des Familiengerichts hergestellt. Wehrt sich die Mutter oder sind entgegenstehende Gründe ersichtlich, gibt es ein normales Verfahren, in welchem gegebenenfalls durch kinderpsychologische Gutachten geklärt wird, ob eine Mitsorge des Vaters dem Kindeswohl widerspricht. Kinder erhalten hier in der Regel einen Verfahrensbeistand. Je nach Alter und Verständnis werden sie auch persönlich angehört. Wie bisher ist es natürlich nach wie vor möglich, einvernehmlich jederzeit eine gemeinsame Sorgeerklärung beim Jugendamt auch nach der Geburt abzugeben.

Ihre Ansprechpartner im Familienrecht sind:

Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44
Rechtsanwältin Christine Sauer, Tel.: 0821-90630-20

Meidert Termine

- **Verhandlungskunst - Einführung in das Harvard-Konzept**
Verhandlungstraining bei Abschlüssen wichtiger Verträge oder Verhalten vor Gericht

Referent: Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn

Datum: 12.10.2013, 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Ort: VHS Füssen, Kaiser-Maximilians-Platz 1, Füssen

Anmeldungen über die VHS Füssen, Tel.: 08362/39577 oder unter info@vhs-fuessen.de

- **Aktuelle Fragen des Arbeits- und Beamtenrechts speziell für Kommunen - Tagesseminar**

Unsere Referenten **Guntram Baumann** (FA für Arbeitsrecht) und **Axel Weisbach** (FA für Verwaltungsrecht und Arbeitsrecht) informieren Sie über die neueste Rechtsprechung, Rechtsschutzfragen und Fälle aus der Praxis.

Datum: 16.10.2013, 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Ort: Dorint-Hotel, Augsburg

Seminargebühr: 80,00 €

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Frau Simone Pilger, Tel.: 0821-90630-16, pilger@meidert-kollegen.de

- **Kommunale 2013**

Besuchen Sie uns auf der Fachmesse Kommunale 2013, die vom 23.-24.10.2013 in Nürnberg stattfindet. Unsere Kanzlei präsentiert sich dort mit einem Stand sowie Vorträgen aus dem Bereich der kommunalen Rechtsberatung. **Weitere Informationen unter www.kommunale.de**



Aufrechnung mit Unterhalt

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Der BGH hat mit einer Entscheidung vom 08.05.2013 (Az.: XII ZB 192/11) entschieden, dass eine Aufrechnung von privaten Schulden mit Unterhalt gegenüber der Kindsmutter auch nicht möglich ist, wenn der Anspruch auf das Sozialamt übergegangen ist.

Die Kindsmutter schuldete dem Mann aus Darlehen unstrittig über 12.000,00 €. Der Mann zahlte keinen Unterhalt an die Frau. Diese erhielt daher Sozialhilfe, die sich über 3 Jahre hinweg auf knapp 12.000,00 € summierte. Der Unterhaltsanspruch geht daher in dieser Höhe auf das Sozialamt über.

Das Sozialamt schrieb den Mann an und verlangte von ihm den aufgelaufenen Unterhalt von knapp 12.000,00 €. Der Mann rechnete mit den Darlehensschulden auf.

Der BGH und alle vorhergehenden Gerichte haben den Mann jedoch verpflichtet, den Unterhalt an das Sozialamt zu bezahlen. Das Darlehen blieb daher weiterhin gegenüber der Mutter offen, die es aber nach wie vor nicht zurückzahlen kann.

Grundsätzlich ist es schwierig bis unmöglich, private Gegenforderungen mit Unterhaltsansprüchen aufzurechnen. Der Unterhalt dient dem Lebensunterhalt und unterliegt dem Pfändungsschutz.

Der BGH entschied, dass dies auch gegenüber dem Sozialamt gilt, obwohl dieses natürlich anders als die Mutter den Betrag nicht als wirtschaftliche Lebensgrundlage benötigt.

Dennoch sind, so die Argumentation, auch die Sozialsysteme zu schützen. Andernfalls hätte der Mann ja doch erfolgreich seine private Darlehensforderung gegen die Unterhaltsansprüche der Frau zu Lasten der Allgemeinheit aufrechnen können, welche die Frau über die Sozialhilfe alimentiert hat.

Ihre Ansprechpartner im Familienrecht sind:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44
Rechtsanwältin Christine Sauer, Tel.: 0821-90630-20

Wussten Sie schon...?

In der Zeitschriftenbeilage „Immobilienanwälte“ der „Immobilien-Zeitung“ wurden in der Ausgabe 2012/2013 die 111 Top-Immobilienkanzleien in Deutschland präsentiert.

Wir sind stolz darauf, dass auch unsere Kanzlei in der Liste der 111 bedeutendsten deutschen Immobilienkanzleien aufgeführt wird.

Mit allein acht Fachanwälten decken wir in unserer Kanzlei alle Rechtsbereiche rund um die Immobilie, von der Baurechtschaffung über die Baubegleitung bis hin zur späteren Vermietung ab.

Wenn Sie weitere Informationen über unsere Beratungsleistungen im Immobilienrecht wünschen, besuchen Sie uns bitte auf unserer Internetseite:
<http://www.meidert-kollegen.de/fachbereiche/immobilien-bau-miete-wohnungseigentumsrecht.html>

AUGSBURG

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

MÜNCHEN

Maximiliansplatz 5
80333 München
Telefon: 089-545878-0
Telefax: 089-545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de

KEMPTEN

Ignaz-Kiechle-Str. 22
87437 Kempten
Telefon: 0831-5738818
Telefax: 0821-90630-30
kempten@meidert-kollegen.de

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birkel *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

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

Axel Weisbach *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

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

Christoph Röger

Robert Straubmeier

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft