

MEIDERT AKTUELL

3. Quartal 2020

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 vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ihre Kanzlei
Meidert & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Kein Mietendeckel in Bayern

Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Beschluss des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 16.07.2020, Az. Vf 32-IX-20

Sachverhalt:

In Bayern wurde seitens der Opposition im Bayerischen Landtag versucht, einen Mietendeckel in Bayern zu initiieren. Durch diesen Mietendeckel sollte die Miethöhe durch landesgesetzliche Bestimmungen über die Grenzen im Bürgerlichen Gesetzbuch hinaus gedeckelt werden. Seit diesem Ansinnen herrschte zwischen den Mitgliedern des Bayerischen Landtags sowie in der Bevölkerung hohes Streitpotential darüber, ob die jeweiligen Bundesländer für einen solchen gesetzgebenden Mietendeckel zuständig wären. Die herrschende Literaturmeinung hat ganz überwiegend die Rechtsauffassung vertreten, dass keine Gesetzgebungskompetenz der Länder für eine solche Regelung gegeben ist. Dies hat jedoch nicht den Berliner Senat für sein Stadtgebiet davon abgehalten, einen Mietendeckel zu verabschieden. In Bayern wollte die Opposition im Bayerischen Landtag die Landesregierung durch ein Volksbegehren dazu zwingen, ebenfalls einen Mietendeckel für Bayern zu erlassen. Das Innenministerium hatte das Volksbegehren als unzulässig eingestuft, sodass automatisch nach der Bayerischen Verfassung der dortige Verfassungsgerichtshof über den Antrag zur Durchführung eines Volksbegehrens entscheiden musste.

INHALT

- Kein Mietendeckel in Bayern
- Veranstaltungshinweis 20.10.2020
- Bundeskabinett beschließt Änderungen zur HOAI
- Eine Räumung sollte nicht ohne gerichtlichen Titel erfolgen!
- Eingerissener Notizzettel als gültiges Testament
- Vorsicht bei Verwendung von Mustermietverträgen
- Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz
- Nichtigkeit satzungsmäßiger Klauseln zum Ausschluss von GmbH-Gesellschaftern ohne sachlichen Grund

Entscheidung:

Auch der Bayerische Verfassungsgerichtshof verneinte nunmehr die Zulässigkeit eines Volksbegehrens wegen der fehlenden Landesgesetzgebungskompetenz. Begründet wurde dies damit, dass bereits vorhandene bundesgesetzliche Nominierungen die Möglichkeiten landesgesetzlicher Regelungen sperren.

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält bereits Regelungen sowohl zur Mieterhöhung bei einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum als auch zur Mieterhöhung bei Mietbeginn. Folglich hat der Bundesgesetzgeber von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch gemacht.

Überrascht hat diese Entscheidung niemanden. Folglich wird es in Bayern den Mietendeckel somit nicht geben, auch wenn noch eine Verfassungsbeschwerde möglich wäre. Gegen die Berliner Regelung gibt es schon Verfahren vor dem Berliner Verfassungsgerichtshof und bei den Senaten des Bundesverfassungsgerichts.

Es ist davon auszugehen, dass der Berliner Mietendeckel seitens des Berliner Verfassungsgerichtshofs bzw. seitens des Bundesverfassungsgerichts gekippt und somit als unzulässig verabschiedet wird.

Für Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht wenden Sie sich an:

Rechtsanwalt Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
mueller@meidert-kollegen.de

Veranstungshinweis 20.10.2020, 18:00 Uhr (Präsenz und online): Die HOAI nach dem Paukenschlag des EuGH – Was ändert sich, was bleibt?

Die Kanzlei Meidert & Kollegen ist aktives Mitglied im Förderverein Bau und Immobilie der Hochschule Augsburg. Mehrere unserer Fachanwälte engagieren sich als Lehrbeauftragte an der Hochschule Augsburg.

Seit geraumer Zeit gibt es ein neues Veranstaltungsformat einer Kooperation zwischen der Fakultät für Architektur und Bauwesen, dem Institut für Bau und Immobilie und dem Förderverein Bau und Immobilie der Hochschule Augsburg unter dem Titel „Experten-Dialog Baupraxis“. Ein Thema – drei Blickwinkel, so das Leitmotiv. Durch die Darstellung jeweils verschiedener Perspektiven zu einem Thema soll die Diskussion angeregt und der Dialog zwischen den Disziplinen gefördert werden.



Die nächste Veranstaltung der Reihe findet am 20. Oktober 2020 wahlweise vor Ort oder online statt, diesmal zum Thema „Die HOAI nach dem Paukenschlag des EuGH – Was ändert sich, was bleibt?“.

Sie bietet mit Rebecca Schlimbach, Richterin am Landgericht und Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Bundesgerichtshof, Werner Seifert, Architekt, Diplom-Ingenieur (FH), ö. b. u. v. Sachverständiger sowie Michael Keller, Architekt, wieder namhafte Referenten.

In seinem viel beachteten Urteil vom 04.07.2019 zur HOAI hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) die deutschen Regelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu Mindest- und Höchstsätzen für Planerhonorare für mit EU-Recht unvereinbar gehalten. Der deutsche Gesetzgeber muss und wird Änderungen vornehmen. Das Bundeswirtschaftsministerium hat inzwischen einen Entwurf zur künftigen Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (ArchLG), der Ermächtigungsgrundlage der HOAI, vorgelegt. Doch was bedeutet das für die Kosten in laufenden Projekten? Welche Folgen gibt es in laufenden Honorarprozessen? Ob weitere Inhalte der HOAI betroffen sind, ob auch Aufträge von privatrechtlichen Bauherrn erfasst werden und wie sich die Baubeteiligten und Juristen bei künftigen Vertragsgestaltungen, Auftragsvergaben und laufenden Abrechnungen darauf einstellen können, sind weitere brennende Fragen. Zahlreiche unterschiedliche Entscheidungen von Oberlandesgerichten liegen vor. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 14. Mai 2020 in mündlicher Verhandlung mit den Folgen des EuGH-Urteils zur Unionsrechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI befasst und nun wiederum dem EuGH einige relevante Fragen zur Klärung vorgelegt. Er will wissen, ob die EU-Dienstleistungsrichtlinie unmittelbare Drittwirkung auf das Verhältnis zwischen Privaten entfaltet und zur Unwirksamkeit der Mindestsatzbindung in § 7 HOAI führt, sowie für den Fall, dass der EuGH diese Frage verneint, ob sich aus sonstigem Unionsrecht, insbesondere der Niederlassungsfreiheit ein Verbot der Mindestsatzbindung für die Honorare der Architekten und Ingenieure ergibt.

Falls dies bejaht würde, soll der EuGH feststellen, ob ein solcher Verstoß zur Folge hat, dass die Regelungen über die Verbindlichkeit der Mindestsätze in laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen nicht mehr anzuwenden sind. Es bleibt also spannend.

Ziel der Veranstaltung ist daher, die Zukunft der HOAI aus unterschiedlichen Blickwinkeln und mit Informationen aus erster Hand zu beleuchten. Die Veranstaltung ist anerkannt seitens der Rechtsanwaltskammer München und der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau im Rahmen der Fortbildungsverpflichtung beider Berufsgruppen. Selbstverständlich richtet sie sich aber auch an interessierte Studierende und alle Baupraktiker.

Anmeldung, aktuelle Informationen zur Veranstaltung sowie Hinweise zu geltenden Hygieneregeln und Parkmöglichkeiten finden Sie unter: www.hs-augsburg.de/ibi

Rückblick:



Noch vor der Corona-Pandemie fand die erste Veranstaltung der Reihe unter Mitwirkung von unserem Kollegen Rechtsanwalt Robert Schulze, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, statt.

Im vollbesetzten Grob Aircraft Auditorium der Hochschule Augsburg näherten sich drei renommierte Vortragende, Rechtsanwalt Robert Schulze von der Kanzlei Meidert und Kollegen, Mathias Mondel sowie Prof. Dr. tech. Ralf Bartsch, dem sogenannten gestörten Bauablauf aus ihrem fachlichen Blickwinkel und ihrer jeweiligen Rolle im Projekt als ausführendes Unternehmen, als Fachanwalt für Baurecht oder als Sachverständiger.



Abweichungen von der ursprünglichen Planung beziehungsweise von der geplanten Ausführung kommen beim Bauen aufgrund des Unikatcharakters und vieler anderer Auslöser vor und sind reduzierbar, nicht aber abschließend vermeidbar. Daher gibt es umfangreiche Regelwerke und Methoden zum Umgang damit. Sie reichen von der möglichst umfassenden Darstellung der vorgesehenen Ausführung und der Dokumentation der tatsächlichen Ausführung mit verschiedenen Werkzeugen, über die Darstellung und Interpretation des rechtlichen Rahmens, bis hin zu etablierten und neuen Ansätzen zur Quantifizierung möglicher Ansprüche der Parteien. Am Ende der Vorträge gab es rege Diskussion und Nachfragen und einen geselligen Ausklang. Ein rundum gelungener Auftakt dieses neuen Transferformats für Baufachleute!

Spannender Austausch beim Experten-Dialog Baupraxis:
RA Dr. Michael Kögl (Bauinnung), RA Dr. Sebastian Bachmann, Dipl.-Ing. Katja van Heyden (pbi Fassadentechnik), Prof. Christian Waibel (Hochschule Augsburg), Dipl.-Ing. Max Meixner (Meixner und Partner), Prof. Dr. tech. Rainer Bartsch (Hochschule Karlsruhe), RA Robert Schulze (Rechtsanwälte Meidert und Kollegen), Prof. Dr.-Ing. Elisabeth Krön (Hochschule Augsburg), Mathias Mondel (Firmengruppe Max Bögl) (v.l.n.r.)

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



Bundeskabinett beschließt Änderungen zur HOAI

Dr. Thomas Jahn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Am 15.07.2020 hat die Bundesregierung den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen und anderer Gesetze“ beschlossen, der nun dem Bundestag zugeleitet wurde.

Neben Änderungen des Vergaberechts, die Erfahrungen bei Vergaben während der Corona-Pandemie aufgreifen, befasst sich der Gesetzentwurf mit der Neuregelung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Wie wir zuletzt berichteten (siehe Meidert aktuell 3. Quartal 2019), hatte der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit Urteil vom 04.07.2018 (Az: C-377/17) die verbindliche Geltung von Mindest- und Höchstsätzen für die Honorare von Architekten und Ingenieuren nach der deutschen HOAI wegen Verstoßes gegen die europäische Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG für unwirksam erklärt. Daraus entstand für den deutschen Gesetzgeber die Notwendigkeit, die gesetzlichen Grundlagen für die bislang von der HOAI erfassten Leistungen neu zu regeln. Der nun vorliegende Referentenentwurf enthält Änderungen des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, das die Ermächtigungsgrundlage für die HOAI ist. Ein Entwurf für die weiteren Änderungen der HOAI, die eine dem genannten Gesetz nachrangige Verordnung darstellt, liegt noch nicht vor. Bekannt wurde bis Redaktionsschluss, dass die Honorare für Ingenieure und Architekten künftig frei verhandelbar sein sollen. Die neue HOAI soll aber weiterhin als Berechnungsgrundlage für die Vertragspartner zur Verfügung stehen. Ferner soll die HOAI auch wie bisher eine Regelung zur vermuteten Honorarhöhe enthalten, wenn die Parteien keine wirksame Honorarvereinbarung getroffen haben. Wie jedoch künftig mit Altfällen umzugehen ist, für die die aktuelle HOAI aufgrund der oben genannten Entscheidung des EuGH nicht angewendet werden kann, bleibt weiterhin offen.

Praxistipp:

Um für Rechtssicherheit zu sorgen, sollten sowohl die Bauherren als auch Architekten und Ingenieure unbedingt darauf achten, nur schriftlich verfasste, also beidseitig unterzeichnete Verträge abzuschließen und dabei transparente Regelungen für den Leistungsumfang und die Vergütung zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Vertragsparteien nicht auf die Sätze der HOAI zurückgreifen müssen, es aber gleichsam können. In jedem Falle sollte bei bedeutsameren Architektenleistungen zur möglichst frühzeitigen Vertragsgestaltung anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen werden, um künftige Honorarkonflikte zu vermeiden.

Ihre Ansprechpartner im Bau- und Architektenrecht sind:

Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
jahn@meidert-kollegen.de
Rechtsanwalt Robert Schulze,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
schulze@meidert-kollegen.de



Eine Räumung sollte nicht ohne gerichtlichen Titel erfolgen!

Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 28.05.2020, Az. 21 U 53/19

Sachverhalt:

Der Mieter nahm seinen Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch, da der Vermieter, ohne über einen gerichtlichen Räumungstitel zu verfügen, die Gewerberäume, die der Mieter angemietet hatte, geräumt und sämtliches darin befindliche Inventar aus den Räu-

men geschafft hatte. Trotz einer Absprache, wonach zwischen dem Vermieter und dem Mieter vereinbart wurde, dass der Mieter die Gegenstände, welche sich im Mietobjekt befunden haben, selbst beseitigt, hat der Vermieter die Räumung vor dem vereinbarten Termin zur Abholung selbst vorgenommen. Der Mieter hatte jedoch, da er bereits länger ortsabwesend war, nicht mehr gewusst, welche Gegenstände sich genau in den angemieteten Räumlichkeiten befunden haben. Der Vermieter hat jedoch keine Auflistung angefertigt, als er das Inventar, welches sich im Mietobjekt befunden hatte, aus demselbigen geschafft hatte. Im Nachgang zur erfolgten Räumung durch den Vermieter stellte sich heraus, dass einzelne Gegenstände des Mieters abhanden gekommen sind, für die der Mieter nunmehr Schadensersatz verlangte.

Entscheidung:

Das Oberlandesgericht Köln entschied, dass die eigenmächtige Räumung des Vermieters, da dieser keinen rechtskräftigen Räumungstitel gegen den Mieter hatte, eine verbotene Eigenmacht darstellte. Die Folgen einer solchen verbotenen Eigenmacht sind die, dass der Vermieter verschuldensunabhängig gegenüber dem Mieter haftet. Der Einwand des Vermieters, dass er sich über sein nicht vorhandenes Selbsthilferecht geirrt habe, wies das Oberlandesgericht München als irrelevant zurück. Das Oberlandesgericht Köln attestierte dem Vermieter, dass diesen die Beweislast dahingehend trifft, dass die entfernten Gegenstände zum Zeitpunkt der Räumung nicht vorhanden oder unbeschädigt gewesen seien. Diese Beweislast, die den Vermieter trifft, erstreckt sich vor allem auf den Bestand, den Zustand und die wertbildenden Merkmale der jeweiligen Gegenstände, welche durch die verbotene Eigenmacht in Besitz genommen worden sind. Darüber hinaus trifft den Vermieter eine Obhutspflicht in der Form, dass der Vermieter die Interessen des nicht anwesenden Mieters zu wahren hat. Diese Obhutspflicht umfasst vor allem, dass keine Beschädigungen an den eingelagerten Gegenständen entstehen dürfen. Darüber hinaus impliziert auch diese Obhutspflicht, dass auch bei Inbesitznahme der eingelagerten Gegenstände der Vermieter ein aussagekräftiges und voll umfängliches Verzeichnis der verwahrten Gegenstände zu erstellen hat und zugleich der Wert der eingelagerten Gegenstände schätzen bzw. schätzen lassen muss.

Der Vermieter wandte darüber hinaus auch noch ein, dass den Mieter ein Mitverschulden an den untergegangenen Sachen treffe, da er die Rückgabe des angemieteten Objekts verspätet vornahm. Dieses Vorbringen wertete das Oberlandesgericht Köln ebenfalls als nicht zielführend.

Praxishinweis:

Dieser Fall zeigt erneut, dass Räumungen sowohl von Wohnräumen als auch von Gewerberäumen ausschließlich auf Grundlage eines gerichtlichen Titels durch einen beauftragten Gerichtsvollzieher erfolgen sollen. Andernfalls entstehen für den Vermieter, wie oben dargestellt, erhebliche unkalkulierbare finanzielle Risiken.

Für Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht wenden Sie sich an:

Rechtsanwalt Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
mueller@meidert-kollegen.de

Meidert intern

Unsere Kanzlei konnte zum 06.07.2020 mit Frau Rechtsanwältin Anita Schwarzwaldler eine engagierte Kollegin für unser Team Immobilien, Bau, Miete, Wohnungseigentum gewinnen. Sie ist im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht und allgemeinen Zivilrecht tätig. Nach ihrer Tätigkeit für eine mittelständische Augsburger Kanzlei war sie als Syndikusanwältin für eine Rechtsanwaltskammer tätig.

Sie erreichen Frau Rechtsanwältin Schwarzwaldler unter Tel. 0821-9063060



Eingerissener Notizzettel als gültiges Testament

Franziska Mendle, Rechtsanwältin und
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Auch ungewöhnliche Schriftstücke wurden in der Vergangenheit immer wieder von den Gerichten als Testamente anerkannt. So z.B. auf Briefumschlägen oder auch Bierdeckeln. Das OLG München hatte sich in seiner Entscheidung vom 28.01.2020 damit zu befassen, ob ein eingerissener Notizzettel ein wirksames Testament darstellt.

**Um das Ergebnis gleich vorwegzunehmen:
Das OLG befand das Testament für wirksam.**

Dies aus den folgenden Gründen:
Das OLG kam zu dem Ergebnis, dass das Testament vom Erblasser selbst errichtet wurde.

Weiter schlussfolgerte es, dass der Erblasser den Willen hatte, ein Testament zu errichten. Zweifel könnten sich daraus ergeben, dass es auf „ungewöhnlichem“ Papier verfasst wurde. Allerdings vorliegend nicht für das OLG, denn der Erblasser hatte bereits vergangene Testamente auf Notizzetteln verfasst. Zudem befand er sich zum Zeitpunkt der Abfassung im Krankenhaus, in dem ihm vermutlich keine andere Schreibunterlage zur Verfügung stand.

Auch sei das Testament nicht durch das Einreißen an der oberen Kante mittig widerrufen worden. Für einen Widerruf bedarf es einer körperlichen Veränderung am Testament. Vorliegend war das verwendete Papier bereits so hauchdünn, dass es sehr leicht einreißen könne. Für ein Zerreißen sei es zudem wesentlich einfacher, das Blatt einfach komplett durchzureißen. Dafür, dass der Erblasser das Testament absichtlich habe beschädigen wollen, gibt es nicht genügend Anhaltspunkte.

Fazit:

Auch auf ungewöhnlichem Untergrund errichtete Testamente können wirksam sein. Daher ist es besonders wichtig, dass auch diese Testamente beim Nachlassgericht nach dem Erbfall unverzüglich abgeliefert werden. Diese Pflicht ergibt sich aus § 2259 BGB. Der Verstoß gegen die Ablieferungspflicht ist unter Strafe gestellt und kann Schadensersatzansprüche hervorrufen, weshalb die Pflicht durchaus ernstzunehmen ist.

**vgl. Oberlandesgericht München:
Beschluss vom 28.01.2020 – 31 Wx 229/19**

Für erbrechtliche Fragen wenden Sie sich an:
Rechtsanwältin Franziska Mendle
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR),
mendle@meidert-kollegen.de

Meidert intern

Wir freuen uns mitteilen zu können, dass unser Team Agrarrecht Verstärkung erhalten hat:

Frau Rechtsanwältin Richeza Herrmann M.A. ist seit 01.06.2020 in unserem Münchener Büro tätig. Während des Studiums der Rechtswissenschaften an der Universität Bayreuth und München hat Frau Herrmann u.a. Studienaufenthalte in Shanghai und Paris absolviert. Frau Herrmann hat eine duale Ausbildung zur Landwirtin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf abgeschlossen. Sie war mehrere Jahre beim Bayerischen Bauernverband als Juristische Referentin tätig.

Sie erreichen Frau Rechtsanwältin Herrmann unter
Tel. 089-545878-0



Vorsicht bei Verwendung von Mustermietverträgen

Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**„Sind Klauseln in einem Mustermietvertrag nicht angekreuzt bzw. vorhanden und „Leerfelder“ nicht ausgefüllt, so werden die jeweiligen Klauseln nicht Vertragsbestandteil“
Urteil Landgericht Freiburg vom 30.06.2019, Az. 9 S 4/20**

Sachverhalt:

Es werden gerne bei Wohnraummietverhältnissen Mietvertragsformularmuster, sei es aus dem Fachhandel oder von den örtlichen Haus- und Grundbesitzervereinen, verwendet. Diese Mietvertragsformulare müssen handschriftlich ausgefüllt werden. Im vorliegenden Fall verwendete der Vermieter ebenfalls ein Mietvertragsformular, welches zahlreiche Möglichkeiten zum Ankreuzen von vorformulierten Vertragsklauseln auswies. Das von den beiden Vertragsparteien unterzeichnete Formular wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verblieb beim Mieter, das andere Exemplar beim Vermieter. Jedoch zeigte sich im Rechtsstreit, dass die handschriftlichen Eintragungen auf den jeweiligen Ausfertigungen der Mietverträge unterschiedlich im Detail waren. In dem Exemplar vom Mieter hieß es unter der Überschrift „Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit wechselseitigem Kündigungsverzicht“. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis zum 01.04.2013 begann und auf unbestimmte Zeit laufen sollte. In dem Exemplar vom Vermieter wurde jedoch unter der Überschrift „Mietvertrag auf unbestimmte Zeit“ festgehalten, dass das Mietverhältnis ab 01.04.2013 beginnt und es auf unbestimmte Zeit läuft. Zusätzlich wurde vereinbart, dass unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden kann. Nach fünf Jahren Mietdauer kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs und klagte gegen den Mieter auf Räumung der Wohnung. Der Mieter trägt im Räumungsprozess als Abwehrmittel vor, dass der Vermieter unbefristet auf die Kündigung verzichtet habe.

Entscheidung:

Der Einwand des Mieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Freiburg vertrat die Auffassung, dass die Ansicht des Mieters fernliege und die tatsächlichen Umstände gegen eine Vereinbarung eines Kündigungsverzichts sprechen. Hintergrund der Argumentation des Landgerichts war, dass das Mietvertragsformular für den Kündigungsverzicht eine gesonderte Klausel vorsieht, die von den Parteien ausgefüllt bzw. angekreuzt werden muss, wenn sie einen Kündigungsverzicht vereinbaren wollen. Das in dieser Klausel vorgesehene Leerfeld bzw. Kästchen zum Ankreuzen wurde jedoch nicht ausgefüllt. Darüber hinaus fand sich auch in dem Mietvertragsformular im unmittelbaren Anschluss an die Klausel zum Kündigungsverzicht in Fettdruck der Hinweis, dass ein Kündigungsverzicht von mehr als vier Jahren nicht wirksam ist. Daher nahm das Landgericht Freiburg an, dass die Parteien trotz dieses Hinweises einen unbefristeten und daher unwirksamen Kündigungsverzicht hätten vereinbaren wollen. Schließlich ist auf beiden Mietvertragsausfertigungen den handschriftlichen Eintragungen zu entnehmen, dass die Mietvertragsparteien lediglich ein unbefristetes, aber kündbares Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer vereinbaren wollten.

Praxishinweis:

Wird ein Mietvertragsformular verwendet, bei dem Klauseln mit Leerfeldern versehen sind, so müssen die jeweiligen Regelungen von den Parteien angekreuzt bzw. die Leerfelder ausgefüllt werden. Werden diese Leerfelder bzw. Ankreuzungsmöglichkeiten nicht ausgefüllt, gelten diese jeweiligen Regelungen als nicht vereinbart. Dies hat bereits der Bundesgerichtshof im Jahr 2013 für Vertragsstrafenregelungen im Baurecht entschieden. Darüber hinaus wird seitens der Rechtsprechung anerkannt, dass bei widersprüchlichen Regelungen bei zweierlei Ausfertigungen von einem Mietvertrag diese Widersprüchlichkeit dazu führt, dass die jeweilige Klausel als nicht vereinbart gilt. Dies hat zur Folge, dass dann auf die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zurückgegriffen werden muss, soweit hierüber Streitigkeiten zwischen den Parteien bestehen.

Wir raten Ihnen daher dringend an, bei der Verwendung von Mietvertragsformularen genau zu kennzeichnen, welche Klauseln Sie gelten lassen wollen und welche nicht. Darüber hinaus sollten die Ausfertigungen für den Mieter und Vermieter 1 zu 1 übereinander passen und daher gleichlautend sein.

Für Fragen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht wenden Sie sich an:

Rechtsanwalt Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
mueller@meidert-kollegen.de



Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz

Richeza Herrmann,
Rechtsanwältin

Bei alten landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich, die in Zukunft umgenutzt werden sollen, auf ausreichende Instandhaltung achten.

Landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich können im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr.1 BauGB baurechtlich umgenutzt werden. Dafür ist ein entsprechender Bauantrag erforderlich. Eine der Voraussetzungen für die Nutzungsänderung ist, dass erhaltenswerte Bausubstanz in zweckmäßiger Weise umgenutzt wird. Da dafür erhaltenswerte Bausubstanz vorhanden sein muss, setzt dies voraus, dass das Gebäude nach seiner Bausubstanz noch vorhanden ist: Es darf weder zerstört sein, noch einen derart schlechten baulich-technischen Zustand aufweisen, dass eine Wiederverwendung im Rahmen einer Nutzungsänderung zu einem Ersatzbau führen würde. Deshalb ist bei Gebäuden im Außenbereich, für die eine Nutzungsänderung zu einem Zeitpunkt in der Zukunft möglich bleiben soll, darauf zu achten, dass sie nicht dem Verfall preisgegeben und sie ausreichend instandgehalten werden.

Ihre Ansprechpartnerin im Agrarrecht ist:
Rechtsanwältin Richeza Herrmann,
herrmann@meidert-kollegen.de

AUGSBURG

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Telefon: 0821-90630-0
Telefax: 0821-90630-30
augsbург@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



Nichtigkeit satzungsmäßiger Klauseln zum Ausschluss von GmbH-Gesellschaftern ohne sachlichen Grund

Stefan Kus,
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Mit Schlussurteil vom 13.05.2020, 7 U 1844/19, entschied das OLG München, dass gesellschaftsrechtliche Regelungen, die einem oder mehreren Gesellschaftern einer GmbH das Recht einräumen, einen Mitgesellschafter ohne sachlichen Grund aus der GmbH auszuschließen, grundsätzlich gemäß § 138 Abs. 1 BGB (Sittenwidrigkeit) nichtig sind. Argumentativ stellte das Gericht auch darauf ab, dass eine freie Ausschließungsmöglichkeit vom betroffenen Gesellschafter als Disziplinierungsmittel empfunden werden könnte, welches ihn daran hindert, von seinen Gesellschafterrechten nach eigener Entscheidung Gebrauch zu machen und damit seine Mitgliedschaftspflichten zu erfüllen.

In der Gestaltung von Satzungen sollte also darauf geachtet werden, dass ein Ausschluss eines Gesellschafters nur bei Vorliegen von sachlichen Gründen geregelt werden sollte. Bei alten Satzungen wird die Heilungsvorschrift des § 242 Abs. 2 AktG, die auch im GmbH-Recht Anwendung findet, wichtig. Danach wird eine nichtige Gründungssatzung sowie eine nichtige Satzungsänderung drei Jahre nach Eintragung in das Handelsregister rückwirkend gültig. Daher kann nicht alleine mit einem Blick in die Satzung und das Gesetz festgestellt werden, ob eine nichtige Satzungsbestimmung am Ende auch vorliegt. Zunächst muss also geprüft werden, ob ein Ausschluss ohne sachlichen Grund vorliegt und wann diese Satzungsregelung genau aufgenommen wurde.

Gegen das Urteil des OLG München wurde beim BGH unter dem Aktenzeichen II ZR 107/20 Revision eingelegt. Das Schlussurteil des OLG München ist also nicht rechtskräftig. Wir werden berichten.

Für wirtschaftsrechtliche Fragen wenden Sie sich an:

Rechtsanwalt Guntram Baumann

Fachanwalt für Arbeitsrecht,
baumann@meidert-kollegen.de

Rechtsanwalt Stefan Kus LL.M

Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für
Handels- und Gesellschaftsrecht,
kus@meidert-kollegen.de

Dr. Nikolaus Birkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Josef Deuringer *

Fachanwalt für Agrarrecht

Guntram Baumann *

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Thomas Jahn *

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mathias Reitberger *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Axel Weisbach *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Thomas Sauer

Fachanwalt für Familienrecht

Prof. Dr. Fritz Böckh

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Robert Schulze *

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Frank Sommer *

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Nicole Kandzia

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Stefan Kus *

Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht,
Wirtschaftsmediator (cvm)

Bernhard Müller

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Franziska Mendle

Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Richeza Herrmann

Anita Schwarz Walter

Dr. Wolfram Gaedt

Nico F. Kummer

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB