

MEIDERT AKTUELL

2. Quartal 2014

Sehr geehrte Damen und Herren Mandanten,

mit unserem aktuellen Kanzleibrief möchten wir Sie wieder über aktuelle Entscheidungen und Problemstellungen, heute vor allem im Miet-, Werkvertrags- und Erbrecht informieren.

Ihre
Kanzlei
Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

INHALT

- Ein Mangel des Mietobjekts liegt erst vor, wenn ein Nutzungsverbot verfügt wurde
- Zur Dokumentation im VOF-Verfahren
- Handwerker müssen aufpassen - Prüf- und Hinweispflicht bezieht sich nicht nur auf Pläne
- Falsche Testamente
- Schlüsselverlust des Mieters - welche Rechte hat der Vermieter?
- Interview mit RA Dr. Thomas Jahn
- Pläne für Bauvorhaben oft nur begrenzt auf Internetplattformen verfügbar



Ein Mangel des Mietobjekts liegt erst vor, wenn ein Nutzungsverbot verfügt wurde

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Allein die anlässlich einer Anhörung erfolgte Mitteilung der Behörde an den Mieter, dass eine beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigt werden kann, vermag noch keinen Mangel der Mietsache zu begründen. In diesem Falle scheidet auch das Recht des Mieters aus, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen.

Mit Urteil vom 20.11.2013 (Az.: XII ZR 77/12) musste sich der Bundesgerichtshof mit der Frage beschäftigen, wann ein Mangel der Mietsache vorliegt. Im Geschäftsraummietvertrag war geregelt, dass die Mieträume als Einzelhandelsgeschäft genutzt werden können. Nach zwei Jahren Mietdauer vermietet der Mieter an einen Dritten zum Zwecke des Betriebs eines Bettenfachgeschäfts unter. Auf den seitens des Mieters eingeholten Nutzungsänderungsantrag schickt die Baubehörde ein als „Anhörung“ bezeichnetes Schreiben und teilt darin mit, dass sie den Antrag nicht genehmigen wird. Daraufhin kündigt der Mieter den Mietvertrag fristlos.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass ein fristloses Kündigungsrecht einen im Zeitpunkt der Kündigung bestehenden Mangel voraussetzt. Durch behördliche Gebrauchshindernisse könne ein Mangel nur dann begründet werden, wenn der Mieter im vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt sei.

Dies sei erst dann der Fall, wenn ein Nutzungsverbot vorliegt oder wenn eine langwährende Unsicherheit über die Zulässigkeit der behördlichen Nutzungsuntersagung die begründete Besorgnis bewirke, das Grundstück nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch nutzen zu können. Der Bundesgerichtshof verneint daher zutreffend ein fristloses Kündigungsrecht.

Die Entscheidung verdeutlicht nicht nur, welche Anforderungen an einen Mangel gestellt werden. Vielmehr verdeutlicht sie gleichfalls, dass der Vermieter gut beraten ist, seinen Mietzweck konkret zu vereinbaren. Der Mietzweck definiert nämlich ganz wesentlich die Hauptleistungspflichten des Vermieters.

Ihre Ansprechpartner im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind:

Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11

Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45

Rechtsanwalt Philipp Mayr, Tel.: 0821-90630-20



Zur Dokumentation im VOF-Verfahren

Dr. Thomas Jahn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

In einem förmlichen Ausschreibungsverfahren muss jede Vergabeentscheidung nachvollziehbar sein. Deshalb spielt die Dokumentation im Vergabeverfahren eine zentrale Rolle.

Werden freiberufliche Leistungen nach der VOF vergeben, müssen im Verhandlungsverfahren nicht nur die schriftlichen Fragen des Auftraggebers und die schriftlichen Antworten der Bieter zu Aufgabe, Honorar und Organisation in der Vergabeakte dokumentiert werden, sondern auch der inhaltliche Verlauf der Verhandlungsgespräche selbst.

Wie die Vergabekammer Mecklenburg-Vorpommern am 05.09.2013 (Az. 2 VK 12/13) entschieden hat, zählen dazu die Nachfragen und die mündlichen Erläuterungen der Bewerber. Die Inhalte der Gespräche selbst müssen protokolliert werden. Es reicht nicht aus, wenn der Protokollant lediglich Schlussfolgerungen zusammenfasst, so die Vergabekammer. Der Vergabevermerk mit allen maßgeblichen Unterlagen darf nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung auch nicht nachträglich „rekonstruiert“ oder ergänzt werden. Um Nachprüfungsverfahren zu vermeiden, empfiehlt es sich, Gesprächsprotokolle von den Beteiligten am besten direkt unterschreiben zu lassen, damit sie die Dokumentation mit ihrer eigenen Darstellung gegebenenfalls korrigieren und ergänzen können.

Ihre Ansprechpartner im Vergaberecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel.: 0821-90630-55
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545878-0
Rechtsanwalt Jürgen Weisbach, Tel.: 0821-90630-28



Handwerker müssen aufpassen - Prüf- und Hinweispflicht bezieht sich nicht nur auf Pläne

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Handwerker dürfen sich auf Pläne und Leistungsbeschreibungen nicht verlassen. Sie müssen sie prüfen, bevor sie danach bauen.

Obwohl das eigentlich jeder Handwerker weiß, ahnen die wenigsten, wie weit ihre Prüf- und Hinweispflichten tatsächlich gehen. Vor allem Heizungsbauer landeten deshalb in jüngster Vergangenheit vor Gericht.

Weithin bekannt ist in diesem Zusammenhang der so genannte Blockheizkraftwerkfall des Bundesgerichtshofs (BGH Urteil vom 08.11.2007, Az.: VII ZR 183/05). In diesem Fall gab die Heizung des Installateurs zu wenig Wärme ab. Ursache war das Blockheizkraftwerk eines anderen Bauunternehmers, das nicht ausreichend Strom und Wärme lieferte.

Die Frage lautete: Hätte der Installateur dieses Problem erkennen können?

Ein ähnlicher Fall lag dem OLG Jena Anfang 2012 zur Entscheidung vor (Az.: 9 U 506/11): In diesem Fall hatte der Heizungsbauer zwar Pläne und ein detailliertes Leistungsverzeichnis sorgfältig geprüft, nicht aber eine ebenfalls vorliegende Wärmebedarfsberechnung.

Hätte er es getan, wäre ihm aufgefallen: Die Komponenten der Anlage passen nicht zusammen, ergo können die Anforderungen des Bauherrn an das Werk nicht erfüllt werden.

Selbst wenn die Pläne vom Fachplaner kommen, ist der Handwerker letzten Endes in der Pflicht: Er schuldet seinem Auftraggeber ein mängelfreies Werk.

Das Werk, so das Mantra der Baujuristen, muss funktionstauglich sein, um den Werkerfolg zu erreichen. Dementsprechend muss der Auftragnehmer nicht nur Pläne prüfen, sondern vor allem klären, ob die Anlage die vom Bauherrn gewünschte und gegebenenfalls stillschweigend vertraglich vereinbarte Funktion technisch auch erfüllt.

Diese Prüfpflicht gilt für alle Handwerker. Sie erstreckt sich, über die Prüfung der Pläne hinaus, auch auf mündliche und sogar stillschweigende Erklärungen. Der Handwerker ist also gut beraten, immer das „große Ganze“ im Blick zu behalten.

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



Falsche Testamente

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In freier Folge stellen wir Ihnen Testamente vor, die Fehler enthalten, Fehler, die dazu führten, dass Streitigkeiten bis zum Bundesgerichtshof ausgetragen wurden:

„Testament

Für den Fall des gleichzeitigen Versterbens bestimmen wir, Eheleute ..., hiermit als Schlusserben Herrn P. (Anmerkung: mit den Eheleuten nicht verwandt).

Sämtliche in diesem Testament niedergelegten Verfügungen sind wechselbezüglich. Sie können daher nur gemeinschaftlich abgeändert oder durch Widerruf beseitigt werden. Nach dem Tod eines Teils von uns soll aber der überlebende Teil berechtigt sein, einseitig dieses Testament zu ändern.

Ort, Datum Unterschrift“

Die Eheleute starben nicht gleichzeitig, sondern der Ehemann im Jahr 2009, die Ehefrau im Jahr 2012. Herr P. hat beantragt, ihn als Erben einzusetzen. Welche Fehler bzw. Ungenauigkeiten weist das Testament auf?

Streng genommen regelt das Testament nur den Fall, dass beide Eheleute gleichzeitig versterben. In unserem Fall sind sie aber im Abstand von fast zwei Jahren verstorben. Geht man davon aus, dass dieser Fall nicht geregelt ist, hätte die Ehefrau ihren Mann beerbt und ihre Erben wären ihre - wenn auch weit entfernten - Verwandten. Der nicht verwandte Herr P. würde nicht Erbe werden.

Dagegen sprechen jedoch folgende Unstimmigkeiten: Der Begriff „Schlusserbe“ setzt voraus, dass ein anderer vorher Erbe wird. Bei einem „gleichzeitigen“ Tod wäre dies nicht der Fall.

Dann wird im Testament davon gesprochen, dass der „überlebende Teil“ berechtigt sein soll, das Testament zu ändern. Auch dies wäre bei einem gleichzeitigen Tod unlogisch.

Diese Überlegungen führten dazu, dass das Testament auch für den Fall des nicht gleichzeitigen Versterbens gelten sollte. Folge: Herr P. wurde Erbe - nach jahrelangem Streit.

Fazit: Die Formulierung „gleichzeitiges Versterben“ in einem Testament ist höchst unbefriedigend und höchst gefährlich.

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
Rechtsanwalt Benedikt Zeplin, Tel.: 0821-90630-77



Schlüsselverlust des Mieters - Welche Rechte hat der Vermieter?

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Was ist die Ausgangslage?

Der Vermieter übergibt dem Mieter bei Mietbeginn **sämtliche Schlüssel**, wobei die Schlüssel nicht nur die Wohnungseingangstüre sperren, sondern auch den Keller, die Garage und natürlich die Hauseingangstüre. Dann stellt sich bei Mietende heraus, dass der Mieter einen Schlüssel verloren hat bzw. diesen nicht mehr zurückgeben kann.

So stellt sich die Frage für Vermieter und Mieter gleichsam, welche Ansprüche und Pflichten hieraus entstehen. Hierbei ist zunächst zu unterscheiden: muss nur ein Zylinder der Wohnungseingangstüre ausgetauscht werden oder die zentrale Schließanlage insgesamt? Letzteres ist teuer.

Ein Vermieter hat nur dann einen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Mieter, wenn den Mieter ein Verschulden trifft. Dabei reicht es in der Regel aus, dass dem Mieter bereits leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann. Bereits in diesem Fall hat der Mieter seine Rückgabepflicht verletzt.

Der Mieter kann jedoch den Nachweis erbringen, dass ihn kein Verschulden bei dem Schlüsselverlust trifft. Dies könnte zum Beispiel bei einem unverschuldeten Schlüsseldiebstahl der Fall sein. Die Frage, ob sich hier der Mieter enthaften kann, ist stets eine im Einzelfall zu prüfende Tatfrage.

Liegt Verschulden vor, so hat der Vermieter dann einen Anspruch auf Auswechslung des Zylinders der Wohnungseingangstüre, wenn zumindest weiterhin abstrakt die Gefahr besteht, dass Dritte den verlorenen Schlüssel finden, der Wohnung zuordnen und damit die Wohnung betreten können.

Bislang umstritten war, ob in diesen Fällen der Vermieter einen Anspruch darauf hat, den Austausch der gesamten zentralen Schließanlage zu verlangen.

Mit Urteil vom 05. März 2014 (Az.: VIII ZR 205/13) entschied der Bundesgerichtshof nunmehr diese Frage. Der für das Wohnraummietrecht zuständige Senat hat entschieden, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, „der einen zur Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch die Kosten des Austausches der Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist“.

Der Anspruch besteht jedoch nur dann, wenn die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht wurde. Es passt nicht zusammen, den Austausch mit einer Gefährdung der Sicherheit zu begründen, das Risiko aber weiterhin in Kauf zu nehmen.

Konkret bedeutet dies Folgendes: Der Vermieter kann auf Basis eines Kostenvoranschlags vom Mieter die Kosten des Austausches eines Schlüssels samt Zylinder für die Wohnungseingangstüre verlangen. Hier hat der Mieter die Nettokosten dem Vermieter zu erstatten.

Will der Vermieter jedoch auch die Kosten des Austausches der Schließanlage verlangen, kann er dies nicht auf der Basis eines Kostenvoranschlags. Der Vermieter hat erst dann einen Anspruch gegen den Mieter, wenn der Austausch der Schließanlage tatsächlich erfolgt ist und er dies in der Regel durch Rechnung nachweisen kann. Erst dann ist beim Vermieter ein Vermögensschaden entstanden.

Nachdem sich derartige Szenarien in der Regel erst bei Beendigung eines Mietverhältnisses stellen, muss der Vermieter in diesem Zusammenhang die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten im Auge behalten. Ansprüche auf Schadensersatz wegen

Verlust eines Schlüssels verjähren nämlich (schon) nach Ablauf einer Frist von sechs Monaten ab Rückgabe der Wohnung. Innerhalb dieser Frist muss der Anspruch in aller Regel gerichtlich geltend gemacht werden.

Ihre Ansprechpartner im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind:
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Philipp Mayr, Tel.: 0821-90630-20

Kempten

Neue Kanzleiadresse in Kempten: Am Stadtpark 4

Wir freuen uns, in Kempten einen neuen Standort unserer Kanzlei mit Schwerpunkten im öffentlichen Recht und im Agrar-Recht anbieten zu können:

Zu Jahresbeginn sind wir eine Kooperation in Form einer Bürogemeinschaft mit der Kanzlei J. L. Schmid & Kollegen eingegangen: **Herr Kollege Josef Leonhard Schmid** ist mit seiner Kanzlei, Am Stadtpark 4, 87435 Kempten, eine bekannte und renommierte Adresse im Allgäu. Seine Kanzlei betreut sowohl Mandate der privaten Wirtschaft als auch solche der öffentlichen Hand seit Jahrzehnten mit zivilrechtlichem Schwerpunkt.



v.l.: RA Josef Leonhard Schmid, OB Thomas Kiechle, RA Dr. Nikolaus Birkel

Meidert intern

Wir freuen uns mitteilen zu dürfen, dass die Dekanin der Juristischen Fakultät der Universität Augsburg unserem geschätzten Kollegen **Herrn Rechtsanwalt Christoph Röger** die Genehmigung erteilt hat, den Grad des Doktors der Rechtswissenschaften (Dr. jur.) zu führen. Herr Rechtsanwalt Dr. Röger hat im Immissionschutzrecht promoviert und verfügt über besondere Kenntnisse im Bereich der Lichtimmissionen.

Wir freuen uns, **Herrn Rechtsanwalt Benedikt Zeplin** in unserer Kanzlei seit dem 01.02.2014 begrüßen zu dürfen. Während des Referendariats war Herr Kollege Zeplin bei einer auf Baurecht spezialisierten Kanzlei in Würzburg, danach bei einer überörtlichen im Immobilien- und Zivilrecht tätigen Kanzlei in München beschäftigt. Unterstützt wird er die Kanzlei in den Bereichen des Allgemeinen Zivilrechts, des Immobilien- und vor allem des Erbrechts. Er wird unseren Mandanten mit seinen juristischen Fachkenntnissen sowie großem Engagement zur Seite stehen. Sie erreichen Herrn Rechtsanwalt Zeplin unter Tel.: 0821 / 90630 - 77

Wussten Sie schon...?

In der Zeitschriftenbeilage „Immobilienanwälte“ der „Immobilien-Zeitung“ wurden in der Ausgabe 2013/2014 die Immobilienrechts-Kanzleien in Deutschland im Kurzportrait präsentiert. Wir sind stolz darauf, dass auch unsere Anwaltskanzlei erneut in der Liste der 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.



Interview

Dr. Thomas Jahn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Warum sind Sie Anwalt geworden?

Ich hatte diesen Berufswunsch gleich nach der ersten Fernsehshow „Liebling Kreuzberg“, als ich etwa 11 oder 12 war.

Was ist Ihr Spezialgebiet und warum haben Sie sich dafür entschieden?

Immobilien- und insbesondere Bau- und Architektenrecht, weil ich mich schon immer für komplizierte Rechtsfälle und für Architektur und Technik interessiert habe.

Haben Sie schon einmal überlegt, die Zulassung zurückzugeben?

Ich würde nie die „Seiten wechseln.“

Was wäre Ihr Traummandat?

Musterprozesse, die echten Grund- und Freiheitsrechten zum Durchbruch verhelfen.

Was sollen Ihnen Ihre Kollegen einmal nicht nachsagen?

Ich hätte mich nicht mit voller Kraft für meine Mandanten eingesetzt.

Wobei entspannen Sie am liebsten?

Klavierspielen und Skifahren

Was ist Ihr Lieblingsbuch?

Ludwig von Mises: „Vom Wert der besseren Ideen“



Pläne für Bauvorhaben oft nur begrenzt auf Internetplattformen verfügbar

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Pläne werden heutzutage oft nur noch über bestimmte Internetplattformen zugänglich gemacht.

Das ist hilfreich, denn die Plattformen, für die alle am Bau Beteiligten eine Lizenz bekommen, erlauben die laufende Kontrolle des Projektes:

Wer hat wann was geändert, eingestellt, überarbeitet?

Die praktische Onlinewelt hat allerdings auch ihre Tücken:

Die Plattformen werden in der Regel nach Abschluss der Baumaßnahme geschlossen.

Der Zugriff auf Pläne und Berechnungen ist dann nicht mehr möglich.

So sinnvoll die Plattformen also fürs Arbeiten sind, als Archiv taugen sie nichts.

Weil aber Auftraggeber, Planer und Firmen bestimmte Aufbewahrungspflichten haben, kommen sie um eine eigene Dokumentation und die alte Papierakte nicht herum.

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

AUGSBURG

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

MÜNCHEN

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

KEMPTEN

Am Stadtpark 4
87437 Kempten
Telefon: 0831-96060360
Telefax: 0831-96060369
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birk

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

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

Dr. Christoph Röger

Robert Straubmeier

Philipp Mayr