

Beratungsangebot Eventrecht

Wer Tagungen oder Veranstaltungen im unternehmerischen, gesellschaftlichen, kulturellen oder sportlichen Bereich organisiert, verwendet darauf in der Regel viel Energie, Zeit und Geld, um den Erfolg sicherzustellen. Oft wird dabei aber vergessen, rechtzeitig rechtliche Vorsorge zu treffen, damit Unvorhergesehenes wie Ärger mit Wettbewerbern, Unfälle, unberücksichtigte Gesetzesvorgaben oder unzuverlässige Geschäftspartner nicht hohe finanzielle Verluste oder gar den Ausfall des Projekts und einen damit verbundenen Imageschaden verursachen.

„Die juristischen Fragestellungen rund um Veranstaltungen sind sehr vielfältig“, erklärt unser Rechtsanwalt Robert Schulze. Die Erfahrung, dass bei veranstaltungsrechtlichen Fragen Anwälte der Kanzlei aus unterschiedlichsten juristischen Fachdisziplinen gefragt sind, hat Meidert & Kollegen dazu veranlasst, ein Beratungspaket anzubieten, in dem acht Rechtsanwälte ressortübergreifend zusammenarbeiten.

Oft sind es vermeintliche Banalitäten, die Probleme machen. „Wer denkt beispielsweise daran, sich einen Massenluftballonstart von der Flugsicherung absegnen zu lassen oder sichert sich vertraglich gegen zu späte Versendung der Einladungen ab, aufgrund derer die Gäste ausbleiben“, so Rechtsanwalt Robert Schulze. Auch dafür, dass sich spielende Kinder beim Sturz von einer Hüpfburg nicht verletzen können, muss Sorge getragen werden. Wichtig sei es, Risiken zu erkennen und somit mögliche Vorkehrungen zu treffen und gegebenenfalls sogar spezielle Versicherungen abzuschließen.

Eine schier unendliche Vielzahl an behördlichen Genehmigungs- und Anmeldepflichten oder Erlaubnisvorbehalten ist vielen Veranstaltern unbekannt. Behördliche Veranstaltungsstopps sind immer eine Katastrophe. Fallstricke lauern auch bei der Verwendung geschützter Marken oder bei Urheberrechtsverstößen, insbesondere bei der Werbung für Veranstaltungen.

Auch die vielseitigen Rechtsbeziehungen bei Veranstaltungen spielen eine besondere Rolle. Viele Verträge mit Künstlern, Aushilfskräften, Sicherheitspersonal oder externen Dienstleistern sind oft unzureichend und nur in mündlicher Form vorhanden. Gleiches gilt für die Anmietung der Event-Location. Häufig vergessen die Parteien, den Veranstaltungsraum konkret zu bezeichnen bzw. zu regeln, ob die vereinbarte Miete eine Pauschale ist oder noch die Betriebskosten, wie Wasser und Strom, hinzukommen.

Bei Problemen nach oder sogar unmittelbar während der Veranstaltung sind dann die Rechte und Pflichten der Beteiligten nicht ausreichend geklärt und den Veranstaltern drohen finanzielle Ausfälle. Wir empfehlen daher bereits bei der Veranstaltungsplanung diesen Aspekten erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und gegebenenfalls fachkundigen Rat einzuholen.

Ihr Ansprechpartner für Eventrecht ist:
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66

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

www.meidert-kollegen.de



Ersatzkaufproblematik trotz Reparaturwürdigkeit

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Manchen Geschädigten ist es trotz eindeutigem Reparaturschaden (Wiederbeschaffungswert z.B. 30.000,00 €, Reparaturkosten geschätzt brutto 10.000,00 €) dennoch lieber, sich unter Verkauf des beschädigten Fahrzeugs ein Neufahrzeug oder einen neueren Gebrauchtwagen zu bestellen.

Dies ist ohne Weiteres möglich, da ein Geschädigter selbstverständlich nicht zur Reparatur verpflichtet ist. Hier trat bislang das Problem auf, dass mangels Vorlage einer Reparaturrechnung nicht nach Bruttoreparaturkosten abgerechnet wurde. Statt im obigen Beispiel 10.000,00 € brutto erhielt der Geschädigte dann nur 8.403,00 € fiktive Nettoreparaturkosten erstattet.

Wenn sich der Geschädigte nunmehr wieder ein Fahrzeug gekauft hat und zwar mit ausgewiesener Umsatzsteuer aus 10.000,00 €, ist dies kein Problem. Es muss dann die Umsatzsteuer bis brutto 10.000,00 € erstattet werden, so als würde eine Reparatur vorliegen.

Anders sieht dies nach Ansicht des BGH (Urteil vom 03.03.2009, Az. VI ZR 100/08) aus, wenn der Geschädigte nur ein Fahrzeug findet, bei dem die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen werden kann, z.B. bei einem Kauf von Privat.

Die Versicherung hatte im obigen Fall, obwohl der Geschädigte für das Ersatzfahrzeug mehr als die fiktiven Reparaturkosten + Umsatzsteuer ausgegeben hat, z.B. 15.000,00 €, nur die Nettoreparaturkosten mit 8.403,00 € erstattet mit der Begründung, beim Kauf des Ersatzfahrzeuges von Privat sei keine Umsatzsteuer angefallen.

Nachdem Amtsgericht und Landgericht unterschiedlich entschieden hatten, gab der BGH (Urteil vom 22.09.2009, Az. VI ZR 312/08) der Versicherung Recht. Der Geschädigte erhielt nur, gemäß obigem Beispiel, 8.403,00 € erstattet. Auch hier wäre je nach Höhe der Umsatzsteuer zu überlegen, ob für die Ersatzbeschaffung nicht gleich auf ein eventuell höherwertiges Fahrzeug mit ausgewiesener Umsatzsteuer ausgewichen wird.

Ihr Ansprechpartner für Schadensrecht ist:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33

Praxistipp

Man sollte sich auch in Fällen, in denen der Unfallgegner eindeutig schuld ist, anwaltlich beraten lassen, zumal diese Kosten ebenfalls durch die gegnerische Versicherung übernommen werden müssen.

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Josef Deuringer

Guntram Baumann
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Jürgen Weisbach
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Jahm
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mathias Reitberger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Axel Weisbach
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Prof. Dr. Thomas Barnert

Professor für Bürgerliches Recht,
Zivilprozessrecht und Gesellschaftsrecht

Dr. Michael Sommer

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Robert Schulze

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Frank Sommer

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

Christine Sauer

Nicole Kandzia
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Wolfram Gaedt

Hartwig Schneider

Nico F. Kummer

MEIDERT AKTUELL

1. Quartal 2010

Liebe Mandanten,

wir freuen uns, Ihnen mit dieser Ausgabe unser neues Beratungsangebot zum Thema Eventrecht vorstellen zu dürfen.

Ressortübergreifend stehen Ihnen acht unserer Rechtsanwälte bei allen Fragen rund um Veranstaltungen aller Art mit ihrer Erfahrung zur Seite, um Ihre Veranstaltung zu einem Erfolg zu machen.

Daneben informieren wir Sie wie gewohnt über neue Rechtsprechung und neue Entwicklungen aus den verschiedensten Rechtsgebieten, ergänzt um praktische Tipps.

Ihre Kanzlei
Meidert & Kollegen

INHALT

- Sorgerecht für ledige Väter
- Aufsichtsräte in der Krise
- Schadensersatzanspruch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft
- Normenkontrolle gegen Bebauungsplan unzulässig bei unterlassener Einwendung während der Planaufstellung
- Autokauf - Falsche Farbe
- EuGH hält Kündigungsfristen im BGB für diskriminierend
- Kosten für Öltankreinigung sind Betriebskosten
- Probleme für Bauherren: Denkmalschutz hat Verfassungsrang
- Beratungsangebot Eventrecht
- Ersatzkaufproblematik trotz Reparaturwürdigkeit



Sorgerecht für ledige Väter

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

In einer am 03.12.2009 veröffentlichten Entscheidung hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) die Rechte unverheirateter Väter in Deutschland aufgrund der Klage eines deutschen Vaters gestärkt.

Problemstellung: Im Gegensatz zu verheirateten Eltern war die gemeinsame elterliche Sorge für Kinder nichtverheirateter Eltern immer vom Einverständnis der Kindsmutter abhängig.

Nach der Geburt eines Kindes aus einer nichtehelichen Verbindung konnten bzw. mussten die Väter zwar gegebenenfalls auf Klage die Vaterschaft anerkennen. Sie hatten jedoch ihrerseits, ohne Einverständnis der Kindsmutter keine Möglichkeit, bei Gericht die gemeinsame elterliche Sorge gegen den Willen der Kindsmutter durchzusetzen. Nach der Geburt des Kindes erhielt und erhält zunächst automatisch die Mutter das alleinige Sorgerecht. Zusammen mit dem Vater konnte die Mutter dann beim Jugendamt neben der Vaterschaftsanerkennung auch eine gemeinsame Sorgerechtsklärung abgeben, nach der dann auch die unverheirateten Eltern das gemeinsame Sorgerecht ausüben können. Nach heutiger Rechtslage in Deutschland kann die Mutter das gemeinsame Sorgerecht jedoch ohne jegliche Gründe verweigern. Der Kindsvater hat bis heute keine rechtlichen Möglichkeiten, gegen diese Verweigerung zu klagen und zwar gleichgültig, ob er sogar längere Zeit in nichtehelicher Lebensgemeinschaft mit der Kindsmutter und dem Kind zusammenlebt.

Diese gesetzliche Praxis steht im Gegensatz zur Rechtslage bei verheirateten Eltern. Dort erhalten beide Eltern automatisch mit Geburt das gemeinsame Sorgerecht.

Das Bundesverfassungsgericht hatte noch kürzlich geurteilt, dass diese Unterscheidung zwischen ehelichen und nichtehelichen Eltern nicht verfassungswidrig sei. Dem hat der EGMR jetzt eine Absage erteilt.

Mit dem Urteil ändert sich zwar nicht sofort die Gesetzeslage. Die Justizministerin muss und will als Konsequenz aus dem Urteil aber nunmehr einen Gesetzesentwurf einbringen, welcher ein generelles Sorgerecht auch für unverheiratete Väter vorsieht. Väter müssen dann auch ohne zwingende Zustimmung der Mutter ein gemeinsames Sorgerecht für ihr Kind erhalten.

Zu unterscheiden ist die Sorgerechtsproblematik vom Umgangsrecht. Umgangsberechtigt sind und waren ledige wie verheiratete Väter schon immer unter gleichen Voraussetzungen.

Man darf nun gespannt sein, wie der Gesetzesentwurf ausgestaltet wird und wann er verabschiedet wird.

Ihr Ansprechpartner für Familienrecht ist:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33

Praxistipp

Bis zur Änderung der Gesetzeslage ist jedem nichtehelichen Vater anzuraten, bei der Erstellung der Vaterschaftsanerkennung und des Unterhaltstitels beim Jugendamt gleich auf die Vereinbarung der gemeinsamen Sorge zu pochen.



Aufsichtsräte in der Krise

Prof. Dr. Thomas Barnert
Außerplanmäßiger Professor für Bürgerliches
Recht, Zivilprozessrecht und Gesellschaftsrecht

Mitglieder des Aufsichtsrats können in Zukunft nicht mehr sicher sein, wegen massenschmälernden Zahlungen der Geschäftsleitung nach Eintritt der Insolvenzreife ihrer Gesellschaft nicht persönlich in Haftung genommen zu werden.

Mit Urteil vom 16.03.2009 hat der BGH entschieden, dass den Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft eingehende Informations-, Beratungs- und Überwachungspflichten gerade in der Insolvenzreife der Gesellschaft treffen. Er muss sich ein genaues Bild von der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft verschaffen und insbesondere in einer Krisensituation alle ihm gesetzlich zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen ausschöpfen. Stellt er dabei fest, dass die Gesellschaft insolvenzreif ist, hat er durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass der Vorstand rechtzeitig einen Insolvenzantrag stellt und keine Zahlungen leistet, die mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters nicht vereinbar sind. Erforderlichenfalls muss er ein ihm unzuverlässig erscheinendes Vorstandsmitglied abberufen. Verstößt er hiergegen, kann er der Gesellschaft gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet sein.

Der BGH hat damit wohl einer verbreiteten Übung den Riegel vorgeschoben, gerade in der Insolvenzreife der Gesellschaft „den Kopf in den Sand“ zu stecken.

Die genannte Entscheidung ist vor allem auch deshalb von hoher Praxisrelevanz, weil sie auf die Mitglieder eines fakultativen GmbH-Aufsichtsrats ebenso ausstrahlt, wie auf die Mitglieder des Rates einer Gemeinde, die in den Aufsichtsrat eines privatrechtlich organisierten kommunalen Unternehmens berufen werden.

In diesem Zusammenhang hat das OLG Brandenburg unlängst entschieden, dass die Gemeindevertreter für Zahlungen der Geschäftsführung aus dem Gesellschaftsvermögen nach Eintritt der Insolvenzreife persönlich haften, wenn sie es trotz Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit unterlassen haben, die Geschäftsführung darauf hinzuweisen, Insolvenzantrag zu stellen. Den Gemeindevertretern könnte hier für Bayern nur durch Art. 93 Abs. 2 BayGO geholfen werden.

Inwieweit sich das Urteil des BGH auf Amtspflichten der Stiftungsaufsicht auswirken wird, lässt sich derzeit noch nicht eindeutig beurteilen, allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die allgemeine Finanz- und Wirtschaftskrise auch im Bereich des Stiftungswesens seinen Tribut fordert. Dadurch erhält das wissenschaftlich eher stiefmütterlich behandelte Thema der Insolvenzverschleppungshaftung von Stiftungsvorständen ebenso neues Gewicht wie Amtshaftungsansprüche der Stiftung gegen das jeweilige Bundesland.

Ihr Ansprechpartner für Insolvenzrecht ist:
Rechtsanwalt Prof. Dr. Thomas Barnert, Tel.: 0821-90630-60



Schadensersatzanspruch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Das Dach einer Wohnungseigentumsanlage musste umfangreich saniert werden. In der Eigentümersammlung hatte die Mehrheit beschlossen, dass diese (sachlich gebotene) Sanierung zurückgestellt wird und nur die allernotwendigsten Maßnahmen durchgeführt werden sollten. 2 Jahre nach diesem Beschluss trat ein Wasserschaden auf.

Einer der Miteigentümer erlitt deswegen einen Mietausfall in Höhe von ca. 50.000,00 €.

Er machte die Gemeinschaft dafür verantwortlich. Die Wohnungseigentümer hätten ihre Pflicht zur Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt. Dadurch habe er den Mietausfallsschaden erlitten.

Das OLG München (NZM 2009, S. 130) gab dem Miteigentümer Recht.

Die Weigerung, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sei ein Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung.

Dies führe zu einer Schadensersatzpflicht. Gemäß § 21 WEG müssen die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenwirken. Dies umfasst auch die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

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



Normenkontrolle gegen Bebauungsplan unzulässig bei unterlassener Einwendung während der Planaufstellung

Matthias Reitberger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Die Kanzlei Meidert & Kollegen hat für die Gemeinden eine richtungsweisende Entscheidung vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erstritten. Der VGH hat eine Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan mangels Zulässigkeit abgelehnt, weil der Grundstückseigentümer im Plangebiet keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan während der Planaufstellung vorgebracht hat. Verzichtet der Eigentümer, so der VGH, auf die Geltendmachung seiner Rechte während der Planaufstellung, so kann er diese auch nicht im Rahmen des Normenkontrollverfahrens geltend machen. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Rechte des Eigentümers der Kommune hätten aufdrängen müssen. Früher wurde der Eigentümer im Normenkontrollverfahren auch dann noch gehört, wenn er es vergessen hatte, Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorzubringen. Der jetzige Richterspruch beruht auf einer Gesetzesänderung aus dem Jahre 2007, die hier erstmals für Bayern beurteilt wurde.

Voraussetzung für den Ausschluss der gerichtlichen Geltendmachung ist jedoch, dass die Gemeinde in der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB ausdrücklich auf diese Rechtsfolge hinweist. An die Inhalte des Hinweises stellte das Gericht im vorliegenden Fall hohe Anforderungen, da die Rechtsfolge der Präklusion sehr weitreichende Folgen für den Eigentümer hat.

Ihre Ansprechpartner für Bauplanungsrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0
Rechtsanwalt Jürgen Weisbach, Tel.: 0821-90630-28
Rechtsanwalt Matthias Reitberger, Tel.: 089-545878-0
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545878-0

Praxistipp

Gemeinden sollten ihre Bekanntmachungsformulare auf den konkreten Gesetzeswortlaut überprüfen. Die Kanzlei Meidert & Kollegen steht ihnen hierbei gerne mit Rat und Tat zur Seite.



Autokauf - Falsche Farbe

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

In einem Urteil vom 17.02.2010 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Farbabweichung des gelieferten Pkws einen wesentlichen Mangel darstellt, der zum Rücktritt berechtigt. Im vorliegenden Fall hatte der Kläger statt des in blau metallic bestellten Wagens einen schwarzen Wagen erhalten, der aber im Übrigen völlig mangelfrei war. Nach § 323 Abs. 5 BGB kann der Käufer vom Vertrag nicht zurücktreten, wenn die Pflichtverletzung des Verkäufers unerheblich ist.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht hatten noch geurteilt, dass die Farbabweichung keine wesentliche Pflichtverletzung darstellt. Der Käufer wurde zur Zahlung und Abnahme verurteilt. Der BGH sah dies anders und gab dem Käufer Recht. Die Farbe gehöre zu den maßgeblichen Gesichtspunkten einer Kaufentscheidung und zwar im vorliegenden Fall auch dann, wenn der Käufer vor dem Kauf auch andere Farben für sich in Erwägung gezogen hatte. Die falsche Farbe wird also behandelt wie ein wesentlicher Sachmangel der Kaufsache.

Ihr Ansprechpartner für Kaufvertragsrecht ist:
Rechtsanwalt Thomas Sauer, Tel.: 0821-90630-33



EuGH hält Kündigungsfristen im BGB für diskriminierend

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Eine für Arbeitsrechtsexperten nicht unerwartete Entscheidung zur deutschen Regelung der Kündigungsfristen in Arbeitsverhältnissen hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) gefällt.

§ 622 Abs. 2 S. 2 BGB ist europarechtswidrig und muss damit ab sofort unangewendet bleiben. Die Bestimmung sieht vor, dass Beschäftigungszeiten vor dem 25. Lebensjahr nicht auf die für die Kündigungsfrist maßgebliche Betriebszugehörigkeit angerechnet werden. Dies verstöße zu Ungunsten Jüngerer gegen das Verbot der Diskriminierung wegen des Alters und damit gegen Europäisches Recht.

Arbeitgeber dürfen sich daher nicht auf die gesetzliche Regelung oder ihr nachgebildete Bestimmungen in Tarifverträgen verlassen.

Überraschend in diesem Zusammenhang ist die strikte Anweisung des EuGH an die deutschen Gerichte, ab sofort die fragliche Bestimmung unberücksichtigt zu lassen.

Ihre Ansprechpartner für Arbeitsrecht sind:
Rechtsanwalt Guntram Baumann, Tel.: 0821-90630-40
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66

Praxistipp

Generell bedürfen Arbeitsverträge regelmäßig der Überprüfung und der Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Gegebenheiten.

Meidert & Kollegen beraten Sie hierzu gerne.



Kosten für Öltankreinigung sind Betriebskosten

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Mit Urteil vom 11.11.2009 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Vermieter von Wohnraum die Kosten für die Reinigung eines Öltanks auf den Mieter umlegen kann.

Der BGH beendet damit einen langjährigen Streit, ob Kosten für die Reinigung des Öltanks Betriebskosten sind und auf den Mieter umgelegt werden können. Der BGH erteilt der Auffassung, es handle sich bei Reinigungskosten um so genannte Instandhaltungskosten und damit um Kosten, die der Vermieter zu tragen hat, eine klare Absage.

Bei den Kosten der Öltankreinigung handelt es sich um wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks, einer Heizungsanlage und damit um umlagefähige Betriebskosten. Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen Mängel zu beseitigen. Sie betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie, wohingegen die Reinigung des Öltanks lediglich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit dient.

Zweite wesentliche Aussage ist, dass Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern wie hier in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden können, in dem sie entstehen. Der Vermieter ist daher nicht verpflichtet, die Tankreinigungskosten auf mehrere Abrechnungsperioden aufzuteilen, sondern darf die Kosten in dem Zeitraum der Betriebskostenabrechnung umlegen, in welchem sie entstanden sind.

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



Probleme für Bauherren: Denkmalschutz hat Verfassungsrang

Dr. Nikolaus Birkel
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) hat die Denkmalschutzbehörden in Bayern in ihrer Bedeutung erheblich gestärkt. Anlass war ein Aufsehen erregendes Verfahren am Tegernsee, an dessen Nordufer ein denkmalgeschütztes Gut abgerissen und durch ein 5-Sterne-Hotel ersetzt werden sollte. Die Gemeinde hatte in dem Bebauungsplan die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers den Belangen des Denkmalschutzes grundsätzlich vorgezogen und einen Bebauungsplan aufgestellt.

Der BayVerfGH hat nun entschieden, dass der Denkmalschutz in Bayern Verfassungsrang hat und dass sich Gemeinden nicht ohne Weiteres in der Bauleitplanung hierüber hinwegsetzen können. Aus diesem Grund sei der Denkmalschutz kein normaler abwägungsfähiger Belang, sondern er habe im Rahmen der Abwägung „besonderes Gewicht“. Der Eigentümer müsse es hierbei grundsätzlich hinnehmen, dass ihm die Erhaltung eines geschützten Denkmals eine rentablere wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks verwehrt. Die von ihm unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen seien wirtschaftlich zu Lasten des Grundstückseigentümers zu werten.

In der Folge stellen wir in den letzten Monaten im Rahmen von Baugesuchen oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zunehmend erhebliche Widerstände und ablehnende Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden fest. Um diesen Widerständen begegnen zu können, benötigen Bauherren und Kommunen intensive Beratung. Letztlich geht es um eine genaue Ermittlung der wirtschaftlichen Folgen eines Bestandserhalts, bevor in ein Genehmigungsverfahren oder einen Abwägungsvorgang für einen Bebauungsplan eingetreten wird.

Wir befürchten in der näheren Zukunft erhebliche Probleme für Bauwillige und z.T. auch eine drohende „Musealisierung“ von Altstädten. Die Schaffung eines zeitgemäßen Städtebaus ist für die Belebung und auch den Erhalt alter Innenstadt-Ensembles unerlässlich.

Wir bearbeiten bereits eine Reihe derartiger Verfahren und werden über die weitere Entwicklung im Rahmen von Meidert Aktuell berichten.

Ihre Ansprechpartner für Denkmalschutzrecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Birkel, Tel.: 089-545878-0
Rechtsanwalt Matthias Reitberger, Tel.: 089-545878-0
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80

Meidert intern

• Neuer Fachanwalt



Aufgrund nachgewiesener besonderer Kenntnisse hat die Rechtsanwaltskammer München unserem **Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer** die Erlaubnis erteilt, den Titel „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ zu führen.

Meidert Termine

- **Seminar der Handwerkskammer für Schwaben „Forderungsmanagement in Handwerksbetrieben und Gläubigeransprüche in der Insolvenz“**
21. Mai 2010, 15.00 Uhr - 18.30 Uhr

Referenten:

RA Robert Schulze,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

RA Prof. Dr. Thomas Barnert,
Außerplanmäßiger Professor für Bürgerliches Recht,
Zivilprozessrecht und Gesellschaftsrecht

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Mitglieder der Handwerkskammer für Schwaben.

Anmeldung (49,- €) nur direkt bei der Hwk für Schwaben
Frau Silke Seidler, Telefon: 0821-3259-1542, Fax: -1568
E-Mail: sseidler@hwk-schwaben.de