

MEIDERT AKTUELL

1. Quartal 2014

Sehr geehrte Damen und Herren Mandanten,

mit unserem ersten Kanzleibrief 2014 wollen wir sie wieder sicher und gut informiert ins neue Jahr begleiten.

Vor allem die Kraftfahrer unter Ihnen seien auf die ab 01.05.2014 geltenden Neuregelungen des wenig beliebten Flensburger Punktesystems verwiesen, mit denen wir uns im vorliegenden Meidert Aktuell befasst haben.

Ihre
Rechtsanwälte
Meidert & Kollegen

INHALT

- Neues aus Flensburg
- Tritt- und Luftschallschutz
- Befristung: Unwirksamer Zeitmietvertrag im Ergebnis doch wirksam
- Geschiedentestament
- Der „befriedete Bezirk“ im Jagdrecht kommt - der Countdown läuft
- Wahl eines neuen Verwalters
- Der Verbraucher hat Rechte - aber wo?



Neues aus Flensburg

Josef Deuringer
Fachanwalt für Agrarrecht

Zum 01.05.2014 gelten die Neuregelungen des Fahreignungs-Bewertungssystems (bisher landläufig als Flensburg-Punkte bezeichnet).

Insgesamt wird das neue System zu einer gewissen Entlastung der Verkehrsteilnehmer führen. Das bisherige Konto der Verkehrssünderdatei wird in das neue System umgerechnet.

Dabei werden Punkte aus bestimmten Delikten (Fahren in der Umweltzone ohne Plakette etc.) automatisch gelöscht.

Zukünftig gibt es einen Katalog von Verkehrsdelikten mit einer Zuordnung von bestimmten Punkten.

Ein wesentlicher Unterschied zum alten System liegt darin, dass im neuen System die Punkteeintragung nach 2,5 Jahren bei Ordnungswidrigkeiten mit nur 1 Punkt und nach 5 Jahren bei Ordnungswidrigkeiten mit 2 Punkten getilgt wird.

Dies unabhängig davon, ob neue Ordnungswidrigkeiten hinzukommen.

Im alten System galt eine Tilgungsfrist von zwei Jahren, die sich aber bis zur Höchstfrist von fünf Jahren verlängerte, wenn neue Ordnungswidrigkeiten hinzukamen.

Nunmehr gibt es Übergangsbestimmungen vom alten ins neue System, die gewisse Chancen aber auch Risiken mit sich bringen.

Das neue Recht gilt für Eintragungen ab dem 01.05.2014. Nicht entscheidend ist die Rechtskraft oder der Tattag. Daraus ergeben sich für den Verteidiger Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. durch Einspruchseinlegung und Verzögerung des Verfahrens.

Es kann eine Reihe von Konstellationen geben, bei denen es günstiger ist, wenn das Verkehrsdelikt, das bis zum 01.05.2014 begangen wird, erst danach zur Eintragung gelangt.

Wer also in der nächsten Zeit einen Bußgeldbescheid mit Punkten erhält, sollte sich sehr genau über die Übergangsvorschriften informieren, da durch taktisch richtiges Vorgehen Vorteile geschaffen werden können.

Ihr Ansprechpartner für Verkehrsordnungswidrigkeiten ist:
Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44



Tritt- und Luftschallschutz

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dass bei einem Neubau die Vorschriften über den Tritt- und Schallschutz eingehalten werden müssen, ist selbstverständlich. Schwieriger zu beantworten ist die Frage, wie es sich verhält, wenn Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Beispiel:

In einem Wohnhaus aus dem Jahr 1952 wird jetzt (2013) die im Dachgeschoss befindliche Wohnung von 180 m² in zwei kleinere Wohnungen umgebaut. Dabei wird der Estrich begradigt und ein neuer Bodenbelag verlegt.

Der Schutz gegen Trittschall entspricht weiterhin den Vorschriften aus dem Jahr 1952, nicht mehr aber den Vorschriften, die jetzt seit Anfang 2000 gelten.

Der Mieter der darunterliegenden Wohnung fühlt sich gestört und mindert die Miete. Dabei beruft er sich auf die jetzt geltenden Vorschriften, bei deren Einhaltung der Geräuschpegel geringer wäre.

Der BGH - Urteil vom 05.06.2013, Az. VIII ZR 287/12, in IMR 2013, 313 - gibt ihm nicht Recht.

Die Mietsache gilt als mangelfrei, wenn die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen eingehalten werden.

Eine Ausnahme würde nur dann gelten, wenn so massive Umbaumaßnahmen durchgeführt worden wären, dass von einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes bzw. einem Neubau auszugehen sei.

Ihre Ansprechpartner im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind:

Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Philip Mayr, Tel.: 0821-90630-20



Befristung: Unwirksamer Zeitmietvertrag im Ergebnis doch wirksam!

Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Vereinbaren die Parteien eines Wohnraummietverhältnisses einen unwirksamen Zeitmietvertrag, so kann an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht treten.

In seinem Urteil vom 10.07.2013 (Az.: VIII ZR 388/12) hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob sich der Vermieter auf eine unwirksam vereinbarte Befristung des Wohnraummietvertrages berufen kann. Der Bundesgerichtshof lehnte eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters ab, obwohl die Zeitmietvertragsabrede unwirksam war.

Ausgangslage: Seit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 ist eine Befristung eines Wohnraummietvertrages nur noch unter den engen Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 BGB möglich. In der Regel müssen Eigenbedarfs- oder Verwertungsgründe vorliegen und diese müssen bei Mietvertragsabschluss schriftlich im Mietvertrag vereinbart werden.

Nach bisheriger Rechtsprechung konnte der Vermieter bei Vorliegen einer unwirksamen Befristungsabrede trotzdem das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen.

Dies soll nach der jüngst ergangenen Rechtsprechung des BGH nicht mehr stets möglich sein. Vielmehr könne die ergänzende Vertragsauslegung dazu führen, dass beide Parteien eine langfristige Bindung eingehen wollten.

In diesem Falle müsse die unwirksame Befristungsabrede dahingehend ausgelegt werden, dass beide Parteien auf ihr ordentliches Kündigungsrecht für die gewünschte Dauer der Befristung verzichtet haben. Im vorliegenden Fall wünschte der Mieter bei Mietvertragsabschluss eine Befristung, die der Vermieter ohne jede Begründung aufnahm. Ein klarer Verstoß gegen § 575 BGB.

Der BGH verneinte im vorliegenden Fall trotzdem ein Kündigungsrecht des Vermieters. Der Vermieter müsse sich – ebenso wie der Mieter – an dem eigentlich „Gewolltem“ – nämlich an einer langfristigen Bindung festhalten lassen. Der BGH begründete dieses Ergebnis mit einem individuell ausgehandelten Kündigungsverzicht.

Ihre Ansprechpartner im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind:

Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Philip Mayr, Tel.: 0821-90630-20



Geschiedenentestament

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Im Zuge einer Scheidung ist oft auch eine erbrechtliche Beratung von Nöten, obwohl dieses Thema im Eifer des Gefechts gerne an den Rand gedrängt wird.

Es herrscht die Auffassung, dass mit der Scheidung diesbezüglich alles erledigt ist. Der geschiedene Partner ist nicht mehr erbberechtigt, nicht mehr pflichtteilsberechtigt und es sind in der Regel auch sämtliche Erbverträge oder gemeinschaftlichen Testamente mit der Scheidung unwirksam.

In der Regel ist dies auch richtig. Als Erben kommen dann die Kinder in Betracht. Diese sind gesetzliche Erben oder sie werden noch testamentarisch als Erben eingesetzt.

Soweit ein Kind dann seinerseits kinderlos verstirbt, der geschiedene Ehegatte, also beispielsweise die Mutter, noch lebt, dann kommt die geschiedene Ehefrau und Mutter als Erbin des Kindes in Betracht und erhält über diesen Weg gegebenenfalls Nachlass aus der Linie des geschiedenen Ehemanns.

Hier kann man Vorsorge treffen, beispielsweise über eine auflösend bedingte Vor- und Nacherbschaft.

Soweit das Kind als Erbe noch minderjährig ist, liegt üblicherweise die elterliche Sorge zu der auch die Vermögenssorge zählt, bei der Mutter, also der geschiedenen Ehefrau.

Diese verwaltet dann beispielsweise bis zur Volljährigkeit das Vermögen, welches das Kind beispielsweise aus der Vaterlinie geerbt hat.

Hier kann im Testament angeordnet werden, dass eine andere Person das geerbte Vermögen verwalten soll.

Wichtig ist jedoch eine entsprechende Beratung in jedem Einzelfall.

Ihre Ansprechpartner im Familienrecht sind:

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



Der „befriedete Bezirk“ im Jagdrecht kommt - der Countdown läuft.

Christoph Röger
Rechtsanwalt

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) entschied am 26.06.2012 (Az.: 9300/07), dass „die Verpflichtung des Beschwerdeführers, die Ausübung der Jagd auf seinen Grundstücken zu erlauben [...] ein Eingriff in die Ausübung seines [...] Rechts auf Achtung seines Eigentums“ ist und „die Verpflichtung, die Jagd auf ihren Grundstücken zu dulden, für die Eigentümer, welche die Jagd aus ethischen Gründen ablehnen, eine unverhältnismäßige Belastung darstellt“.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) beschloss am 30.01.2013 (Az.: 19 AE 12.2123) im Wege der einstweiligen Anordnung, gewisse Vorschriften über die gesetzliche Mitgliedschaft eines Grundstückseigentümers in einer Jagdgenossenschaft vorläufig nicht anzuwenden. Nunmehr reagierte der Bundesgesetzgeber: Am 06.12.2013 tritt eine neue Vorschrift im Bundesjagdgesetz (BJagdG) in Kraft.

Nach der Vorschrift des § 6a BJagdG („Befriedung von Grundflächen aus ethischen Gründen“) wird ein Grundstückseigentümer beantragen können, „Grundflächen, die zu einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehören und im Eigentum einer natürlichen Person stehen, [...] zu befriedeten Bezirken zu erklären“. Jäger, Jagdgenossenschaft, Jagdbeirat, Nachbarn und Träger öffentlicher Belange werden zu einem solchen Antrag angehört werden.

Der Grundstückseigentümer wird in seinem Antrag glaubhaft machen müssen, „dass er die Jagdausübung aus ethischen Gründen ablehnt.“

Das Gesetz wird eine Reihe sachlicher und persönlicher Gründe vorsehen, aus denen die Befriedung eines Grundstücks abzulehnen oder zu widerrufen sein wird.

Die Jagdbehörden werden den Beginn sowie die räumliche und zeitliche Geltung der Befriedung unter Abwägung der schutzwürdigen Belange der Jagdgenossenschaft im Einzelfall variieren können.

Und auch im Fall der Befriedung wird gelten: Keine Regel ohne Ausnahme. Die Jagdbehörden werden auch auf befriedeten Flächen eine beschränkte Jagdausübung anordnen können, wenn dies aus gewichtigen öffentlichen Gründen erforderlich ist.

Der Grundstückseigentümer wird sich zwar auf dem Rechtsweg dagegen wehren können, muss die Anordnung jedoch grundsätzlich erst einmal hinnehmen.

Die Befriedung wird sich auch auf die Ansprüche auf Ersatz von Wildschäden auswirken. Der Eigentümer der befriedeten Fläche wird den anderen Grundeigentümern im gemeinschaftlichen Jagdbezirk den diesen entstandenen Wildschaden grundsätzlich anteilig ersetzen müssen. Er selbst wird keine Ansprüche auf Ersatz von Wildschäden haben.

Darüber hinaus werden Regelungen für die Wildfolge, das Recht der Aneignung von Wild und eine Ausnahme zum Straftatbestand der Jagdwilderei (§ 292 StGB) in Kraft treten.

Eine entsprechende Anwendung der neuen Regelungen auf Grundflächen, die einem Eigenjagdbezirk angegliedert sind, wird es ebenfalls geben.

Sofern eine befriedete Grundfläche an einen Dritten übereignet wird, kann dieser die erneute Befriedung beantragen. Er muss hierfür jedoch grundsätzlich eine dreimonatige Frist beachten, wenn er sich nicht anderweitig gegenüber den Jagdbehörden erklärt.

Fazit: Jagdkritische Grundstückseigentümer und deren Nach-

barn, Jäger und Jagdpächter, die Jagdgenossenschaften und Jagdbeiräte werden sich mit der umfangreichen Neuregelung auseinandersetzen müssen. Die Wahrung der Rechte, Wahrnehmung der Interessen und Einhaltung gesetzlicher Fristen setzen eine umfangreiche Systemkenntnis voraus. Die Beteiligten sind gut beraten, sich im Zweifel rechtzeitig kompetenten Rechtsrat zu verschaffen.

Ihre Ansprechpartner sind:

Rechtsanwalt Christoph Röger, Tel.: 0821-90630-44

Rechtsanwalt Josef Deuringer, Tel.: 0821-90630-44

Neue Schwellenwerte

Seit dem 1. Januar 2014 gelten neue Schwellenwerte für europaweite Ausschreibungen.

Die Schwellenwerte werden alle zwei Jahre von der Europäischen Kommission neu festgelegt. Bei Bauaufträgen galten bislang 5 Millionen Euro als Schwellenwert. Der neue Wert ist angehoben worden und liegt nun bei 5.186.000 Euro. Bei Dienstleistungsaufträgen wie beispielsweise Planungsleistungen steigt der Schwellenwert von 200.000 Euro auf 207.000 Euro an. Die Auftragswerte (= Schwellenwerte) gelten immer ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer und sind unmittelbar vor der Entscheidung über die Einleitung eines Vergabeverfahrens unter Heranziehung nachvollziehbarer Kriterien zu schätzen.

News

Dr. Michael Sommer gehört zu Deutschlands FOCUS TOP-Anwälten!

Wir gratulieren unserem Partner Dr. Michael Sommer zur Aufnahme in die FOCUS Liste der TOP Rechtsanwälte 2013 (siehe FOCUS Spezial Deutschlands TOP-Anwälte November/Dezember 2013)!

Alle Anwälte, die bei der FOCUS Datenerhebung Aufnahme in Deutschlands große Anwaltsliste fanden, erhalten die Auszeichnung „Top-Rechtsanwalt 2013“. Das Siegel würdigt die hohe Fachkompetenz und Expertise des Juristen auf dem jeweiligen Rechtsgebiet. Bewertungsparameter waren hierbei Weiterempfehlung von Kollegen und Bewertungen von Klienten.

Meidert Termine

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

Referent: **Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn**

Datum: 17.03.2014, 18.30 bis 21.30 Uhr

Ort: VHS, Ulmer Str. 19, 87700 Memmingen

Anmeldungen über die VHS Memmingen,

Tel.: 08331/850-187 oder unter

www.vhs-memmingen.de

- **Augsburger Immobilientage 2014**

Wir freuen wir uns über Ihren Besuch auf den Augsburger Immobilientagen 2014, Halle 5, StandA51, die vom 14.-16.02.2014 in der Messe Augsburg stattfinden.

Unsere Kanzlei präsentiert sich dort wieder mit einem Stand sowie Vorträgen aus den Bereichen des Immobilienrechts.

Weitere Informationen unter

www.immobilientage-augsburg.de



Wahl eines neuen Verwalters

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Wenn ein alter Verwalter wieder gewählt werden soll, ist dies verhältnismäßig unkompliziert. Er erklärt seine Bereitschaft, sich wieder wählen zu lassen. In der Einladung wird ein Tagesordnungspunkt „Wiederwahl des Verwalters“ aufgenommen. Der Verwalter wird mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt und die Angelegenheit ist erledigt.

Schwieriger wird es, wenn ein neuer Verwalter gewählt werden soll. Hier sind Konkurrenzangebote einzuholen. Die Anzahl ist nicht vorgeschrieben. Unsere beiden, sehr netten WEG-Richterrinnen in Augsburg halten recht zäh an der Zahl 3 fest. Es empfiehlt sich also, 3 Konkurrenzangebote einzuholen.

Das LG Köln (IMR 2013, 341) hat nunmehr entschieden, dass diese Angebote vor der Versammlung den Wohnungseigentümern zugänglich gemacht werden müssen. Die Angebote sollten also schon mit der Einladung zur Versammlung den Wohnungseigentümern übermittelt werden. So kann einer Anfechtung der Verwalterwahl vorgebeugt werden.

Ihre Ansprechpartner im Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind:

Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Dr. Michael Sommer, Tel.: 0821-90630-45
Rechtsanwalt Philip Mayr, Tel.: 0821-90630-20



Der Verbraucher hat Rechte - aber wo?

Christoph Röger
Rechtsanwalt

Wer eine Sache kauft und erhält, kann bei Mängeln grundsätzlich Gewährleistungsrechte gegen den Verkäufer geltend machen. Wenn ein Verbraucher von einem Unternehmer eine bewegliche Sache kauft und erhält (Verbrauchsgüterkauf), wird er vom Gesetz durch weitergehende Regelungen noch einmal besonders geschützt.

Der Verbraucher geht jedoch leer aus, wenn er die ihm zustehenden Gewährleistungsrechte falsch geltend macht. Strittig ist unter anderem, an welchem Ort die Gewährleistung zu erfolgen hat.

Diese Frage ist nicht nur dafür bedeutsam, vor welchem Gericht ein Rechtsstreit zu führen ist. Denn bevor der Käufer weitergehende Rechte geltend machen kann, muss er dem Verkäufer grundsätzlich eine Gelegenheit zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Kaufvertrages (sog. Nacherfüllung) geben. Dazu muss er den Verkäufer erst einmal auffordern und ihm Gelegenheit geben, die Sache zu untersuchen.

Bietet der Käufer die Untersuchung jedoch zu Unrecht an seinem eigenen Wohnsitz an, wird die unter anderem für eine Preisminderung oder die Stellung von Schadensersatzansprüchen grundsätzlich notwendige Frist nicht in Gang gesetzt. Der Käufer schneidet sich dadurch den Großteil der ihm zustehenden Rechte ab.

Der Bundesgerichtshof (BGH) verwehrte bereits Ende 2012 einem Bootskäufer die Rückabwicklung des Kaufvertrages (Az.: VIII ZR 96/12) und hat damit zwei vorangegangene Entscheidungen bestätigt.

Diese Rechtsprechung wird jedoch im juristischen Schrifttum kritisiert und scheint mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) unvereinbar zu sein.

Dies ist deswegen bedeutsam, weil die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften des deutschen Rechts den Vorgaben der europäischen Verbrauchsgüterkaufrichtlinie folgen müssen.

Das deutsche Recht muss anhand des relativ unbestimmten Wortlauts dieser Richtlinie, welcher darüber hinaus in den verschiedenen Amtssprachen der Union unterschiedlich sein kann, richtlinienkonform ausgelegt werden.

Dabei müssen auch die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.

Fazit: Wenn sich ein Mangel zeigt, ist eine sofortige anwaltliche Beratung empfehlenswert, um erheblichen Rechtsnachteilen vorzubeugen.

Ihre Ansprechpartner im Verbraucherschutzrecht sind:
Rechtsanwalt Christoph Röger, Tel.: 0821-90630-44

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

Am Stadtpark 4
87437 Kempten
Telefon: 0831-96060360
Telefax: 0821-96060369
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

Philipp Mayr