

# MEIDERT AKTUELL

## 1. Quartal 2019

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

### INHALT

- Zulässigkeit und Organisation im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit – Teil I
- Die Vereinbarung einer Verwaltungspauschale im Wohnraummietvertrag ist unwirksam!
- Nachbarrecht – Dumm gelaufen!
- Verpackungsgesetz – Verpackungen als Wettbewerbsfaktor



### Zulässigkeit und Organisation im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit – Teil I

Lina Maschke  
Rechtsanwältin, Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

**Durch die wieder zunehmende wirtschaftliche Betätigung der Kommunen und der „Rekommunalisierung“ kam in unserem interdisziplinären kommunalrechtlichen Wirtschaftsberatungsteam immer wieder das Thema der interkommunalen Zusammenarbeit auf. Grund dafür ist, dass die interkommunale Zusammenarbeit nicht nur die Verteilung von Verantwortung und Finanzierungsrisiken ermöglicht, sondern auch als Startbrett für die Deckung überregionaler Bedürfnisse z. B. im Bereich Pflege, Wohnungsbau, Tourismus und Energie dient. Neben den festen kommunalrechtlichen Grundsätzen gibt der Gesetzgeber den Beteiligten auch umfangreiche zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit an die Hand.**

In Teil I des Artikels wird auf die öffentlich-rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten der kommunalen Zusammenarbeit eingegangen und in der nächsten Ausgabe wird Herr Rechtsanwalt Kus in Teil II die privatrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten darstellen.

### Öffentlich-rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten

Die konkrete öffentlich-rechtliche Ausgestaltung für die kommunale Zusammenarbeit und die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen richtet sich im Wesentlichen nach der Gemeindeordnung, dem KommZG und der VGemO. Das KommZG stellt den Gemeinden in Bayern abschließend die kommunale Arbeitsgemeinschaft, die Zweckvereinbarung, den Zweckverband und das Kommunalunternehmen als Form der gemeinsamen Zusammenarbeit zur Verfügung. Für welche Form der Zusammenarbeit sich die Kommune entscheidet, liegt grundsätzlich in ihrem Ermessen und ist nach verwaltungswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu entscheiden.

Die kommunale Arbeitsgemeinschaft, an der sich nicht nur Kommunen, sondern auch Stiftungen und juristische Personen des Privatrechts beteiligen können, stellt die einfachste und eine unverbindliche Form der Zusammenarbeit dar, da ein Austritt der Beteiligten grundsätzlich jederzeit möglich ist und Beschlüsse keine Bindungswirkung entfalten. Sie dient der gegenseitigen Information und Beratung ohne Aufgaben- oder Befugnisübertragung. Im Rahmen einer Zweckvereinbarung, an der sich nur Gebietskörperschaften auf gleicher Ebene beteiligen können, wird einer Gebietskörperschaft eine bestimmte Aufgabe oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängenden Aufgaben übertragen,

ohne dass ein neuer Rechtsträger geschaffen wird. Mit der Aufgabenübertragung geht auch die Befugnis auf die übernehmende Körperschaft über, d.h. es findet ein Zuständigkeitswechsel statt. Die Übertragenden können sich lediglich Mitwirkungsrechte in Form von z. B. Zustimmungsrechten vorbehalten.

Bei einem Zweckverband handelt es sich um eine mitgliederschäftlich verfasste Körperschaft des öffentlichen Rechts, der einzelne Aufgaben oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängenden Aufgaben übertragen werden. Bei den Mitgliedern eines Zweckverbandes muss es sich nicht zwingend um Gebietskörperschaften handeln, sondern es ist auch die Beteiligung von anderen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts möglich. Ebenso können natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts Mitglieder eines Zweckverbandes sein, wenn die Erfüllung der Verbandsaufgabe dadurch gefördert wird und Gründe des öffentlichen Wohls nicht entgegenstehen. Eine weitere Möglichkeit der kommunalen Zusammenarbeit ist das gemeinsame Kommunalunternehmen. Voraussetzung ist, dass hierdurch ein öffentlicher Zweck erfüllt wird. Das gemeinsame Kommunalunternehmen ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und die Zulässigkeit und der Beitritt erfolgen nach dem kommunalen Unternehmensrecht der Gemeindeordnungen. Vorteil eines Kommunalunternehmens ist, dass die Kommunen die Möglichkeit haben, die Steuerung des Unternehmens nach ihren Bedürfnissen flexibel anzupassen. Weitere Vorteile sind die Übertragung von Aufgaben und nicht nur deren Durchführung, die Übertragung hoheitlicher Befugnisse und die Anwendbarkeit des Personalvertretungsrechts. Ein notarieller Vertrag wie bei der GmbH ist nicht notwendig.

Im Ergebnis stellt das KommZG je nach Verbindlichkeit, Beteiligungsformen und Zweck der Verbindung unterschiedliche Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Verfügung.

*Ihre Ansprechpartner in der Kommunalberatung sind:  
Rechtsanwältin Lina Maschke, Tel.: 089-545878-0  
Rechtsanwalt Stefan Kus, Tel.: 0821-90630-20*



### **Die Vereinbarung einer Verwaltungspauschale im Wohnraummietvertrag ist unwirksam!**

Bernhard Müller, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**BGH, Urteil vom 19.12.2018, AZ: VIII ZR 254/17**

#### **Sachverhalt:**

Es ist üblich, dass in Wohnraummietverträgen die Miete in Grundmiete und Betriebskosten aufgeteilt wird. Jedoch setzt der § 556 BGB dieser Möglichkeit Grenzen. In dem Fall, welchen der BGH nunmehr entschieden hat, war im Wohnraummietvertrag unter der Überschrift „Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen“ unter anderem vereinbart, dass der Mieter eine Verwaltungskostenpauschale von zurzeit 34,38 € zu zahlen hatte. Darüber hinaus wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass der Vermieter im Falle der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale gemäß § 560 Abs. 1 BGB berechtigt sein sollte, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter zahlte während dem Vertragsverhältnis auf die Verwaltungskostenpauschale 601,65 € ein, die er nunmehr klageweise zurückverlangte.

#### **Entscheidung:**

Der BGH entschied nunmehr, dass gemäß § 556 Abs. 1, 2 BGB die Parteien eines Wohnraummietvertrages abweichend von den Grundregeln des § 535 Abs. 1, S. 3 BGB vereinbaren können, dass der Mieter bestimmte, in der Betriebskostenverordnung bezeichnete Betriebskosten trägt. Jedoch verbietet zum Schutz des Wohnraummieters § 556 Abs. 4 BGB für den Mieter nachteilige Vereinbarungen. Aufgrund dieser Regelung können in

der Wohnraummiete nur die nummerierte Betriebskostenverordnung unter den in § 2 aufgezählten Bewirtschaftungskosten als Betriebskosten vereinbart werden, nicht aber Verwaltungskosten, die nach der ausdrücklichen Regelung in § 1 Abs. 2, Nr. 1 der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Wohnraummiete nicht als Betriebskosten umgelegt werden können.

Der BGH führte weiterhin aus, das im vorliegenden Mietvertrag vereinbarte Verwaltungskosten pauschal ein Verstoß gegen § 556 Abs. 1 BGB darstellen und somit eine unwirksame Vereinbarung im Sinne des § 556 Abs. 4 BGB vorliegt.

#### **Praxishinweis:**

Der Vermieter sollte aufgrund der nunmehrigen wiederholten Rechtsprechung des BGH es tunlichst unterlassen, Verwaltungskosten als einzelne Aufteilungsposition der Miete darzustellen. Dem Vermieter bleibt es unbenommen, eine Verwaltungskostenpauschale in die Grundmiete einzukalkulieren.

*Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:  
Rechtsanwalt Bernhard Müller, Tel.: 0821-90630-50  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11  
Rechtsanwalt Matthias Ritzmann, Tel.: 0821-90630-60*



### **Nachbarrecht – Dumm gelaufen!**

Peter Schicker  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Ein Großvater hat ein großes Grundstück. Nachdem er auch etwas Geld hat, errichtet er im vorderen Teil des Grundstücks ein Mehrfamilienhaus, im hinteren Teil des Grundstücks ein Doppelhaus. Beide Häuser grenzen an eine Straße. Das vordere Haus ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Also legt man vom Vorderhaus zum Hinterhaus (Doppelhaus) eine Wasserleitung. Der Verbrauch des Hinterhauses wird über Zähler ermittelt und entsprechend abgerechnet.**

Dann teilt der Großvater das Grundstück, verkauft den hinteren Teil (Doppelhaus) an einen Dritten, wobei im notariellen Kaufvertrag darauf hingewiesen wird, dass dieses hintere Haus an die Wasserleitung des Vorderhauses angeschlossen ist. Dann stirbt der Großvater. Der Sohn erbt das vordere Grundstück, also das Mehrfamilienhaus und will – Erben verändert den Charakter – die Wasserleitung zum Hinterhaus kappen. .

Und er bekommt Recht!

Warum? Wie es ein Notwegerecht gibt, gibt es auch ein Notleitungsrecht. Dieses besteht aber dann nicht, wenn das Grundstück von einer öffentlichen Straße aus erschlossen werden kann. Dies war bei dem Doppelhaus der Fall.

Im notariellen Kaufvertrag bezüglich des Doppelhauses wurden lediglich schuldrechtliche Ansprüche bezüglich der Wasserversorgung geregelt. Diese Ansprüche können gegenüber einem Dritten nicht durchgesetzt werden. Die vertragliche Regelung hilft also nichts.

Was wäre der richtige Weg gewesen? Die Verpflichtung, die Wasserversorgung zu gewährleisten, hätte im Grundbuch eingetragen werden müssen (dingliche Absicherung). Dann wäre die Wasserversorgung in „trockenen Tüchern“ gewesen.

*Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:  
Rechtsanwalt Bernhard Müller, Tel.: 0821-90630-50  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11  
Rechtsanwalt Matthias Ritzmann, Tel.: 0821-90630-60*



## Verpackungsgesetz – Verpackungen als Wettbewerbsfaktor

Stefan Kus  
Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator (cvm)

Seit 01.01.2019 gilt das (neue) Verpackungsgesetz in Deutschland und löst die mehrfach überarbeitete Verpackungsverordnung ab. Umweltfreundlicheres und systematischeres Recycling sowie Verpackungsvermeidung sollen nachhaltig verbessert werden. Industrie und Handel haben dabei mit weiterer Bürokratie zu kämpfen und sie ernst zu nehmen, Verbraucher können sich bequem zurücklehnen.

Wer sich nicht an die Spielregeln hält, ob bewusst oder unbewusst, riskiert sogar ein – vom Mitbewerber gerichtlich durchsetzbares – Vermarktungsverbot all seiner rechtswidrig verpackten Waren in der gesamten Lieferkette – von kostenpflichtigen Abmahnungen und Bußgeldern bis zu 200.000 Euro pro Fall ganz abgesehen.

Verpflichtet wird der Hersteller im Sinne des Verpackungsgesetzes. Dieser darf nicht mit dem umgangssprachlichen Herstellerbegriff verwechselt werden. Hersteller ist nämlich nicht nur der Produzent der Verpackung, sondern insbesondere auch der In-Verkehr-Bringer und Importeur. Betroffen ist quasi jeder Verpackungsbefüller und damit wiederum die Lieferkette. Unabhängig von der Unternehmensgröße stellt das Verpackungsgesetz daher Industrie und Handel vor nachhaltige Herausforderungen. Kaum etwas ist dabei völlig neu, aber spätestens mittlerweile jetzt ernst zu nehmen. Wie einst das BDSG sein Schattendasein fristete und die DSGVO den Datenschutz in der Gesellschaft und Wirtschaft wirklich verankerte, wird das Verpackungsgesetz die vorhergehende Verpackungsverordnung ablösen.

Vereinfacht lässt sich grob festhalten: Entweder man ist verpflichtet, sich an einem (kostenintensiven,) lizenzierten dualen System zu beteiligen, welches sicherstellt, dass die Verpackungen eingesammelt und nach Gebrauch verwertet werden, oder man ist verpflichtet, gebrauchte, restleerte Verpackungen unentgeltlich zurückzunehmen.

Was tun? Thema ernstnehmen und prüfen, welche Waren und unterschiedlichen Verpackungen im Handel im Einsatz sind (Verkaufsverpackungen inklusive Service- und Versandverpackungen, Umverpackungen oder Transportverpackungen), wo diese als Abfall typischerweise anfallen (privater Endverbraucher oder gleichgestellte Anfallstelle) und ob diese entweder an einem dualen System beteiligt oder entgeltfrei vom Kunden zurückgenommen werden (müssen). Stellen Sie im Falle einer Systembeteiligungspflicht zudem sicher, dass Sie bei der (neu eingerichteten) zentralen Stelle registriert sind. Außerdem sollten Sie prüfen, ob und welche Datenmeldungs-, Dokumentations- und Vollständigkeitserklärungspflichten eingehalten werden müssen.

By the way: Aufgrund des Verpackungsgesetzes setzt sich derzeit die Gelbe Tonne in den Gemeinden weiter durch (so z. B. neuerdings auch in Friedberg).

*Ihre Ansprechpartner im Verpackungsrecht sind:  
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwalt Stefan Kus, Tel.: 0821-90630-20*

*Ihre Ansprechpartner im Datenschutzrecht sind:  
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwalt Stefan Kus, Tel.: 0821-90630-20*

### AUGSBURG

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

**Peter Schicker**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Nikolaus Birkh**  
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

**Michael Mihal**

**Stefan Kus \***

**Bernhard Müller**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Matthias Ritzmann**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Lina Maschke**

**Dominik Schletter**

**Dr. Wolfram Gaedt**

**Nico F. Kummer**