

MEIDERT KOMMUNAL

3/2013

Aktuelle Informationen der Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft für Kommunen

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

mit dieser Ausgabe von MEIDERT KOMMUNAL informieren wir Sie in gewohnter Weise über aktuelle Entwicklungen und Rechtsprechung zu kommunalrelevanten Themen.

Wichtige Informationen haben wir zudem für Sie zum Download auf unserer Homepage bereitgestellt.

NÜRNBERG 2013
KOMMUNALE

Außerdem würden wir uns freuen, wenn Sie uns auf der KOMMUNALE am 23. oder 24.10.2013

in Nürnberg besuchen. Unsere Kanzlei ist mit zahlreichen Anwälten in der Halle 12.0 am Stand 256 vertreten.

Ihre Kanzlei Meidert & Kollegen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Mediation im kommunalen Raum - was ist das?

„Wutbürger“, „Mutbürger“, „Bürgerinitiative“, „Bürgerentscheid“, – diese und solche Begriffe sind bereits vor „Stuttgart 21“ vielfach Realität in der kommunalen und staatlichen Planungspraxis. Und immer öfter taucht in diesen Zusammenhängen der Begriff der Mediation auf. So war in der Presse Heiner Geißler mit seinem Engagement in Stuttgart immer wieder (unzutreffend) als „Mediator“ bezeichnet worden. Seit Mitte 2012 gibt es nun auch ein Mediationsgesetz. In allen gerichtlichen Verfahrensordnungen sind Mediationen vorgesehen oder ihr vorgerichtlicher Versuch ist sogar vorgeschrieben. Auch das BauGB eröffnet in der kürzlich in Kraft getretenen Novelle 2013 in § 4b die Möglichkeit der Mediation in der Bauleitplanung. Was ist Mediation und welche Bedeutung kann ihr im kommunalen Kontext zukommen?

Nach dem Mediationsgesetz ist Mediation ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien eines Konflikts mithilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konflikts anstreben. Der Mediator ist dabei eine unabhängige und neutrale Person ohne Entscheidungsbefugnis, die die Parteien durch die Mediation führt.

Wesentliche Kennzeichen der Mediation sind danach die Freiwilligkeit, die Eigenverantwortung der Parteien, der Abschluss einer Vereinbarung sowie die Unabhängigkeit des Mediators und eine allparteiliche Führung der Parteien durch ihn („Prozess“-Verantwortung). Diese Definition stammt ursprünglich aus dem Bereich des Familienrechts, für das die ersten Mediationsformen vor ca. 25 Jahren aus den USA „importiert“ und für das deutsche Recht weiterentwickelt wurden.

Diese bewährte und bereits im zivilrechtlichen Kontext verbreitete praktizierte Form der Konfliktbeilegung eignet sich ersichtlich auch in allen öffentlich-rechtlichen Konflikten als Alternative zur verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung. Die Mediation hat eine relativ feste Struktur: In – regelmäßig – fünf Schritten führt der Mediator die Konfliktparteien mit speziellen Kommunikations-Methoden aus der konträren konfliktreichen Sichtweise des eigenen Standpunktes zu einem zunehmend gemeinsamen Blick auf den Konflikt und dessen Lösungsmöglichkeiten, die oft außerhalb der ursprünglich defi-

INHALT

Mediation im kommunalen Raum - was ist das?.....	1
Marken für Kommunen und andere Akteure des öffentlichen Rechts.....	3
Seminar- und Terminhinweise.....	3
Moderne Haustechnik bringt neue Problemfelder.....	4
Aktuelle Änderungen im bayerischen Landesrecht.....	5
BVerwG: Verpflichtung zur Angabe umweltbezogener Informationen in den Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.....	5
Mietrechtsänderungsgesetz 2013: Mehr Rechte für Vermieter.....	6
Großflächige Werbeanlagen als städtebauliches Ärgernis.....	7

nierten bzw. gesehenen Alternativen zu finden sind. Die bislang auf die eigenen Blickwinkel begrenzten und verengten Sichtweisen werden so zu einem neuen gemeinsamen Blickwinkel erweitert, auch wenn sich die Konfliktparteien dies zu Beginn kaum vorstellen können.

Im Zivilrecht sind der Einigung nur die Grenzen der Vertragsfreiheit gesetzt, im öffentlich-rechtlichen Kontext ist die jeweilige Behörde hingegen enger an Recht und Gesetz gebunden, öffentlich-rechtliche Verträge unterliegen folglich in erhöhtem Maß auch einer Inhaltskontrolle. Dennoch ist auch hier die Mediation sehr häufig eine echte Alternative zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Planungsverfahren aller Art bedürfen hingegen einer differenzierten Betrachtung: sie werden regelmäßig durch Abwägungsentscheidungen abgeschlossen, deren konkretes Ergebnis einer vorherigen Vereinbarung nicht zugänglich ist. So ist es Kommunen bekanntlich untersagt, sich vertraglich zu bestimmten Inhalten von Bauleitplänen zu verpflichten, gleiches gilt für Planfeststellungsbehörden etc.. Daher kann, wenn § 4b Satz 2 BauGB n.F. dennoch von „Mediation“ spricht, eine „klassische“ Mediation im oben beschriebenen Sinn nicht gemeint sein: denn diese würde ja immer mit einer Vereinbarung enden.

Gemeint sind vielmehr Beteiligungsverfahren, die mit mediativen Kommunikationsmethoden gestaltet werden und konfliktbeilegende Wirkung haben sollen. Wir wollen diese „Planungsmediation“ nennen.

Ihr Ziel kann also einerseits nicht eine Vereinbarung über ein bestimmtes Planungsergebnis sein, andererseits kann es auch nicht nur um eine bloße Akzeptanzhöhung für bereits getroffene Entscheidungen (wie im Fall von Heiner Geißler bei „Stuttgart 21“) gehen.

Vielmehr muss das Ziel eine „Übereinkunft“ der Beteiligten über das weitere Vorgehen, über gewünschte künftige Planungsinhalte und über deren Bedeutung für die Beteiligten sein: vereinbart werden können so z. B. Rechtsmittelverzicht für den Fall, dass die Abwägung zu einem Ergebnis kommt, das der „Übereinkunft“ entspricht, oder auch konkrete Maßnahmen, die seitens der Kommune oder anderer Beteiligter in diesem Fall durchgeführt werden. Nur: dass es zu diesem konkreten Planungsinhalt zwingend kommen muss, kann nicht vereinbart werden.

Als Beteiligte einer solchen Planungsmediation kommen grundsätzlich die Gemeinde, die betroffenen Grundstückseigentümer und Investoren, aber auch Vertreter von Bürgerinitiativen, Verbänden und – je nach Einzelfall – auch Träger öffentlicher Belange in Betracht.

Die Planungsmediation ersetzt dabei nicht die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, sondern sie ergänzt diese. Soweit Vertreter einzelner Gruppen auftreten, ist deren Bevollmächtigung durch die Gruppe sinnvoll. Das Motto einer solchen Planungsmediation lautet (in Anlehnung an Heiner Geißler): „Alle an den Tisch und alles auf den Tisch!“. Es liegt im Geschick des Mediators, den häufig widerstreitenden Interessen und Argumentationen Gehör zu verschaffen und dennoch die Orientierung nicht zu verlieren.

Diese Orientierung besteht primär darin, bei den Beteiligten sukzessive soviel Verständnis für die jeweils eigene und fremde Position zu schaffen, dass ihnen – bei gutem Willen – das Auffinden sinnvoller Lösungen ermöglicht wird.

Die Freiwilligkeit als ein Grundelement jeder Mediation impliziert, dass die Beteiligten auch den Willen mitbringen, zu einer Einigung bzw. Lösung zu kommen. Fehlt einem oder mehreren Beteiligten der Wille hierzu, wird es mit der Freiwilligkeit der übrigen Teilnehmer schnell vorbei sein.

Die Planungsmediation schafft einen neuen demokratischen Raum mit dem Ziel, ein möglichst umfassendes Bild des soziologischen Umfelds des Planungsvorhabens zu erhalten, eine möglichst breite Information und Einbindung der Betroffenen zu gewährleisten und zu einem von breitem Konsens getragenen Planungsinhalt zu kommen.

Da die rechtliche Qualität eines so gefundenen Konsenses nicht in einer verbindlichen Festlegung der Planung liegen kann und darf, andererseits aber mehr sein muss als eine bloße Information über Befindlichkeiten, ist sie als abwägungserheblicher Belang zu qualifizieren.

Die notwendige Gewichtung dieses Belangs im Rahmen der Abwägungsentscheidung über das endgültige Planungsergebnis kann und muss die Kommune davon abhängig machen, wie „breit“ der erzielte Konsens und damit seine demokratische Legitimation jeweils ist. Zumeist wird dieser „Belang Mediations-Ergebnis“ im Rahmen der Abwägung durch andere entgegenstehende Belange schon deshalb nicht mehr überwunden werden können, weil in der Mediation idealiter eben „alles auf dem Tisch war“. Rechtlich ist ein Vorrang anderer Belange aber natürlich nicht ausgeschlossen.

Mediation und Planungsmediation sind relativ neue Instrumente der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Sie werden nicht alle Konflikte vermeiden und sind sicher auch keine Beruhigungspillen für Wutbürger (sofern es diesen primär um die Wut geht). Und sie eignen sich schon gar nicht dafür, durch ihren Einsatz die eigene Meinung durchsetzen zu wollen.

Ausgebildete Mediatoren sind nicht unparteilich, sie sind allparteilich, was heißt, dass ihre Aufgabe nicht zuletzt in dem Versuch besteht, die Blickwinkel aller Beteiligten nachzuvollziehen und allen anderen zumindest sichtbar zu machen (etwas zu verstehen bedeutet bekanntlich noch nicht, damit auch einverstanden zu sein!).

Mediation und Planungsmediation sind auch keine Instrumente, um schnelle Lösungen zu ermöglichen, wenn es eigentlich um eine wirkliche Auseinandersetzung mit den betroffenen Belangen geht. Aber sie sind eine wirkliche Chance, aus der Situation „Sieg oder Niederlage“ herauszukommen und langjährige zermürbende Gerichtsverfahren zu vermeiden. Es gilt, mit diesen Instrumenten zu beginnen, sie weiter zu entwickeln und sie sinnvolle Alternativen zu begreifen und zu ergreifen.

*Dr. Nikolaus Birkl
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator*

*Mathias Reitberger
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator*

Marken für Kommunen und andere Akteure des öffentlichen Rechts

Immaterielle Werte sind in unserer Informationsgesellschaft schon längst zu bedeutenden Wirtschaftsgütern geworden. In nicht wenigen Fällen ist das Markenportfolio eines Unternehmens sogar deutlich mehr wert als das Unternehmen selbst. Dementsprechend wichtig ist der Aufbau und die Pflege einer Marke. Eine Marke, die der Verkehr mit bestimmten Qualitätserwartungen und einem bestimmten Image verbindet, kann im wahrsten Sinne des Wortes „Gold wert sein“.

Gerade auch für Kommunen wird der Schutz und die Verwertung von Immaterialgütern immer wichtiger. Es gibt vielfältige Gründe dafür, im kommunalen Bereich bestimmte Zeichen markenrechtlich schützen zu lassen. Die Markeneintragung stellt ein oftmals unerlässliches Mittel dar, ein immaterielles Gut vor Verwechslungen, Annäherungen oder Nachahmungen zu schützen. Erhebliche Vorteile und eine Vielzahl an Einsatzmöglichkeiten bietet eine Marke zudem im Bereich des kommunalen Marketings.

Der vorliegende Beitrag soll vor diesem Hintergrund einen kurzen Überblick über die Voraussetzungen des Markenschutzes und Einsatzmöglichkeiten von Marken im kommunalen Bereich geben.

Was ist eine Marke? Wie entsteht Markenschutz?

Marken sind betriebliche Herkunftshinweise, die die Produkte und Dienstleistungen des Markeninhabers von den Produkten und Dienstleistungen anderer unterscheiden. Die Hauptfunktion einer Marke liegt darin, dem Verkehr eine bestimmte Herkunft der mit ihr vertriebenen Produkte und Dienstleistungen zu garantieren. Daneben erfüllen Marken aber auch die Funktion eines Werbe- und Kommunikationsträgers sowie eines Qualitätsmerkmals. Als Marke können grundsätzlich alle Zeichen geschützt werden, die geeignet sind, Waren oder Dienstleistungen eines Unternehmens von denjenigen anderer Unternehmen zu unterscheiden. Solche unterscheidungskräftigen Zeichen können etwa Wörter, Slogans, Namen, Logos, Abbildungen, Buchstaben oder Zahlen sein. Daneben gibt es auch eine Reihe sog. unkonventioneller Markenformen, wie etwa Farb-, Form-, Hör-, Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Positionsmarken.

Markenschutz kann auf drei Arten begründet werden: Er entsteht zum einen durch die Anmeldung im Markenregister des Deutschen Patent und Markenamtes. Daneben besteht Markenschutz für sog. Benutzungsmarken oder notorisch bekannte Marken auch ohne Eintragung. Eine Benutzungsmarke liegt dann vor, wenn das Zeichen im geschäftlichen Verkehr im Inland so intensiv benutzt worden ist, dass es innerhalb der beteiligten Verkehrskreise Verkehrsgeltung erworben hat. Eine notorisch bekannte Marke schließlich (z.B. Mc Donald's, Coca Cola etc.) genießt darüber hinaus nach dem deutschen Markengesetz selbst dann Schutz, wenn sie gar nicht im Inland benutzt wird.

Das Markengesetz normiert bestimmte Schutzhindernisse, die einer Markeneintragung entgegenstehen. Das in der Praxis bedeutendste Schutzhindernis ist die sog. beschreibende Marke. § 8 Abs. 2 Nr. 2 Markengesetz verbietet die Eintragung von Marken, die ausschließlich aus Zeichen oder Angaben bestehen, die im Verkehr zur Beschreibung unter anderem der Art, der Beschaffenheit oder der geografischen Herkunft der geschützten

Waren oder Dienstleistungen dienen können. Hintergrund dieser Regelung ist, dass diese Bezeichnungen im Allgemeininteresse freibleiben müssen. So wäre etwa die Bezeichnung „DIESEL“ für die Ware „Kraftstoffe“ glatt beschreibend und damit nicht eintragungsfähig; für Modeerzeugnisse hingegen ist diese Bezeichnung ohne Weiteres schutzfähig.

Eine besondere Markenform ist die Kollektivmarke. Inhaber von Kollektivmarken können nur rechtsfähige Verbände und juristische Personen des öffentlichen Rechts – also insbesondere Kommunen – sein. Bei einer Kollektivmarke eröffnet der Markeninhaber anderen die Möglichkeit, durch eine Mitgliedschaft in einen Verband die Kollektivmarke nutzen zu können. Ein wesentlicher Einsatzbereich für Kollektivmarken ist die Vergabe von Qualitätssiegeln.

Daneben stellen Kollektivmarken aber auch ein wichtiges und sehr erfolgreiches Mittel im Rahmen des Stadt- oder Regionalmarketings sowie der Imagepflege dar. Um diese Zwecke bestmöglich erreichen zu können, bestimmt das Markengesetz, dass bei einer Kollektivmarke – anders als bei sonstigen Marken – geografische Herkunftsangaben eintragbar sind. Bezeichnungen etwa wie „Münchner Bier“, „Herbstausstellung Augsburg“ oder „Schrobenhausener Spargel“ können als normale Marke nicht eingetragen werden, weil diese Zeichen vom Verkehr lediglich als geografische Herkunftsangabe verstanden werden. Bei einer Kollektivmarke steht dieser Schutzausschlussgrund der Eintragung nicht entgegen.

Markenrechtsfähigkeit von Akteuren des öffentlichen Rechts

Alle juristischen Personen, also auch alle juristischen Personen des öffentlichen Rechts, sind markenrechtsfähig.

Seminar- und Terminhinweise

• Aktuelle Fragen des Arbeits- und Beamtenrechts - speziell für Kommunen

Tagesseminar mit Guntram Baumann und Axel Weisbach, Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft am **16.10.2013 von 9.30 Uhr bis 16.00 Uhr** in Augsburg
Beachten Sie hierzu den dieser Ausgabe beiliegenden Programm-Flyer!

• Neue Wege der Bürgerbeteiligung - was können die Gemeinden tun?

Vortrag und Podiumsdiskussion u.a. mit Dr. Nikolaus Birkel, Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft am **24.10.2013 von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr** im Forum II auf der KOMMUNALE in Nürnberg

• Die Anfechtung der Kommunalwahl - Ein Überblick über Neuerungen, Verfahren und Rechtsschutzmöglichkeiten

Vortrag von Prof. Dr. Fritz Böckh, Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft am **14.10.2013 von 10.30 Uhr bis 11.00 Uhr** im Ausstellerforum A auf der KOMMUNALE in Nürnberg

• Mediation in Planungsverfahren

Vortrag von Dr. Nikolaus Birkel und Mathias Reitberger, Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft am **24.10.2013 von 14.30 Uhr bis 15.00 Uhr** im Ausstellerforum A auf der KOMMUNALE in Nürnberg

Zu den juristischen Personen des öffentlichen Rechts zählen rechtsfähige Körperschaften (z.B. Landkreise, Gemeinden), Anstalten des öffentlichen Rechts (z.B. Universitäten, Krankenhäuser) und Stiftungen des öffentlichen Rechts. Markenrechtsfähig sind darüber hinaus auch teilrechtsfähige Verwaltungseinheiten des öffentlichen Rechts. Dies sind Organisationen, die zur eigenverantwortlichen Wahrnehmung bestimmter Verwaltungsaufgaben mit eigenen Rechten und Pflichten ausgestattet sind, ohne den Status einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zu besitzen. Um solche teilrechtsfähigen Verwaltungseinheiten handelt es sich z.B. bei Fakultäten, Schulen oder einem Städtetag. Auch als Eigenbetrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit betriebene kommunale Unternehmen können markenrechtsfähig sein. Unproblematisch ist die Markenrechtsfähigkeit darüber hinaus bei allen juristischen Personen oder teilrechtsfähigen Personengesellschaften des Privatrechts. Eine Stadtwerke GmbH oder eine von der Kommune als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründete Arbeitsgemeinschaft oder ein privatrechtlicher Verein können danach ohne Weiteres Inhaber von Marken sein.

Gründe für Marken im kommunalen Bereich

Gerade öffentlichen Institutionen bringt der Verkehr regelmäßig ein gesteigertes Vertrauen entgegen. Es verwundert daher nicht, dass viele Marktakteure versuchen, den guten Ruf kommunaler Bezeichnungen für sich zu nutzen und sich in deren Sogwirkung zu begeben. Es werden dann bewusst Bezeichnungen gewählt, die einen öffentlichen Anklang haben, um so den Vertrauensvorsprung der Verbraucher für eigene Zwecke fruchtbar zu machen, und etwa Logos gewählt, die eine deutliche Anlehnung an das bekannte Zeichen einer öffentlich-rechtlichen Einrichtung, wie beispielsweise einer Universität erkennen lassen. Einen besonders dreisten Fall hatte kürzlich der BGH zu entscheiden, in dem ein im Energiebereich tätiges Privatunternehmen den Bestandteil „Stadtwerke“ in seiner Firmenbezeichnung hatte. Darüber hinaus gibt es auch immer wieder die Fälle betrügerischen Vorgehens, bei denen der Verkehr durch die Verwendung scheinbar amtlicher Formulare getäuscht wird. Ohne Markenschutz sind die Möglichkeiten der Kommune, gegen solche Verhaltensweisen vorzugehen, oftmals sehr begrenzt oder aber von einer schwierigen Beweisführung abhängig.

Eine eingetragene Marke gibt dem Markeninhaber das Recht, Dritten die Verwendung eines identischen oder ähnlichen Zeichens zu untersagen, wenn aufgrund der Benutzung dieses Zeichens eine Verwechslungsgefahr besteht. Eine solche wird nicht nur dann angenommen, wenn der Verkehr das eine Zeichen für das andere hält (unmittelbare Verwechslungsgefahr). Eine Verwechslungsgefahr wird vielmehr auch dann bejaht, wenn der Verkehr die Zeichen auseinanderhalten kann, jedoch aufgrund der Übereinstimmungen annimmt, sie bezeichnen dasselbe Unternehmen (mittelbare Verwechslungsgefahr), oder wenn der Verkehr aufgrund der Zeichenähnlichkeit von vertraglichen, organisatorischen oder sonstigen wirtschaftlichen Verbindungen zwischen den bezeichneten Unternehmen ausgeht (Verwechslungsgefahr im weiteren Sinne). Der Schutzbereich einer Marke hängt im Wesentlichen von ihrer Bekanntheit ab; je bekannter die Marke, desto größer ist der Schutz, den sie genießt. Die Eintragung einer Marke ist daher ein sehr gutes und regelmäßig unabdingbares Instrument zum Schutz der kommunalen Immaterialgüter.

Unerlässlich sind Marken auch im Rahmen eines modernen Stadt- oder Regionalmarketings. Gerade Wort-Bild-Marken eignen sich hervorragend, um eine Art „Corporate Design“

der Region herauszubilden und zu vermarkten. Durch einprägsame und „griffige“ Marken kann ein erheblicher Wiedererkennungswert geschaffen und damit die Attraktivität der Region insgesamt gesteigert werden. Die Stärken einer Region können dadurch im Wege einer Imagewerbung hervorgehoben werden. Ein solchermaßen etablierter und gepflegter Ruf kann eine erhebliche wirtschaftliche Anziehungskraft entfalten.

Im Rahmen eines erfolgreichen Marketingkonzeptes sind dabei auch verschiedene Lizenzierungsmodelle denkbar, wobei vor allem bei bekannten Bezeichnungen im Wege einer Lizenzierung oftmals nicht unerhebliche Lizenzgebühren erzielt werden können. Gerade bei Zeichen, hinsichtlich derer sich ein Merchandising-Vertrieb anbietet, kann eine erhebliche Nachfrage an Markenlizenzen bestehen. Zu denken ist dabei insbesondere an Veranstaltungsbezeichnungen, wie etwa „Neuburger Schlossfest“ oder „Pfälzerwald Marathon“ (beides als Wort-Bild-Marke geschützt). Lizenzierungsmodelle sind aber auch bei einer ganzen Reihe weiterer Anwendungsbereiche möglich.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie in diesem Zusammenhang.

*Robert Straubmeier
Rechtsanwalt*

Moderne Haustechnik bringt neue Problemfelder

Egal ob Kindergarten, Mehrzweckhalle oder Schulgebäude. Wer heute öffentliche Gebäude errichtet, der braucht moderne Haustechnik. Zunehmend wird diese über elektronische Anlagen zentral gesteuert. Diese Anlagen müssen eingerichtet, angepasst und regelmäßig gewartet werden. In baurechtlicher und planerischer Hinsicht wirft dies neue Problemfelder auf.

Kommunen und Investoren sollten bei der Vergabe solcher Regelbeziehungsweise Steuerungsanlagen immer daran denken, dass zu jeder Anlage auch Handbücher, Daten und vor allem Passwörter gehören. Bereits bei der Beauftragung sollte vertraglich festgelegt werden, welche Unterlagen bei der Abnahme später übergeben werden müssen.

Generell kommt der modernen Haustechnik beim Bauen wachsende Bedeutung zu. Meist lässt sich die angestrebte Energieeinsparung nur durch das Zusammenspiel aller Komponenten erreichen. Für die Abstimmung und Regelung der einzelnen Komponenten genügt aber häufig nicht die Inbetriebnahme allein, sondern Experten müssen die Technik auf der Grundlage von Erfahrungswerten justieren, prüfen und gegebenenfalls nachjustieren.

Dabei handelt es sich aber um eine Leistung, die über die Leistungsbilder der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) hinausgeht und die häufig auch gar nicht von den Fachingenieuren selbst geleistet wird. Da auch die Betreiber und zukünftigen Nutzer des Objekts in der Regel die Einstufung der Anlagen nicht selbst leisten können, geschweige denn das notwendige Monitoring, also die Beobachtung und ggfs. Protokollierung über einen längeren Zeitraum, sollte man hier frühzeitig einen Sonderfachmann „Monitoring“ hinzuziehen und auch dessen Honorare in die Budgetplanung einbeziehen.

*Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

Aktuelle Änderungen im bayerischen Landesrecht

Die Legislaturperiode des 16. Bayerischen Landtags ist beendet. Grund genug, um einen kurzen Blick auf zwei der kürzlich noch beschlossenen Landesgesetze mit kommunalem Bezug und auch auf die Kommunalwahlen 2014 zu werfen.

Änderung des Feiertagesgesetzes (FTG), Gesetz vom 08.07.2013 (GVBl. 402), in Kraft seit dem 01.08.2013:

An Aschermittwoch, Gründonnerstag, Karfreitag, Karsamstag, Allerheiligen, dem Volkstrauertag, Totensonntag, Buß- und Bettag und an Heiligabend waren nach den bisher gültigen Vorschriften dieses Gesetzes öffentliche Unterhaltungsveranstaltungen nur dann erlaubt, wenn der diesen Tagen entsprechende ernste Charakter gewahrt wurde. Der Schutz dieser sog. stillen Tage galt ganztägig.

Da diese Regelung nach Ansicht der Volksvertreter den heutigen Lebensgewohnheiten nicht mehr ausreichend Rechnung trug, wurde der Schutzbeginn an den stillen Tagen von 0:00 Uhr auf 2:00 Uhr verschoben. Ausgenommen hiervon sind nach wie vor der Karfreitag und der Karsamstag. An Heiligabend beginnt der Schutz (wie bisher) ab 14:00 Uhr.

Änderung des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG), Gesetz vom 08.07.2013 (GVBl. 403), in Kraft seit dem 01.08.2013: Die neu eingefügte Vorschrift des Art. 30 ermächtigt die Gemeinden, den Verzehr sowie das Mitführen alkoholischer Getränke zum Zweck des Verzehrs auf bestimmten öffentlichen Flächen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unter näher bestimmten Voraussetzungen durch bußgeldbewehrte Verordnung zu verbieten.

Solche Verordnungen sollen der Verhütung von alkoholbedingten Straftaten und Ordnungswidrigkeiten von erheblicher Bedeutung dienen. Die Zahl alkoholbedingter Straftaten ist seit dem Jahr 2001 (im Gegensatz zur rückläufigen Gesamtzahl der Straftaten) erheblich angestiegen. Nach einer polizeilichen Auswertung fördert der Alkoholmissbrauch insbesondere bei jungen Menschen die Gewaltbereitschaft und die Bereitschaft zur Begehung von Straftaten.

In vielen bayerischen Gemeinden hat der öffentliche Konsum von Alkohol bedenklich zugenommen. Um den Alkoholkonsum in öffentlichen Anlagen und auf öffentlichen Straßen angemessen regeln und damit Straftaten und Ordnungswidrigkeiten von erheblicher Bedeutung unterbinden zu können, wurde den Gemeinden eine entsprechende Verordnungsermächtigung eingeräumt.

Bereits am 16.02.2012 (GVBl. 30) beschloss der Landtag eine **Änderung des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG)**, welche erstmals für die allgemeinen Gemeinde- und Landkreiswahlen im Jahr 2014 gelten wird und für die Kandidatur um ein Amt als Gemeinderatsmitglied oder Kreisrat erhebliche Bedeutung haben kann.

Bislang war für ein solches Amt jeder Unionsbürger wählbar, der das 18. Lebensjahr vollendet hatte und sich seit mindestens sechs Monaten im Wahlkreis mit dem Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen aufhielt. Der Aufenthalt mit dem Schwerpunkt der Lebensbeziehungen wurde dort vermutet, wo die Person gemeldet bzw. mit ihrer Hauptwohnung gemeldet war. Künftig wird es genügen, wenn eine solche Person „seit mindestens drei Monaten im Wahlkreis eine Wohnung hat, die nicht

ihre Hauptwohnung sein muss, oder ohne eine Wohnung zu haben sich im Wahlkreis gewöhnlich aufhält“ (Art. 21 Abs. 1 Nr. 3 n.F.). Um eine Bewerbung in mehreren Wahlkreisen gleichzeitig zu verhindern, wird ein entsprechendes Verbot für solche Bewerbungen statuiert (Art. 25 Abs. 3 n.F.).

*Christoph Röger
Rechtsanwalt*

BVerwG zur Verpflichtung zur Angabe umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB

§ 3 Abs. 2 Satz 2, 1. Halbsatz BauGB verpflichtet die Gemeinden, in der Auslegungsbekanntmachung auch Angaben dazu ortsüblich bekannt zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die fehlende oder fehlerhafte Angabe der verfügbaren Umweltinformationen stellt grundsätzlich einen nach § 214 BauGB beachtlichen Fehler dar, führt also zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplanes oder der Satzung.

Die Verpflichtung zur Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen ist dabei zunächst strikt von der Verpflichtung zur Auslegung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB abzugrenzen: Der Gemeinde steht bei der Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung im Gegensatz zur Auslegung kein Auswahlrecht zu; sie muss alle „verfügbaren“ umweltbezogene Informationen angeben. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich also auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde aber für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

Unklar war bisher, wie die Gemeinden der Informationspflicht in der Auslegungsbekanntmachung nachkommen müssen.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat nun im aktuellen Urteil vom 18.07.2013 (Az. 4 CN 3.12) entschieden, dass es das Bekanntmachungserfordernis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht verlangt, den Inhalt der Umweltinformationen im Detail wiederzugeben. Ganz im Gegenteil würde nach Auffassung des Gerichts die gesetzlich gewollte „Anstoßfunktion“ geschmälert oder gar verfehlt, wenn die Auslegungsbekanntmachung mit einer „Überinformation“, etwa in Gestalt detaillierter Umweltinformationen, überfrachtet würde. Andererseits sei es für den gewollten Anstoß unerlässlich, dass die bekannt gemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden.

Eine bloße Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird der Anstoßfunktion daher regelmäßig nicht gerecht. Auch ein pauschaler Hinweis in der Auslegungsbekanntmachung auf den Umweltbericht genügt nicht.

Erforderlich ist nach dem BVerwG vielmehr, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in

der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen; in diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar einer Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit.

Auf der „sicheren Seite“ ist die planende Gemeinde nach Auffassung des BVerwG, wenn der Bekanntmachungstext einen „zwar stichwortartigen, aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der im Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen, wie er etwa einer vollständigen und ausreichend differenzierten Gliederung eines sachgerecht verfassten Umweltberichts zu entnehmen sein kann.“

Die fehlende oder nicht vollständige Angabe der verfügbaren Umweltinformationen stellt grundsätzlich einen nach § 214 BauGB beachtlichen Fehler dar, führt also zur Unwirksamkeit des Flächennutzungsplanes oder der Satzung. Ein Verstoß gegen die Informationspflicht ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur dann unbeachtlich, wenn „einzelne Angaben“ dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben. Ergibt sich jedoch – wie im entschiedenen Fall – ein klares Übergewicht der nicht bekanntgemachten Arten verfügbarer Umweltinformationen, ist es nach dem BVerwG bundesrechtlich ausgeschlossen, von einem bloßen Fehlen „einzelner Angaben“ auszugehen; der Fehler bleibt also in diesem Fall beachtlich.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde gerügt worden ist.

Eine sorgfältige Abfassung der Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen ist also für eine rechtssichere Planung unerlässlich. Ein Verstoß gegen die Bekanntmachungspflicht kann ohne weiteres die gesamte Planung zu Fall bringen.

Frank Sommer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

AKTUELLE INFORMATIONEN ONLINE

Die hier besprochene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts haben wir auf unserer Homepage

[www.meidert-kollegen.de/downloads/
BVerwG_Auslegungsbekanntmachung.pdf](http://www.meidert-kollegen.de/downloads/BVerwG_Auslegungsbekanntmachung.pdf)

für Sie bereit gestellt.

Mietrechtsänderungsgesetz 2013 - mehr Rechte für Vermieter

Zum 01.05.2013 ist das Gesetz zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln, kurz das Mietrechtsänderungsgesetz, in Kraft getreten. Seit Jahrzehnten stärkt der Gesetzgeber wieder einmal die Rechte des Vermieters. Nachfolgend soll ein kurzer Überblick über einige wesentlichen Neuerungen gegeben werden.

Neu ist, dass Modernisierungsmaßnahmen künftig grundsätzlich vom Mieter zu dulden sind. Konnte sich der Mieter bislang bereits gegen die Modernisierungsmaßnahme als solche wehren, wenn die zu erwartende Mieterhöhung für ihn wirtschaftlich nicht tragbar war, so spielen ab 01.05.2013 derartige wirtschaftliche Härtegründe des Mieters keine Rolle mehr. Wirtschaftliche Härtegründe können nur gegen die Mieterhöhung eingewandt werden, verhindern in Zukunft jedoch nicht mehr die Maßnahme als solche.

Ausschluss des Minderungsrechts

Soweit der Vermieter energetische Modernisierungen vornimmt, kann der Mieter nach neuem Recht drei Monate lang nicht mehr die Miete mindern. Eine energetische Modernisierung erfordert die Einsparung von Endenergie. Beispielhaft sei hier die Anbringung einer Wärmedämmung genannt – soweit nicht gleichzeitig Instandhaltungen und Instandsetzungen vorgenommen werden. Der Minderungsausschluss erfasst damit ausschließlich Zeiten der Modernisierung, nicht jedoch auch Beeinträchtigungen, die durch Reparaturen entstehen.

Kündigung bei Nichtzahlung der Kautions

Von großer Bedeutung wird in der Praxis sicherlich das neu eingeführte Kündigungsrecht bei Nichtzahlung der Kautions sein. Wird ein Mietverhältnis nach dem 01.05.2013 begründet, so kann in Zukunft der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn sich der Mieter mit einer Barkautions, die der zweifachen Kaltmiete entspricht, in Rückstand befindet. Dieses fristlose Kündigungsrecht greift also nur dann ein, wenn der Vermieter mit dem Mieter eine Barkautions vereinbart hat und sich der Mieter mit einer Kautions in Höhe von zwei Kaltmieten in Verzug befindet. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung bedarf es nicht, d. h. der Vermieter kann bei Eintritt des Verzugs unverzüglich die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklären. Nachdem es dem Mieter gemäß § 551 Abs. 2 möglich ist, die Barkautions in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen vorzunehmen, besteht das Kündigungsrecht frühestens am dritten Werktag des zweiten Monats nach Mietbeginn. Aber Vorsicht: Die fristlose Kündigung wird dann unwirksam, wenn der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage (d.h. Zustellung der Räumungsklage beim Mieter) die Barkautions vollständig bezahlt, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. In diesem Falle läuft das Mietverhältnis unverändert fort.

Regionale Kappungsgrenze

Das Mietrechtsänderungsgesetz gestattet den Bundesländern ebenfalls die Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% auf einen Zeitraum von fünf Jahren in einer Gemeinde oder einem Gemeindeteil, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen

Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Welche Stadt hiervon betroffen ist, ergibt sich aus der Zweiten Kappungsgrenzenenkungsverordnung vom 23. Juli 2013.

Zivilprozessuale Änderungen

Das Mietrechtsänderungsgesetz vereinfacht außerdem die Durchsetzung von Räumungsansprüchen. Das inzwischen in der Rechtsprechung seit Jahren anerkannte „Berliner Modell“ sieht die Möglichkeit des Vermieters vor, eine kostengünstige Räumung herbeizuführen.

Grundsätzlich sah das Gesetz vor, dass der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Räumung des Mietobjekts beauftragt. Die hierfür in der Regel weit fünfstelligen Kosten musste der Vermieter vorstrecken und blieb leider oftmals auf diesen Kosten sitzen, da beim Mieter nichts mehr zu holen war. Das „Berliner Modell“ gab dem Vermieter eine kostengünstige Alternative der Räumung an die Hand. Beim „Berliner Modell“ wird der Mieter aus dem Besitz gesetzt und der Gläubiger lediglich in den Besitz eingewiesen. Eine Räumung durch den Gerichtsvollzieher erfolgt nicht, was erhebliche Kosten einspart. Der Gerichtsvollzieher muss bei der Räumung seit dem 01.05.2013 die beweglichen Sachen dokumentieren, die er bei der Zwangsäumung vorfindet. Anschließend wird der Vermieter in den Besitz der Räume eingewiesen. Der Vermieter muss die beweglichen Sachen, die der Mieter nicht geräumt hat, für einen Monat verwahren, er kann sie jedoch aus den Räumen wegschaffen, soweit die Gegenstände weiterhin sicher aufbewahrt werden. Dem Mieter wird nach der Zwangsäumung eine Frist von einem Monat eingeräumt, in der er die beweglichen Sachen zurückfordern kann. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Sachen nach den Vorschriften der Pfandversteigerung verwenden.

Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf nunmehr gem. § 940 a Abs. 3 ZPO (neu) die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283 a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

Die Räumung von Wohnraum darf künftig auch durch einstweilige Verfügung gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Oftmals erhält der Vermieter erst bei der Zwangsäumung, dass die Wohnung z.B. an Dritte, die nicht Mietvertragspartei waren, vermietet wurde. In diesem Fall ist es dem Gerichtsvollzieher nicht möglich, auch diesen Dritten zu räumen, da sich der Räumungstitel nur auf die Mietvertragspartei erstreckt. Folge war bislang, dass ein neues zeitaufwendiges Räumungsverfahren gegen diesen Dritten eingeleitet werden musste. Hier bringt der im Zuge des Mietrechtsänderungsgesetzes neu eingefügte § 940 a Abs. 2 ZPO für den Vermieter eine erhebliche Erleichterung.

*Dr. Michael Sommer
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

Großflächige Werbeanlagen als städtebauliches Ärgernis

Großflächige Werbeanlagen stören jedes Stadt- und Ortsbild. Ein effektiver baurechtlicher Schutz ist nur über Werbeanlagensatzungen und Bebauungspläne möglich. Ob ein Bebauungsplan notwendig ist oder eine Werbeanlagensatzung ausreicht, ist meist vom Gebietstyp abhängig.

Aus südlichen Urlaubsländern ist das Bild bekannt: Der Weg ins Zentrum ist mit einer Vielzahl von großflächigen Werbeanlagen gepflastert. In Bayern waren in der Vergangenheit hauptsächlich Großstädte Ziel dieser Werbearbeit. Mittlerweile gehen immer mehr Werbefirmen gezielt auf Suche nach privaten Grundstücken in kleineren Städten und Gemeinden, die für die Errichtung der City-Light-Boards oder Mega-Light-Boards (im sog. Euroformat mit ca. 3,80 m x 2,80 m, bei wechselndem Plakatanschlag) geeignet sind. Gesucht sind aber oft auch Grundstücke für Plakatwände, die sog. Mega-Boards oder Center-Boards. In Stadt- und Gemeinderäten ist die Sorge um eine Verunstaltung des Ortsbildes groß und berechtigt, weshalb sich die Frage stellt, wie diese als bauliche Anlagen geltenden Werbeträger baurechtlich in den Griff zu bekommen sind.

Bauordnungsrechtlich gebietet Art. 8 Satz 2 BayBO zwar, dass bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen. Diese Vorschrift wird aber meist von den Landratsämtern im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht mehr geprüft und ist zudem sehr schwammig. Gleiches gilt für Art. 8 Satz 3 BayBO, der die störende Häufung von Werbeanlagen verbietet, eine störende Häufung aber meist erst ab drei Werbeanlagen auf einem engen Raum angenommen wird.

Folglich ist ein ortsgesetzgeberisches Tätigwerden unausweichlich, um unerwünschte Werbeanlagen zu verhindern. Hierbei ist aber genau darauf zu achten, für welches Mittel man sich entscheidet. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ermächtigt zum Erlass einer Satzung über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen. Während Werbeanlagen in Altstadtgebieten oder Ortszentren über derartige Satzungen oft wirksam verhindert werden können, scheinen Werbeanlagensatzungen jedoch nach der jüngeren Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte kein geeignetes Mittel mehr zu sein, um größere Werbeanlagen in Dorf-, Misch-, Kern- und Gewerbegebieten zu verhindern. In derartigen Gebieten ist die baurechtliche Steuerung derartiger Werbeanlagen wirksam nur über Bebauungspläne möglich. Schon beim Aufstellen von Bebauungsplänen müsste daher dem Problem der Fremdwerbung Aufmerksamkeit geschenkt werden. Im Nachhinein ist es meist schwieriger, um zur Steuerung von Werbeanlagen einen Änderungsbebauungsplan zu erlassen. Trotzdem ist aber eine Veränderungssperre nach einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss vielleicht schon ein effektives Mittel, um das Interesse der an schneller Umsetzung ausgerichteten Werbeagenturen erlöschen zu lassen.

*Prof. Dr. Fritz Böckh
Fachanwalt für Verwaltungsrecht*



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

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

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

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft

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