

# MEIDERT AKTUELL

## 1. Quartal 2016

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 Neuigkeiten in unserer Kanzlei bieten.

Ihre Kanzlei  
Meidert & Kollegen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### INHALT

- Meidert erstreitet Grundsatzentscheidung vor dem Bundesverwaltungsgericht:
- Wer ist Mietpartei?
- Wann verjährt der Anspruch auf Zahlung des Architektenhonorars?
- Falsche Testamente (1)
- Falsche Testamente (2)
- Bauantrag und Nachbarunterschrift
- Haustüre – auf oder zu?
- Wohnungseigentumsrecht
- Für Todesfälle ab dem 17.08.2015 gilt die EU-Erbrechtsverordnung



### Meidert erstreitet Grundsatzentscheidung vor dem Bundesverwaltungsgericht

Axel Weisbach  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

#### Personengesellschafter sind gewerbliche Sammler im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Im Rahmen eines von Meidert & Kollegen erfolgreich geführten Revisionsverfahrens hat das Bundesverwaltungsgericht am 01.10.2015 (Az. 7 C 8.14) entschieden, dass gewerbliche Sammlungen auch von Personengesellschaften angezeigt und durchgeführt werden können.

Ausgangspunkt für diese Entscheidung war das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (VGH) vom 26.09.2013 (Az. 20 BV 13.516), wonach Personengesellschaften angeblich nicht Träger gewerblicher Sammlungen sein können, weil in § 3 Abs. 10 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nur von natürlichen und juristischen Personen die Rede ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dieses Berufungsurteil nun aufgehoben und klargestellt, dass Personengesellschaften sehr wohl Träger einer gewerblichen Sammlung im Sinne von § 3 Abs. 10 und § 18 KrWG sein können. Die von dem VGH vorgenommene Beschränkung des Sammlerbegriffs lasse sich weder auf die Entstehungsgeschichte der maßgeblichen Normen noch auf ihren Sinn und Zweck oder gesetzssystematische Erwägungen stützen.

Ihr Ansprechpartner im Umwelt- und Abfallrecht ist:  
Rechtsanwalt Axel Weisbach, Tel.: 0821-90630-80



## Wer ist Mietpartei?

Philipp Mayr  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Häufig kommt es bei Abschluss eines Mietvertrages dazu, dass dieser zwischen mehreren Vertragsparteien geschlossen werden soll. Hierbei stellt sich in rechtlicher Hinsicht die Frage, wer (wirklich) Partei des Mietvertrages ist.

Ist eine Mehrheit von Mietern oder von Vermietern gegeben, so muss der Vertrag grundsätzlich von allen Vertragsparteien nicht nur unterschrieben werden, sondern alle Parteien müssen auch im Kopf des Vertrages (Rubrum) namentlich aufgeführt sein. Nur wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind, ist gewährleistet, dass der Vertragsschluss auf Mieter- bzw. auf Vermieterseite mit einer Parteienmehrheit geführt wird.

Unterzeichnet für eine Partei des Mietverhältnisses nur ein Vertreter, muss dies durch einen, das Vertretungsverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinreichend zum Ausdruck kommen. Dies kann beispielsweise durch den Zusatz „i. V.“ geschehen. Unterschreibt ein Teil der Vertragsparteien den Vertrag jedoch nicht, so wird – falls nicht ein Fall einer zulässigen Vertretung vorliegt – dieser Teil auch nicht Partei des Vertrages.

Ein Fall einer zulässigen Vertretung ist sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite bei Ehepaaren gegeben. Wenn beide Ehepartner an den Vertragsverhandlungen beteiligt bzw. beim Abschluss des Vertrages anwesend waren, gilt der in der Rechtsprechung anerkannte Grundsatz, dass der Anschein für eine gemeinsame Anmietung spricht und die Unterschrift des einen Ehepartners auch im Namen des Anderen – welcher den Vertrag nicht unterschrieben hat – erfolgt.

### Praxishinweis:

Von Relevanz wird diese Fragestellung in der Praxis dann, wenn es um eine Veränderung des Vertragsverhältnisses (beispielsweise Mieterhöhung, Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenerhöhung, Kündigung...) geht.

Diese Erklärungen sind dann bei einer Mehrheit auf Vermieterseite von allen Vertragsparteien auszusprechen bzw. bei einer Mehrheit auf Mieterseite an alle Vertragsparteien zu richten. Wird beispielsweise bei einer Mehrheit von Mietern nicht gegenüber allen Mietern eine Kündigung ausgesprochen, so ist das Mietverhältnis nicht vollständig beendet worden.

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



## Wann verjährt der Anspruch auf Zahlung des Architektenhonorars?

Dr. Thomas Jahn  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mit dieser Frage hatte sich das Oberlandesgericht München zu befassen: Eine Gemeinde beauftragte im Jahre 1998 einen Architekten mit Planungsleistungen für die Erschließung eines Industriegebiets. Die Gemeinde verfolgte das Bauvorhaben zunächst nicht weiter, so dass der Vertrag beiderseits in Vergessenheit geriet. Die betreffende Gemeinde ließ dann im Jahre 2007 die Planungsleistungen erneut ausschreiben und beauftragte einen anderen Planer. Als die Bauarbeiten im Jahre 2011 begannen, erinnerte sich der ursprünglich beauftragte Architekt an seinen Auftrag aus dem Jahre 1998 und nahm mit der Gemeinde Kon-

takt auf, die sich jedoch auf Verjährung berief. Darüber hinaus kündigte die Gemeinde hilfsweise den ursprünglichen Auftrag, woraufhin der Architekt im Jahre 2014 eine Schlussrechnung an die Gemeinde richtete, in der er das Architektenhonorar, abzüglich der ersparten Aufwendungen für die insgesamt nicht ausgeführten Planungsleistungen geltend machte. Das Oberlandesgericht München hat nun in der erst unlängst bekannt gewordenen Entscheidung vom 24.03.2015 (Az.: 9 U 3489/14) festgestellt, dass der Honoraranspruch des Architekten nicht verjährt ist, da nicht von einer Verwirkung auszugehen sei.

Es genüge nicht, dass sich die Gemeinde einseitig auf die Nichtdurchführung des Architektenvertrages aus dem Jahre 1998 und die Nichtgeltendmachung eines Honoraranspruches eingerichtet hat. Vielmehr müssten Umstände aus der Sphäre des Architekten hinzutreten, wie z. B. die Nichtübermittlung einer vom Architekten ausdrücklich angekündigten oder angeforderten Rechnung. Schlichtes Stillschweigen des Architekten genüge für die Verjährungseinrede nicht.

### Praxistipp:

Das Verjährungsrecht für Architektenhonorare weist die von allen anderen Werkleistungen abweichende Besonderheit auf, dass das Gesamthonorar nur dann fällig wird und verjähren kann, wenn der Architekt eine Schlussrechnung stellt. Diese Regelung findet sich in § 15 Abs. 1 HOAI (2013).

Um zu verhindern, dass die Architektenschlussrechnung erst nach vielen Jahren gestellt wird und das Bauvorhaben längst in Vergessenheit geraten ist, sollte eine entsprechende Regelung in den Architektenvertrag aufgenommen oder der Architekt durch den Bauherren zur Stellung der Schlussrechnung unter Fristsetzung aufgefordert werden.

Ihre Ansprechpartner im Bau- und Architektenrecht sind:  
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel.: 0821-90630-55  
Rechtsanwalt Robert Schulze, Tel.: 0821-90630-66  
Rechtsanwalt C. Benedikt H. Zeplin, Tel.: 0821-90630-50



## Falsche Testamente (1)

Peter Schicker  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### Eine Erblasserin errichtet folgendes Testament:

„15.05.2015. Dies ist mein Testament. Sollte heute bei diesem Eingriff etwas passieren und ich nicht mehr aufwachen, vermachte ich mein ganzes Vermögen meinem Lebensgefährten. Unterschrift“

Die Erblasserin ist schwer krank. Bei dem Eingriff handelte es sich jedoch um eine relativ harmlose, kleine, ambulante Operation. Die Erblasserin überlebt die Operation, stirbt aber etwa 4 Monate später.

### Frage: Gilt das Testament?

Falls ja, wäre der Lebensgefährte Alleinerbe.  
Falls nein, würde die gesetzliche Erbfolge gelten. Dann kämen eine Schwester und verschiedene Neffen und Nichten zum Zuge. Der Lebensgefährte würde nichts erben.

Die Frage ist, ob es sich bei der Formulierung „... heute etwas passieren ...“ um eine Bedingung handelt oder nur um die Bekanntgabe eines Beweggrundes.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluss vom 29.08.2015, I-3 Wx 191/14) hat in der Formulierung keine Bedingung gesehen, sondern lediglich die unverbindliche Bekanntgabe des Motivs, warum das Testament errichtet wurde.

#### Konsequenz:

Die Einsetzung des Lebensgefährten war wirksam. Er wurde Alleinerbe.

#### Anmerkung:

Es kann nicht oft genug darauf hingewiesen werden, dass sich der Erblasser in einem Testament klar ausdrücken muss. Der Zusatz „Sollte ich den Eingriff überleben, gilt dieses Testament nicht.“ hätte genügt oder auch der spätere Zusatz „Bei meinem Testament vom ... soll es bleiben.“ Zwei kleine Sätze, die einen Prozess vermieden hätten.

Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:

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

Rechtsanwalt C. Benedikt H. Zeplin, Tel.: 0821-90630-50



#### Falsche Testamente (2)

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Offensichtlich nicht mit Zahlen und exakten Quoten hatte es ein Erblasser, der folgendes Testament errichtete:**

„Mein Sohn A. soll einen Teil meines Vermögens erhalten. Meine Tochter B. soll einen bedeutenden Betrag erhalten. Und mein Sohn C. soll einen großen Teil erhalten.“

Das zuständige Nachlassgericht musste festlegen, wer was geerbt hat. Dabei kann es nicht Vermögensgegenstände jemandem zuwenden, sondern es muss Quoten festlegen. Das Gericht hat salomonisch entschieden: Den „Teil“ hat es mit 1/5 bewertet und den „bedeutenden Betrag“ bzw. den „großen Teil“ jeweils mit 2/5. Dies hätte man, wäre das Testament sorgfältig errichtet worden, leichter haben können.

Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:

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

Rechtsanwalt C. Benedikt H. Zeplin, Tel.: 0821-90630-50



#### Bauantrag und Nachbarunterschrift

Frank Sommer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Nach Artikel 66 der Bayerischen Bauordnung gilt die Unterschrift des Nachbarn unter Lageplan und Bauzeichnung eines Bauvorhabens als Zustimmung.**

Mit der Nachbarunterschrift verliert der Nachbar somit die Möglichkeit, später gegen die Baugenehmigung und das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Einwendungen zu erheben. Deshalb sollte sorgfältig geprüft werden, ob die Unterschrift unter die Bauvorlagen geleistet wird oder nicht.

Eine Verpflichtung des Nachbarn, die Bauvorlagen zu unterschreiben, besteht grundsätzlich nicht. Eine bereits geleistete Nachbarunterschrift kann hingegen nur dann erfolgreich widerrufen werden, wenn der Widerruf die Baugenehmigungsbehörde noch rechtzeitig erreicht, d.h. der Bauherr die unterschriebenen Bauvorlagen dort eingereicht hat.

Ihre Ansprechpartner im Verwaltungsrecht sind:

Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel. 089/545878-0

Rechtsanwalt Mathias Reitberger, Tel. 089/545878-0

Rechtsanwalt Axel Weisbach, 0821/90630-80



#### Haustüre – auf oder zu?

Peter Schicker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Die 25-jährige Blondine in der Erdgeschosswohnung will, dass ihre Freunde auch spätabends noch kommen und gehen können; das 80-jährige Mütterchen im 3. Stock hat Angst vor „Mädchenhändlern“. Die Eine will, dass die Haustüre aufbleibt, die Andere will, dass sie abgeschlossen wird.**

Die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Vermieter befinden sich in einem Dilemma. Einerseits sprechen natürlich Sicherheitsgründe dafür, dass die Haustüre abgesperrt wird, andererseits sprechen andere Sicherheitsgründe dafür, dass die Haustüre z. B. im Falle eines Brandes offen ist. Bricht ein Brand aus, besteht durchaus die Gefahr, dass bei einer überstürzten Flucht vergessen wird, den Haustürschlüssel mitzunehmen. Eine verschlossene Haustüre kann dann zur tödlichen Falle werden.

#### Was tun?

Das Landgericht Frankfurt hat sich mit dieser Frage beschäftigen müssen. Es hat den Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, dass die Haustüre in den Nachtstunden abgeschlossen werden muss, für ungültig erklärt.

Das Landgericht Frankfurt hat natürlich den erforderlichen Schutz vor Eindringlichen erkannt; es hat jedoch die Behinderung von Fluchtwegen höher eingeschätzt. Dabei hat es darauf hingewiesen, dass es durchaus technische Einrichtungen gibt, wonach auch eine abgesperrte Haustüre von innen geöffnet werden kann: Durch ein sogenanntes „Panikschloss“ (NJW-Spezial 2015, 515).

Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:

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

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

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

## Meidert Termine

### Augsburger Immobilitätag 2016

Wir freuen uns über Ihren Besuch auf den Augsburger Immobilitätstagen 2016, Halle 5, Stand A51, die vom 19. – 21.02.2016 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.augsburger-immotage.de](http://www.augsburger-immotage.de)

### Seminarveranstaltung

Unser Kollege Dr. Thomas Jahn führt bei der Schwabenakademie Irsee vom 26.02.2016 bis zum 27.02.2016 ein Seminar zur Einführung in die Verhandlungskunst durch. Ausgehend vom Klassiker der Verhandlungsliteratur „Das Harvard-Konzept“ (1981) können die theoretisch gewonnenen Erkenntnisse anschließend anhand von Rollenspielen vertieft werden.

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Anmelden können Sie sich bei der

Schwabenakademie Irsee

Telefon: 08341 906-661;

E-Mail: [buero@schwabenakademie.de](mailto:buero@schwabenakademie.de)

Näheres unter:

[www.schwabenakademie.de/cms/programm](http://www.schwabenakademie.de/cms/programm)



## Wohnungseigentumsrecht

Peter Schicker  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**In einer Wohnungseigentumsanlage befindet sich eine gepflasterte Hoffläche, die zum Parken genutzt werden kann. Im Anschluss an diese Hoffläche befindet sich eine Rasenfläche.**

Es kommt, wie es kommen muss: Die Autofahrer stellen ihre Pkws auch auf der Rasenfläche ab und befahren sie beim Rangieren. Dies mag der Rasen nicht besonders. Er leidet unter dieser Behandlung.

Die Mehrzahl der Wohnungseigentümer leidet mit und beschließt, Abhilfe zu schaffen. Sie beschließt, zwei bis drei große Findlinge aufzustellen, um so ein Befahren der Rasenfläche durch Pkws zu verhindern.

Es kommt, wie es kommen muss: Einem Eigentümer passt dieser Beschluss nicht; er ficht ihn an. Und bekommt Recht. Das Aufstellen von Findlingen mit großem Gewicht und einer Größe, in der sie nicht ohne Weiteres bewegt werden können, steht einer baulichen Veränderung gleich. Eine bauliche Veränderung aber, die andere Eigentümer benachteiligt, kann nicht mit Mehrheitsbeschluss beschlossen werden. Der Beschluss war also aufzuheben.

(AG Oberhausen, Urteil vom 09.07.2013, Az. 34 C 94/12)

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



## Für Todesfälle ab dem 17.08.2015 gilt die EU-Erbrechtsverordnung

C. Benedikt H. Zeplin  
Rechtsanwalt

Für alle Todesfälle ab dem 17.08.2015 gilt das EU-Erbrecht des Landes, in dem der Verstorbene sich zuletzt gewöhnlich aufgehalten hat. Dies ist insbesondere der Fall bei Auswanderern. So unterliegt z.B. der gesamte Nachlass französischem Erbrecht und nicht nur etwaig dort belegenes Vermögen, wie etwa Immobilien, wenn sich der Erblasser zuletzt gewöhnlich in Frankreich aufgehalten hat. Dies kann komplett abweichende Wirkungen zum in Deutschland geltenden Erbrecht haben, z.B. gelten nicht in allen Ländern die Vorschriften zu den Pflichtteilsansprüchen.

Auch gibt es das „Berliner Testament“ in anderen europäischen Ländern so nicht. Daher sollten Sie Ihr Testament oder Ihren Erbvertrag daraufhin überprüfen lassen, ob eine Anpassung an die neue EU-Erbrechtsverordnung erforderlich ist. Diese Verordnung lässt es zu, dass der Erblasser in seinem Testament das Erbrecht wählt, dessen Staatsangehörigkeit er besitzt.

Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:  
Rechtsanwalt C. Benedikt H. Zeplin, Tel.: 0821-90630-50  
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11

## Meidert News

Aufgrund nachgewiesener besonderer Kenntnisse hat die Rechtsanwaltskammer München unserem Kollegen, Herrn Rechtsanwalt Philipp Mayr, die Erlaubnis erteilt, den Titel „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ zu führen.

### 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 Birkl \***  
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

**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)

**Nicole Kandzia**  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

**Dr. Wolfram Gaedt**

**Philipp Mayr**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**C. Benedikt H. Zeplin**

\* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB