

Inhaltsverzeichnis**Mietrecht**

Rechtsfragen zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen

Arbeitsrecht

Die Auswirkungen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes auf das deutsche Arbeitsrecht

Steuerrecht

Umsatzsteuer bei Gewerberaummietverträgen

WEG-Recht

Balkonanbau in der WEG – Bauliche Veränderung oder Modernisierung? - Erste Gerichtserfahrungen in der Kanzlei

facility management

Neue Informationspflichten für Dienstleister

Verkehrssicherungspflichten im Winter

In eigener Sache

Das zwanzigjährige Kanzleijubiläum – eine Nachbetrachtung

9. Auflage der Broschüre „Gestaltung von Wohnraummietverträgen“ erschienen

Mietrecht

Rechtsfragen zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen

Rauchwarnmelder retten Leben! Mit diesem Slogan werben die Feuerwehren seit Jahren für den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen. In Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen-Anhalt ist der Einbau der Geräte im Neubau bereits seit einigen Jahren vorgeschrieben. In Sachsen-Anhalt ist der Wohnungsbestand bis Ende 2015 nachzurüsten. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Frist bereits zum Ende 2009 abgelaufen. Auch in Sachsen, wo eine gesetzliche Einbau- und Nachrüstpflicht bislang nicht gesetzlich festgeschrieben ist, beschäftigen sich immer mehr

Unternehmen mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern, als Bestandteil des Brandschutzkonzeptes im eigenen Bestand.

Der Einbau wirft einige Rechtsfragen auf, die nachfolgend erörtert werden sollen.

1. Duldungspflicht des Mieters

Es stellt sich also die Frage, ob der Mieter auch ohne aktuelle gesetzliche Nachrüstpflicht einen Einbau von Rauchmeldern dulden muss. Nach der herrschenden Meinung in der Mietrechtsliteratur und Rechtsprechung (vgl. AG Schwarzenbeck ZMR 2008, 721, AG Lübeck ZMR 2008, 302), muss der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern als Modernisierung gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB dulden. Durch den Einbau von Rauchwarnmeldern ergibt sich eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung durch Erhöhung des Sicherheitsniveaus. Der Einbau ist damit eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache.

Der Mieter kann sich bei den relativ geringen Einwirkungen und Kosten durch den Einbau der Geräte auch nicht auf eine unbillige Härte berufen.

Selbst die Ankündigungsfrist für die Modernisierungsmaßnahme muss bei einer solchen unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache gemäß § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht eingehalten werden.

Sollte der Mieter den Einbau dennoch verweigern, sollte er zunächst angeschrieben werden und über die Rechtslage informiert und unter Fristsetzung zur Benennung eines Einbautermins aufgefordert werden. Für den Fall der Fristversäumnis oder Weigerung kann dann die Klageerhebung angedroht werden. Für eine einstweilige Verfügung fehlt es in diesen Fällen an der Eilbedürftigkeit.

Weiter stellt sich die Frage, ob der Mieter den Einbau der Geräte durch den Vermieter dulden muss, wenn er die Räume bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Nach der bisher bekannten Rechtsprechung muss der Mieter auch in diesem Fall einen Einbau dul-

den (vgl. AG Hamburg-Wandsbeck ZMR 2009, 47), zumal die meisten Geräte aus dem Baumarkt die aktuellen Regeln der Technik nicht erfüllen und ohnehin nach den Bauordnungen der Länder (außer in Mecklenburg-Vorpommern) der Gebäudeeigentümer zur Ausstattung verpflichtet ist. Darüber hinaus würden sich bei Fremdgeräten dann Weiterungen bei der Betriebskostenumlage für die Gerätewartung ergeben.

2. Welche Räume sind auszustatten

Sowohl in der DIN 14676 als auch in den Landesbauordnungen ist vorgesehen die Schlafräume und Flure über die der Rettungsweg führt mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Soweit in der Wohnung Durchgangszimmer als Rettungsweg aus Schlafräumen und Kinderzimmer genutzt werden müssen, sind diese wie Flure zu behandeln und mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

Es ist zu beachten, dass man Mietern mietvertraglich nicht eine bestimmte Nutzung einzelner Räume in der Wohnung vorschreiben kann. Daraus folgt, dass auch Wohnzimmer als Schlafräume genutzt werden können und genutzt werden. In diesem Fall sind auch die eigentlichen Wohnzimmer mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Zur Einordnung nach der Landesbauordnungen kommt es auf die tatsächliche Nutzung der Räume an.

Der Mieter hat den Einbau in allen potentiellen Schlafräumen der Wohnung und den Zimmern, die den Rettungsweg aus den Schlafräumen und Kinderzimmern darstellen, zu dulden.

3. Kostenumlage

Die Kosten der Anschaffung, Installation und Wartung der Rauchwarnmelder sind zwar pro Stück überschaubar, summieren sich aber im Wohnungsbestand zu beträchtlichen Beträgen. Es stellt sich daher die Frage, wie die Kosten an die Mieter weitergegeben werden können.

Die Kosten der Anschaffung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Geräte (wie z. B. Mieten) der Rauchwarnmelder stellen nach der Definition in § 1 Betriebskostenverordnung keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Die Kosten der Wartung sind als sonstige Betriebskosten einzuordnen. Hier kann nach derzeitiger Rechtsprechung in bestehende Mietverträge eine einseitige Einführung der neu entstandenen Betriebskosten erfolgen (vgl. AG

Lübeck a.a.O). In neuen Mietverträgen sind die Wartungskosten für Rauchwarnmelder aber zwingend als sonstige Betriebskosten anzugeben.

Die Wartung hat gemäß DIN 14676 mindestens jährlich stattzufinden und besteht in einer Sicht- und Funktionsprüfung. Hierzu sollte geschultes Fachpersonal eingesetzt werden und eine Dokumentation erfolgen.

Da die Umlage der Gerätemiete als Betriebskosten nicht zulässig ist, sollte darüber nachgedacht werden, die Geräte zu kaufen und die Anschaffungs- und Einbaukosten als Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB abzuwälzen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Die Auswirkungen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes auf das deutsche Arbeitsrecht

Der Europäische Gerichtshof in Luxemburg beschäftigt sich auch mit deutschen Arbeitsrechtsstreitigkeiten, wenn entweder zum EuGH Klage erhoben wird oder sich ein deutsches Gericht mit einer Vorlage an diesen wendet. Mit einem Vorlagebeschluss kann das Gericht beim EuGH zur Übereinstimmung deutscher Gesetzlichkeit bzw. deutscher Rechtsprechung mit EU-Recht anfragen.

Die Entscheidungen des EuGH hatten in der Vergangenheit teils gravierende Auswirkungen auf das deutsche Arbeitsrecht. Besonders unter dem Gesichtspunkt der Diskriminierung von einzelnen Arbeitnehmern oder -gruppen wurde eine teilweise seit Jahrzehnten bestehende Rechtslage im deutschen Arbeitsrecht für nicht mit dem EU-Recht in Einklang stehend beurteilt. Der deutsche Gesetzgeber ist dann gehalten, die entsprechende Rechtsvorschrift zu ändern, teilweise genügt auch die Anpassung durch die Rechtsprechung.

Der EuGH bezieht seine Entscheidungen meist auf die europäische „Richtlinie 2000/78 EG vom 27.11.2000 zur Festlegung eines allge-

meinen Rahmens für die Verwirklichung der Gleichbehandlung in Beschäftigung und Beruf“. Die Grundsätze der Richtlinie hat der deutsche Gesetzgeber mit dem allgemeinen Gleichstellungsgesetz in nationales Recht umgesetzt.

Der EuGH sieht jedoch immer wieder Verstöße gegen die EU-Richtlinie. Mit dem sogenannten Mangold-Urteil hat er die These entwickelt, dass die Altersdiskriminierung als ein allgemeiner Grundsatz des Gemeinschaftsrechts anzusehen sei und dessen Verbot zum Primärrecht erklärt.

Dem folgt auch eine Entscheidung vom Anfang diesen Jahres, mit der die Kündigungsfristenregelung des § 622 BGB gekippt wurde. Bekanntlich sind dort die Kündigungsfristen für den Arbeitgeber nach der Dauer der Betriebszugehörigkeit gestaffelt. § 622 Abs. 2 Satz 2 BGB bestimmt allerdings, dass bei der Berechnung der Betriebszugehörigkeit Beschäftigungsjahre vor dem 25. Geburtstag nicht mitgezählt werden.

In dem zur Entscheidung stehenden Fall hatte eine 28-jährige Arbeitnehmerin mit 10-jähriger Betriebszugehörigkeit gekündigt und nach der vorstehenden Regelung wurden ihr bei der Berechnung der Kündigungsfrist 3 Beschäftigungsjahre angerechnet. Dies hielt der EuGH für unzulässig, da jüngere Arbeitnehmer dadurch benachteiligt würden.

Bis zur Änderung des Gesetzes obliegt es nun den Gerichten, in einem derartigen Rechtsstreit den § 626 Abs. 2 Satz 2 zu negieren oder anzuwenden. Nach den Erfahrungen mit der EuGH-Entscheidung zum Erlöschen des Urlaubsanspruchs, wenn der Urlaub wegen Krankheit bis zum 31.03. des Folgejahres nicht genommen werden kann, nach der das BAG sofort seine Rechtsprechung angepasst hat, ist ein Arbeitgeber nunmehr gut beraten, den § 622 BGB bei Ausspruch einer Kündigung entsprechend der Auslegung des EuGH anzuwenden.

Verfassungsrechtlich ist der tatsächliche Eingriff des EuGH in das deutsche Rechtssystem nicht unumstritten. Das betrifft auch andere Rechtsgebiete, wie z. B. kürzlich die EuGH-Entscheidung zum staatlichen Glücksspielmonopol.

Nach dem vorgenannten Urteil zu den Kündigungsfristen hat die Bundesregierung aller-

dings erklärt, nunmehr das gesamte Arbeitsrecht hinsichtlich der Kompatibilität zum EU-Recht auf den Prüfstand zu stellen. Auch die Tarifparteien in der Wohnungswirtschaft haben ja bereits auf das Verbot der Altersdiskriminierung reagiert und die Abhängigkeit der Gehaltsstaffelung vom Lebensalter aus dem Vergütungstarifvertrag herausgenommen.

Manfred Alter
Rechtsanwalt

Steuerrecht

Umsatzsteuer bei Gewerberaummietverträgen

In der Regel ist der Vermieter von Gewerbeflächen nach § 4 Nr. 12a des Umsatzsteuergesetzes (UStG) von der Umsatzsteuer befreit.

Unter bestimmten Bedingungen und Voraussetzungen kann der Vermieter nach § 9 UStG die Option zur Umsatzsteuer ausüben und die Miete zuzüglich der Umsatzsteuer berechnen.

Will der Vermieter zur Umsatzsteuer optieren, muss gewährleistet sein, dass der Mieter in den vermieteten Räumen Umsätze realisiert, die ihrerseits umsatzsteuerpflichtig sind.

Folgende Branchen bzw. berufliche Tätigkeiten sind umsatzsteuerbefreit:

- Existenzgründer und Kleinunternehmer mit weniger als 17.500,00 € Jahresumsatz
- bestimmte Berufsgruppen wie Ärzte, Versicherungsvertreter, Heilberufe, Finanzdienstleister (§ 4 Nr. 14 UStG)
- Fahrdienste, die Kranke und Behinderte befördern (§ 4 Nr. 17 UStG)
- Mieter aus dem Bildungs- und Kulturbereich (Museen, Theater, Ausstellungen, Galerien, Bibliotheken usw.) sowie dem Sport (§ 4 Nr. 20f UStG)
- Ehrenamtlich Tätige wie z. B. Selbsthilfegruppen, Nachbarschaftseinrichtungen usw.
- Mieter aus dem Schul- und Bildungsbereich.

Werden in einem gewerblichen Mietobjekt Tätigkeiten ausgeübt, die sowohl umsatzsteuerpflichtig als auch umsatzsteuerbefreit sind,

so sind die umsatzsteuerbefreiten Umsätze an die Bagatellgrenze nach Abschnitt 148a Abs. 3 UStR nicht mehr als 5 % des Gesamtumsatzes gebunden.

Bei gemischt genutzten Mietobjekten (z. B. Wohnung und Gewerbe) bezieht sich die Umsatzsteuer nur anteilig auf die Gewerbefläche.

Bei Option zur Umsatzsteuer ist der Vermieter verpflichtet, den Betrag der Umsatzsteuer im Mietvertrag separat auszuweisen bzw. eine Rechnung mit offenem Ausweis der Umsatzsteuer zu erstellen.

Die Umsatzsteuer wird auch auf die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung erhoben. Gemäß dem Grundsatz, dass alle Nebenleistungen auch das Schicksal der Hauptleistungen teilen, erstreckt sich die Umsatzbesteuerung auch auf die Nebenkosten selbst dann, wenn diese selbst nicht der Umsatzsteuer unterliegen, wie z. B. Grundsteuer und Versicherungsbeiträge.

In der Praxis spielt die Vermietung von Garagen und Pkw-Stellplätzen eine große Rolle.

Grundsätzlich gilt dabei, dass die Vermietung dieser keiner Umsatzsteuer unterliegen sofern diese als Teil der Wohnung vermietet werden oder ohnehin Bestandteil des Wohnungsmietvertrages sind, getreu dem Grundsatz Nebenleistung zur Hauptleistung.

Wird der Stellplatz der die Garage gesondert unabhängig vom Wohnungsmietvertrag vermietet, ist diese Vermietung umsatzsteuerpflichtig, sofern der Teil der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung den Jahresbetrag von 17.500,00 € überschreitet.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

WEG-Recht

Balkonanbau in der WEG – Bauliche Veränderung oder Modernisierung? - Erste Gerichtserfahrungen in der Kanzlei

Seit ca. 2 Jahren ist in den Wohnungseigentümergeinschaften verstärkt der Wunsch nach einem Anbau von Balkonen zu beobachten, sei

es für eine komfortablere Selbstnutzung oder zum Zwecke der besseren Vermietbarkeit. Für den Verwalter des Gemeinschaftseigentums öffnet sich an dieser Stelle die „Büchse der Pandora“, da die Rechtslage außerordentlich umstritten und kompliziert ist und nicht selten schon wegen der hohen Finanzierungslast Streitigkeiten zwischen den Eigentümern aufbrechen.

1. Gesetzliche Ausgangslage: § 22 WEG

Anbauten an der Außenfassade des Wohngebäudes stellten sich nach der Rechtslage bis Juli 2007 unzweifelhaft als bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung aller bedarf, die hierdurch nicht nur unerheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Eine optische Beeinträchtigung führt daher zum Erfordernis der Allstimmigkeit.

Im Zuge der WEG-Reform wurde § 22 WEG neu gefasst:

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden...

Seither ist zweifelhaft, ob die Anbringung von Außenjalousien oder der Anbau von Balkonen

als bauliche Veränderung oder Modernisierung einzuordnen sind.

Nach Auffassung des Gesetzgebers stellen solche Maßnahmen bauliche Veränderungen i. S. v. § 22 Abs. 1 WEG dar und bedürfen der Allstimmigkeit, wenn die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. Dies ergibt sich bereits aus der Gesetzesbegründung BT-DS 16/887 S. 27 ff:

„Aus Satz 1 Halbsatz 1 (neu) in Verbindung mit Halbsatz 2 – neu – („wenn“) ergibt sich außerdem, dass die vorgenannten Maßnahmen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen, deren Rechte nicht unerheblich beeinträchtigt werden. Das bedeutet, dass diese Maßnahmen wie bisher grundsätzlich nur einstimmig beschlossen werden können, weil sie in der Praxis mit nur wenigen Ausnahmen alle Wohnungseigentümer beeinträchtigen. ... Die Mehrheitsmacht erfasst nicht eine Umgestaltung der Wohnanlage, die deren bisherige Eigenart ändert, insbesondere durch einen Anbau ... Entsprechendes gilt, wenn der optische Gesamteindruck nachteilig verändert wird, auch, wenn ein uneinheitlicher Gesamteindruck entsteht, so wenn nur einzelne Balkone an der Front eines Hauses, nicht aber alle verglast werden oder wenn beim Bau von Dachgauben in einer vorhandenen Dachgeschosswohnung die Symmetrie des Hauses nicht eingehalten wird. Das Vertrauen des Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, ist nämlich ebenso schützenswert wie das auf den Fortbestand der Gemeinschaftsordnung. Für solche Maßnahmen bleibt es bei der nach Absatz 1 der Neufassung erforderlichen Zustimmung aller Beeinträchtigten. Die Klarstellung im Gesetz, dass die Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern dürfen, erscheint zur Vermeidung von Missverständnissen angezeigt ...“

Diesem Verständnis hat sich nun auch die inzwischen h. M. angeschlossen, vgl. Bärmann – Merle in der aktuellen 10. Auflage 2008, § 22 Rz. 118 m.w.N.; Sauren WEG 5. Auflage 2008 § 22 Rz. 39; Kahlen WEG 2008, § 22 IV; Hügel/Elzer, Das neue WEG § 7 Rz. 35.

Erkenntnisse lassen sich mit diesem Blick in die Gesetzesmaterialien nur insoweit erreichen, als die Eigenart der Wohnanlage dann geändert wird, wenn durch den Anbau ein uneinheitlicher Gesamteindruck entsteht oder Balkone erstmals angebaut werden.

Bereits die Frage, wann es sich um einen uneinheitlichen Gesamteindruck handelt, wird aber dem subjektiven Empfinden der Beteiligten bzw. des Richters unterliegen.

2. Aktuelle Gerichtsentscheidungen

In einem vor dem AG Auerbach verhandelten Fall (Az. 4 C 297/09 WEG) sollte ein weiterer Strang mit Balkonen in Ständertechnik an ein Wohngebäude angebracht werden, dass zu DDR-Zeiten bereits an anderen Stellen mit Balkonen in Festbauweise (Betonplatten) errichtet worden war. Die alte Balkontechnik genießt zwar noch Bestandsschutz, darf aber heute nicht mehr neu angebracht werden, da die statischen Anforderungen zwischenzeitlich erhöht worden sind. Die geplanten Balkone weichen daher optisch von den vorhandenen zwingend ab, schon da sie eine größere Tiefe aufweisen, wenngleich sie farblich angepasst werden. Streitig war nun, wie diese Abweichung von der bisherigen Bauausführung sowie die Frage der Symmetrie der Balkonstränge an der Fassade zu werten sind. Das Gericht führte einen Ortstermin durch, in dessen Ergebnis es feststellte, dass auch an den Nachbargebäuden des städtischen Wohnungsunternehmens alte und neue Balkonbauweisen zu verzeichnen sind und diese ebenfalls nicht symmetrisch gestaltet seien. Die geplante Maßnahme könne daher als Modernisierung bewertet werden, so dass die doppelt qualifizierte Mehrheit genüge.

Das AG Zwickau befasste sich unter Az. 24 C 1931/08 WEG mit einem Negativbeschluss, der den Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Anbringung einer Außenjalousie ablehnte. Die Wohnung befindet sich im 3. OG in der Mitte des Gebäudes. Die Jalousie wäre daher optisch als Abhebung von den umliegenden Fenstern deutlich sichtbar gewesen. Dies stellt nach Ansicht des Gerichts eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung aller Eigentümer bedarf, § 22 Abs. 1 WEG. Hinzu kommt die Befürchtung, dass sich im Laufe der Jahre an der Fassade ein Flickentepich an Jalousien entwickeln könnte.

In einem anderen Fall vor dem AG Hainichen hatte ein Wohnungseigentümer ebenfalls einen Negativbeschluss wegen Ablehnung seines Antrages auf Anbringung einer Außenjalousie angefochten. Es handelte sich dabei jedoch um eine Mehrhausanlage, die bereits an anderen Fassadenseiten und Gebäuden über Außenjalousien verfügte. Die neu anzubringende Jalousie sollte zwar die einzige auf der betreffenden Gebäudeseite darstellen, jedoch konstruktiv ebenso gestaltet werden wie die bereits durch den Bauträger an anderen Gebäudeseiten angebrachten. Demnach wäre sie ebenso wie die vorhandenen Jalousien für Passanten nur sichtbar gewesen, wenn sie heruntergelassen wird, nicht aber im eingefahrenen Zustand. An dieser Stelle dürfte die Zustimmung sämtlicher anderer Eigentümer entbehrlich sein, auch wenn die Maßnahme als bauliche Veränderung betrachtet wird, da die hiermit einhergehenden Nachteile zu vernachlässigen sind.

3. Handlungsempfehlungen für den Verwalter

Pauschale Richtlinien sind – wie aus den vorstehenden Gerichtsentscheidungen deutlich wird – nicht möglich. Abzustellen ist immer auf die Umstände des Einzelfalles.

Der Verwalter sollte stets auf eine sorgfältige Sachverhalts- und Rechtsprüfung bedacht sein. Unabdingbar ist die Erfassung des Abstimmungsverhaltens jedes einzelnen Eigentümers in der Versammlung, z. B. um ggf. das Erreichen der doppelt qualifizierten Mehrheit prüfen zu können.

Besondere Sorgfalt ist auf eine nachvollziehbare und bestimmte Beschlussformulierung zu legen, die die konkrete Art und Weise der Bauausführung, den Bauausführenden, die Vertragskonditionen, den Zeitraum der Bauausführung sowie die Finanzierung der Maßnahme beinhaltet. Streitig ist, ob die Eigentümer sogleich auch für spätere Jahre die Folgekostentragungspflicht des Eigentümers beschließen können, an dessen Sondereigentum ein Balkon oder eine Jalousie angebracht wird. Unstreitig kann die Kostentragungslast für die Anbaumaßnahme selbst abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel beschlossen werden, § 16 Abs. 4 WEG.

Zu beachten ist, dass nicht jeder mit „Nein“ abstimmende Wohnungseigentümer unbedingt anfechtungswillig ist und die Maßnahme selbst

ablehnt. Häufig erfolgt die Ablehnung nur, um der Kostenlast nach § 16 Abs. 6 WEG zu entgehen.

Da bauliche Veränderungen der Beschlusskompetenz der Eigentümer unterliegen, kann der Verwalter trotz Nichterreichens der Allstimmigkeit einen einfachen Mehrheitsbeschluss als positiv zustande gekommen verkünden, um die Baumaßnahme zu ermöglichen. Er sollte sich aber von den Antragstellern eine Haftungsfreistellung für den Fall der Beschlussanfechtung unterzeichnen lassen. Teilweise wird in der Literatur sogar vertreten, der Verwalter müsse auf diese Weise vorgehen, um der Mehrheit einen Zitterbeschluss zu ermöglichen, vgl. RiOLG Schmidt, ZWE 2010, 315. Die Rechtsfrage, wie sich der Verwalter in der Versammlung verhalten muss, wird derzeit intensiv diskutiert. Vereinzelt werden bereits Appelle an den Gesetzgeber gerichtet, die missliche Situation nunmehr klarstellend zu regeln.

Nach alledem öffnet sich für den Verwalter ein weites Feld.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

facility management

Neue Informationspflichten für Dienstleister

Am 17. Mai 2010 trat die Dienstleistungs- und Informationspflichten-Verordnung (DLInfoV) in Kraft. Diese Verordnung regelt welche Informationen ein Dienstleister vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages in jedem Fall vor Erbringung der Dienstleistung dem Dienstleistungsempfänger in klarer und verständlicher Form zur Verfügung stellen muss. Für Immobiliendienstleister sind folgende Informationspflichten maßgebend, die in § 2 Abs. 1 der DLInfoV geregelt sind:

Ziffer 1

Familien- und Vorname bei Einzelfirmen, bei rechtsfähigen Personengesellschaften und juristischen Personen die Firma unter Angabe der Rechtsform sowie der vertretungsberechtigten Personen.

Ziffer 2

Die Anschrift, auch die einer evtl. Niederlassung sowie Angaben, die es dem Kunden ermöglichen, schnell und unmittelbar Kontakt aufzunehmen (Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Faxnummer).

Ziffer 3

Bei Eintragung in einem Register (Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister) unter Angabe des Registergerichts und der Registernummer.

Ziffer 4

Bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten (§ 34 GewO) Name und Anschrift der zuständigen Behörde (Aufsichtsbehörde).

Ziffer 5

Falls das Unternehmen eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer entsprechend § 27a des Umsatzsteuergesetzes besitzt, die Nummer.

Ziffer 7

Die vom Unternehmen verwendeten allgemeinen Geschäftsbedingungen, falls solche zur Anwendung kommen.

Ziffer 8

Die vom Unternehmen verwendete Vertragsklausel über das auf den Dienstleistungsvertrag anwendbare Recht und über den Gerichtsstand.

Ziffer 11

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung, der Vermögensschadenshaftpflicht- und Vertrauensschadenversicherung mit Name und Anschrift des Versicherers sowie des Geltungsbereiches der Versicherung.

Für das Internet-Impressum sind die obigen Angaben im § 5 Abs. 1 des Telemediengesetzes als Verbraucherschutznorm festgeschrieben.

Diese Informationen müssen leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar gestaltet sein.

Weiterhin müssen diese Informationen durch den Dienstleister dem Kunden von sich aus mitgeteilt werden und sind am Ort der Leistungserbringung oder des Vertragsabschlusses vorzuhalten, sodass diese dem Kunden leicht zugänglich sind.

Auf Anfrage muss der Dienstleister dem Kunden weitere Informationen zur Verfügung stellen. Diese beziehen sich z. B. auf die Preisgestaltung wie z. B. Festpreise, Kostenvorschläge. Ebenso betrifft dies bestimmte Regelungen zum Wettbewerbsrecht oder außergerichtliche Streitschlichtung wie z. B. Schiedsvereinbarungen oder Berufsordnungen.

Die DLInfoV verbietet, dass der Dienstleister Bedingungen für den Zugang zu einer Dienstleistung bekannt gibt, die dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) widersprechen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Verkehrssicherungspflichten im Winter

Der Vermieter von Wohnraum ist nach der Rechtsprechung verpflichtet, seine Mieter sowie Passanten gegen den Abgang von Dachlawinen sowie gegen Schnee- und Eisglätte auf dem verkehrseröffneten Grundstück zu schützen.

1. Dachlawinen

Zur Thematik der Dachlawinen existiert eine sehr unterschiedliche Rechtsprechung. Die Problematik beschäftigt jedoch auch die hiesigen Gerichte in zunehmendem Maße. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass jeder Pkw-Fahrer bzw. Passant sich selbst durch einen Blick nach oben vergewissern muss, ob er den Weg gefahrlos passieren kann bzw. Gefahren beim Abparken des Fahrzeuges bestehen.

Ob der Vermieter verpflichtet ist, ein Schneefanggitter oder andere Sicherungsvorkehrungen an seinem Gebäude anzubringen, beurteilt sich nach der Rechtsprechung anhand folgender Kriterien:

- allgemeine Schneelage des Ortes;
- Beschaffenheit des Gebäudes;
- Steilheit des Daches;
- Art und Dichte des Verkehrs;
- ortsübliche Sicherungsvorkehrungen;
- und konkrete Witterungsverhältnisse,

vgl., OLG Dresden, Aktenzeichen 8 U 696/96.

Daneben sind auch baurechtliche Vorschriften, wie beispielsweise § 32 Abs. 8 der Sächsischen Bauordnung oder Ortssatzungen zu beachten.

Das regelmäßige Abkehren von Schnee und Eis von den Dächern ist umlagefähig im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV. Es bedarf insoweit lediglich der Vereinbarung mit dem Mieter. Im Übrigen geht die Rechtsprechung aber davon aus, dass ein privater Grundbesitzer grundsätzlich nicht zum Abkehren des Daches verpflichtet sei, weil dies eine unangemessene Selbstgefährdung darstellen würde.

Andere Sicherungsvorkehrungen sollten im konkreten Gefahrenzeitraum geprüft und ggf. genutzt werden, wie das vorübergehende Absperren (soweit straßenrechtlich zulässig) oder das Anbringen von Warnschildern.

Im Schadensfall ist auch ein Mitverschulden des Geschädigten zu prüfen, insbesondere dahingehend, inwieweit diesem von unten eine eventuelle Gefahrenlage erkennbar war.

2. Glatteisunfälle

Die Räum- und Streupflicht der Grundstückseigentümer betrifft zunächst den eigenen Grundstücksbereich - aber nach einzelnen Ortssatzungen auch anliegende Straßen und Gehwege, die sich auf öffentlich zugänglichem Grund und Boden befinden. Die Ortssatzungen geben Anhaltspunkte auch für die Rechtsprechung hinsichtlich des räumlichen, gegenständlichen und zeitlichen Umfangs der Räum- und Streupflichten. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Rechtsprechung und die Satzungen üblicherweise davon ausgehen, dass das gefahrlose Betreten der Geh- und Fahrwege mit Einsetzen des allgemeinen Hauptverkehrs gewährleistet sein muss. Zu diesem

Zeitpunkt darf daher nicht erst mit den Räumarbeiten begonnen werden.

Der Vermieter ist auch verpflichtet, die Entwicklung der Witterungslage tagsüber sowie in der Vorausschau hinsichtlich besonderer Gefahrenlagen zu beobachten und entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen, ggf. mehrfach am Tage tätig zu werden. Da Ortssatzungen hin und wieder auch geändert werden, sollte bei Vertragsgestaltungen mit Dienstleistern eine dynamische Gesetzesverweisung gewählt werden.

Zu beachten ist zudem, dass das Streugut nach Beendigung der Gefahrenlage unverzüglich wieder entfernt werden muss, da auch dieses Gefahren bergen kann.

Schilder, die auf die Nichtdurchführung von Winterdienst hinweisen, entlasten in der Regel nicht, wenn es sich um öffentlich zugängliche Wege handelt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Haftung bei Unfällen von Kindern.

Zulässig ist jedoch nach der Rechtsprechung die nach der Verkehrsbedeutung gestufte Durchführung eines Winterdienstes, z. B. zuerst auf den Hauptverkehrswegen und im Kapazitätsfalle auch auf den Hinterhofwegen, sofern diese nicht zwingend genutzt werden müssen. Hier kommt es jedoch sehr auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und bereits begründete Vertrauenstatbestände an.

Von Übertragungen der Winterdienstpflichten auf Mieter ist möglichst Abstand zu nehmen, da die wirksame Übertragung rechtlich oftmals zweifelhaft ist und bei Schlechterfüllung erhebliche Haftungsrisiken bestehen. Berufstätige Mieter sind zudem in der Regel gar nicht in der Lage, bei Bedarf täglich mehrmals nachzustreuen.

Die Übertragung der Pflichten auf Dritte, seien es Mieter oder Dienstleister, befreit den Verkehrssicherungspflichtigen Grundstückseigentümer bzw. Vermieter nämlich nicht gänzlich. Er muss vielmehr die ordnungsgemäße Erfüllung durch den Dritten kontrollieren und dies ggf. auch dokumentieren können (sog. Überwachungspflicht).

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Das zwanzigjährige Kanzleijubiläum – eine Nachbetrachtung

Die nunmehr 20-jährige Tätigkeit der Kanzlei ist eng verbunden mit der Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.



Seit der Gründung der Kanzlei widmen wir uns nahezu ausschließlich den Problemen dieses Wirtschaftszweiges. In dieser Zeit haben wir eine Vielzahl von kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften vom Übergang in die Marktwirtschaft und das bundeseinheitliche Rechtssystem bis in die Gegenwart begleitet.

Dabei sehen wir unsere Aufgabe nicht nur in der Fallbearbeitung sondern in der Begleitung der in den Unternehmen ablaufenden Prozesse. Die Zusammenarbeit der unterschiedlich spezialisierten Anwälte der Kanzlei im Zusammenwirken mit den qualifizierten Kooperationspartnern und externen Spezialisten sowie Verbänden der Immobilienwirtschaft ermöglicht die umfassende und komplexe Lösung der Probleme.

Durch eigene unternehmerische Tätigkeit, die Referententätigkeit sowie der aktiven Mitarbeit in Verbänden der Immobilienwirtschaft sind die Anwälte in die Lage versetzt, praxisorientiert die Lösung der Problemstellungen und die Beratungstätigkeit anzugehen.

Neben den üblichen Leistungen im Zusammenhang mit der anwaltlichen Tätigkeit wollen wir auch zukünftig unser Leistungsange-

bot so u. a. im Inkassobereich, dem Internet-Servicebereich und der Publikationen weiter ausbauen und sehen eine wesentliche Mission unserer Tätigkeit in der Betreuung der Unternehmen und der Sensibilisierung für sich abzeichnende Problemstellungen.

Die Kanzlei feierte gemeinsam mit Mandanten und Kooperationspartnern am 29.10.2010 im Wasserschloss Klaffenbach das zwanzigjährige Bestehen.

Rechtsanwalt Strunz begrüßte zunächst die Teilnehmer, darunter ca. 90 Vorstände und Geschäftsführer der Wohnungsunternehmen aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, sowie die Festredner.



Herr Prof. Dr. Sternel – und darüber freuen wir uns ganz besonders – erwies uns die Ehre, die Festrede anlässlich des Jubiläums zu halten. Er schilderte seine persönlichen Eindrücke, seine Verbundenheit mit der Kanzlei und gab auch einen anschaulichen Überblick über die Entwicklung in den östlichen Bundesländern ausgehend vom Einigungsvertrag bis heute und die aktuelle Rechtsprobleme des Wohnraummietrechtes.

Es folgten beeindruckende Grußworte von Herrn Prof. Dr. Schneider, Mitglied des Landtages,



sowie von Herrn Kaßler, Geschäftsführer des DDIV e.V..



Herrn Dr. Axel Vieweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.



Frau Sonnhild Ruffani, Geschäftsführerin der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH, erzählte aus den gemeinsamen Anfangsjahren, in denen sowohl das von ihr geleitete namenhafte Wohnungsunternehmen im Landkreis Pirna als auch unsere Kanzlei gegründet und aufgebaut worden sind.



und



Herrn Dr. Näge, Vorstand des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V..

Herr Claus Peters, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft "Wismut" Stollberg eG, schilderte aus Sicht der Wohnungsgenossenschaftlichen Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit der Kanzlei.



Wir bedanken uns noch einmal herzlich bei allen Referenten für die warmherzigen und humorvollen Beiträge, die zum würdigen Gelingen des Festes beigetragen haben.

Bei einem anspruchsvollen Kulturprogramm und einem festlichen Buffet verbrachten wir gemeinsam mit einer Vielzahl von Mandanten einen geselligen Nachmittag.

Wir freuen uns, die Unternehmen der Immobilienwirtschaft auch in den nächsten Jahren bei der Lösung solcher Herausforderungen wie z. B. des demografischen Wandels, des Klimaschutzes oder des Stadtumbaus begleiten zu dürfen.

Die Rechtsanwälte und Mitarbeiter der Kanzlei Strunz-Alter bedanken sich nochmals bei allen Mandanten und Kooperationspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen.



„Die Gestaltung von Wohnraum- mietverträgen“ - 9. Auflage 2010 erschienen

In nunmehr 9. Auflage geben wir die Broschüre

„Die Gestaltung von Wohnraummietverträgen – Ein Leitfaden für Vermieter“

heraus.

Die Neuauflage berücksichtigt aktuelle Gesetzesänderungen und Rechtsprechung des Jahres 2009 und - soweit bis Juni 2010 veröffentlicht - auch des laufenden Jahres 2010.

Insbesondere wurde die Hausratsverordnung aufgehoben, so dass die Gesetzesänderung in §§ 1586 a und b BGB bezüglich des dem Vermieter aufgedrängten Wechsels des Vertragspartners bei Scheidung der mietenden Eheleute zu erörtern war.

Aktuelle Urteile des BGH zur Berechnung der Wohnfläche sind ebenfalls dargestellt worden. Ein neuer Klauselvorschlag wird unterbreitet.

Aufgrund einzelner Wünsche von Immobilienverwaltern an die hiesige Kanzlei ist erstmals auch eine Indexklausel vorgestellt worden.

Nach einem Urteil des AG Düsseldorf ist der Mieter nicht verpflichtet, dem Vermieter Daten für die Erstellung eines Energieausweises, d. h. von direkt abgerechneten Verbrauchskosten, zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde ist auch hier eine geänderte Vertragsgestaltung zu empfehlen.

Das neu eingeführte SEPA-Verfahren der Banken wurde im Hinblick auf die von der EU angestrebte Einstellung des deutschen Einzugsermächtigungsverfahrens näher vorgestellt.

Aktuelle Urteile zum befristeten Kündigungsverzicht sollten bei Neuabschlüssen von Mietverträgen beachtet werden.

Im Bereich der Schönheitsreparaturen hat sich die Literatur und Rechtsprechung des

letzten Berichtsjahres verstärkt mit der Thematik der Grundsanierungen beschäftigt. Bahnbrechend hat der BGH die Abkehr vom sog. blue-pencil-Prinzip hinsichtlich der Fachhandwerkerklauseln verkündet. Änderungen der Vertragsklausel sind daher auch in diesem Bereich nicht zu vermeiden.



Nach Ansicht des AG Köpenick ist der Mieter, der sich zur Hausreinigung vertraglich verpflichtet hatte, von seiner Pflicht bei Gebrechlichkeit befreit. Aufgrund der alterslastigen Bevölkerungsentwicklung gewinnt diese – in der Rechtsprechung recht umstrittene - Thematik zunehmend an Bedeutung und bedarf daher einer näheren Betrachtung.

Die Rechtsprechung hinsichtlich des Schadenersatzanspruches des Vermieters bei Schlüsselverlust durch den Mieter hat sich stärker als bisher auf das Verschuldenserfordernis fokussiert. Formulklauseln sollten einen Erstattungsanspruch bei Vertragsende daher nur unter dieser Voraussetzung formulieren.

Das neu in Kraft getretene Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG), das anstelle des Heimgesetzes nunmehr die zivilrechtliche Komponente der Vertragsgestaltung im Betreuten Wohnen regelt, wird ebenso vorgestellt wie die einschlägige DIN 77800.

Zahlreiche weitere Veröffentlichungen aus Literatur und Rechtsprechung fanden Eingang in diese Broschüre.

Nähere Informationen erhalten Sie auf Abforderung oder auf www.strunz-alter.de.



*Wir wünschen allen eine
besinnliche Vorweihnachtszeit,
fröhliche Weihnachten und
einen guten Rutsch in ein neues
und erfolgreiches Jahr 2011.*



STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE