

Inhaltsverzeichnis**Wohnungseigentumsrecht**

Reform des Wohnungseigentumsrechts 2018

Wohnungseigentumsrecht

Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnimmobilien

Energierrecht

Wann kommen die intelligenten Messsysteme

Arbeitsrecht

Arbeitsrechtliche Regelungen und Besonderheiten für Schwerbehinderte

Mietrecht

Das Mietminderungsrecht des Mieters bei der Fassadeneinrüstung

In eigener Sache

Achtung Verjährung droht!

Kooperationspartner stellen sich vor

Gursch & Schmidt Assekuranzmakler GmbH

Wohnungseigentumsrecht**Reform des Wohnungseigentumsrechts 2018**

Gegenwärtig befinden sich mehrere Entwürfe zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in der Diskussion und Abstimmung.

1. Entwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz

Dieser Änderungsentwurf zielt im Wesentlichen auf die Erleichterung der Beschlussfassung zur behindertengerechten Nutzung und Förderung der Elektromobilität. In § 21 WEG soll ein neuer Duldungsanspruch zugunsten eines Wohnungseigentümers im Hinblick auf die Errichtung und Nutzung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge auf einer bereits in seinem Sondereigentum stehenden oder seinem Sondernutzungsrecht unterfallenden Stellfläche eingeführt werden. Zum Ausgleich soll er zur entsprechenden Erstattung von Kosten

verpflichtet werden. Als problematisch wird derzeit angesehen, dass die Lademöglichkeiten aufgrund der geringen Stellflächengrößen in den seltensten Fällen direkt auf der Stellfläche errichtet werden könnten. In § 22 soll ein Absatz 3 eingefügt werden, wonach bauliche Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung oder für die Nutzung eines Elektrofahrzeuges abweichend von Absatz 1 mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können, solange kein anderer Eigentümer unbillig beeinträchtigt wird. Durch eine Einfügung in § 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG soll der Verwalter ermächtigt werden, Erklärungen zur Vornahme des o. g. Duldungsanspruchs abzugeben. Der Verwalter wird damit ermächtigt, ohne Beschlussfassung Entscheidungen anstelle der Eigentümer im Hinblick auf die behindertengerechte und Elektromobilität zu treffen. Dies begründet ein enormes Haftungsrisiko zu Lasten des Verwalters.

In einem zweiten Teil zielt der Entwurf auf mietrechtliche Änderungen und sieht bspw. vor, einen neuen § 554 BGB zu normieren, der dem Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Errichtung einer Lademöglichkeit auf einer ihm zur Nutzung überlassenen Stellfläche einräumt. Diesen Anspruch könnte der Vermieter nur abwenden, wenn er sich selbst verpflichtet, unverzüglich eine Lademöglichkeit zu errichten oder er ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Gestaltung geltend machen kann. Auch insoweit geht der Entwurf wieder davon aus, dass sich die Lademöglichkeit auf der Stellfläche befinden würde. Gemeint ist offensichtlich auch auf oder unmittelbar neben der Stellfläche. Insoweit ist aber zu berücksichtigen, dass Stellflächen auch unmittelbar an Grundstücksgrenzen errichtet sein können, so dass eine Ladefläche auf dem Grundstück des Vermieters gar nicht zur Verfügung stehen kann. Es mangelt derzeit noch an einer harmonischen Abstimmung zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei vermietetem Sondereigentum. Problematisch ist auch, dass der Mieter nach dem Gesetzesentwurf in keinem Fall zum Rückbau bei Vertragsende verpflichtet ist, ohne dass darauf abgestellt wird, ob die Ladeeinrichtung überhaupt noch zeitgemäß intakt und gebrauchsfähig ist.

2. Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ aus dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz

Dieser Entwurf strebt zunächst eine gesetzliche Normierung des Instituts der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft an. Der Entwurf löst damit aber nicht die derzeit zahlreichen offenen Rechtsfragen, sondern normiert lediglich die drei Voraussetzungen des wirksamen Erwerbsvertrags, der Auflassungsvormerkung und des Besitzübergangs. Gerade die Fragen der Publizität des Besitzübergangs nach außen hin, die Bindung der entstandenen WEG an die durch die werdende WEG abgeschlossenen Verträge, die Außenrechtsfähigkeit der werdenden WEG usw. werden nicht gelöst.

In Übereinstimmung mit dem Gesetzesentwurf aus dem BMJ sieht der bayerische Gesetzesvorschlag eindeutig vor, dass zukünftig für jede Art der baulichen Veränderung auch eine Beschlusskompetenz im Hinblick auf Folgekosten bestehen soll. Damit wird es den Eigentümern zukünftig möglich, Maßnahmen, die ein Eigentümer im Individualinteresse beansprucht, zu genehmigen, ohne Kostenrisiken für die übrigen Eigentümer in der Zukunft befürchten zu müssen.

Der Bayerische Gesetzesentwurf entscheidet sowohl bei der Kostenverteilung nach § 16, als auch bei der Beschlussfassung nach § 22 zwischen den durch die Gemeinschaft durchgeführten und durch einen Einzelnen durchgeführten baulichen Maßnahmen. Die Einzelheiten sind jedoch im Entwurf sehr kompliziert und mit vielen wechselseitigen Gesetzesverweisungen geregelt. Beibehalten werden soll das Kriterium der Eigenart der Wohnanlage, obgleich dieses in der Vergangenheit gerade dazu geführt hat, dass Modernisierungsmaßnahmen, die mit Anbauten verbunden sind, wie bspw. Balkonbauten, nicht mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden konnten. Unklar bleibt auch, wie der Verwalter Beschlüsse verkünden soll, bei dem nicht die erforderlichen Quoren erreicht sind.

Innovativ schlägt der Bayerische Reformgesetzgeber vor, dass zukünftig jede Versammlung unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer und der Höhe der vertretenen Mit Eigentumsanteile beschlussfähig ist, soweit der Verwalter in der Einladung auf diesen Umstand hinweist.

Normiert werden soll auch das Ermessen des Gerichts, bei der gerichtlichen Bestellung eines Verwalters einen Mindestbestellzeitraum festzulegen, um zu verhindern, dass die (Mehrheits-) Eigentümer diese Anordnung unverzüglich mit erneuter Beschlussfassung wiederum abberufen. Angestrebt soll insoweit der Minderheitenschutz. Diese Möglichkeit besteht nach der derzeitigen Rechtsprechung ebenfalls. Sie soll offensichtlich der Verdeutlichung dienen.

Im Gesetzesentwurf ist beabsichtigt, die Nachweisproblematik des Verwalters in § 27 Abs. 6 WEG zu normieren. Allerdings werden die tieferliegenden Probleme des Vollmachtenachweises hierdurch gerade nicht gelöst. So muss nach der Rechtsprechung der Verwalter bspw. für jede einseitige Gestaltungserklärung, wie bspw. die Kündigung eines Wartungsvertrages, gem. § 174 BGB eine Originalvollmacht beim Kündigungsempfänger vorlegen. Da diese in der Regel mit der Post versendet werden, bedürfte es häufig einer Vielzahl von Originalvollmachten. Des Weiteren ist vollkommen unklar, wer überhaupt zur Ausstellung der Vollmacht berechtigt ist. Die bessere Lösung wäre die Einführung eines zentralen Verwalterregisters, in das Vertragspartner, Behörden und Gericht Einsicht nehmen können, gleich der Prüfung, wer bspw. eine GmbH als Geschäftsführer vertritt. Mehrfach zur Diskussion stand insoweit das Register beim Grundbuchamt anzusiedeln. Der Entwurf greift diese Möglichkeit leider nicht auf.

Des Weiteren wird eine Änderung in § 29 WEG vorgeschlagen. Es ist beabsichtigt, zwischen kleineren Gemeinschaften und solchen mit 20 oder mehr Eigentümern zu differenzieren. In den größeren soll ein Beirat gewählt werden, in kleineren könne dies der Fall sein. Flexibilisiert werden soll die Anzahl der Beiratsmitglieder bei gleichzeitiger Begrenzung der Wahlperiode auf vier Jahre. Die Unterscheidung zwischen kleineren und größeren Gemeinschaften ist jedoch obsolet, da kein Eigentümer gezwungen werden kann, ein Beiratsmandat zu übernehmen. Findet sich kein bereites Mitglied auch in größeren Gemeinschaften, ist der Anspruch weder einklagbar noch sonst durchsetzbar. Des Weiteren beschränkt sich der Entwurf weiterhin auf die Möglichkeit der Wahl von Beiratsmitgliedern aus dem Kreis der Eigentümer und grenzt damit die in der Praxis auftretende Bestellung von fachkundigen Wirtschaftsprüfern, Anwälten und dergleichen weiterhin aus. Sinnvoll ist jedoch, dass die Funktionen des Beirats,

insbesondere des Vorsitzenden und seines Stellvertreters, nicht mehr in geheimer Abstimmung durch die Beiratsmitglieder, sondern durch die Eigentümer selbst in der Versammlung festgelegt werden sollten. Ungeregt bleibt bedauerlicherweise erneut die Möglichkeit, dem Beirat weitere Kompetenzen über die reine Kontroll- und Beratungstätigkeit hinaus zu übertragen, wie dies bspw. derzeit schon durch Beschlüsse und Verwalterverträge in der Praxis gelebt wird.

Des Weiteren ist beabsichtigt, die Anordnung einer einstweiligen Anordnung für den Fall der Erhebung einer Anfechtungsklage einzuführen, die nicht selbständig angefochten werden kann, um die Ausführung von angefochtenen Beschlüssen vorläufig unterbinden zu können.

Auch der Bayerische Reformgesetzgeber beabsichtigt, dem Mieter einen Erlaubnisanspruch gegen den Vermieter für die Installation einer Ladeeinrichtung im Sinne der Elektromobilität einzuräumen. Es mangelt jedoch wieder an einer Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

3. Ergänzender Reformbedarf

Unberührt bleiben für beide Reformentwürfe die Streitthemen der Untergemeinschaften und Mehrhausanlagen, die Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht, insbesondere im Hinblick auf Gebrauchsregelung, Modernisierungsansprüche und Änderungsvorbehalte wegen Änderungen im Gemeinschaftsverhältnis, der Gestaltung der Jahresabrechnung, der Zulässigkeit der Bildung weiterer Rücklagen neben der Instandhaltungsrückstellung, die Normierung von Sondernutzungsrechten sowie die Erweiterung von Kompetenzen des Verwalters, welche derzeit insbesondere im Hinblick auf Verwaltervertragsklauseln für die Einräumung von Handlungskompetenzen bspw. über die laufende Instandsetzung hinaus anbelangt. Nicht angesprochen wird auch die Thematik der Zusatzvergütung für Verwalter sowie die allseits geforderte Aufhebung der verkürzten Kostenlastentscheidung in § 49 Abs. 2 WEG (Kostentragung des Verwalters für Anfechtungsklagen).

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Wohnungseigentumsrecht

Neu ab 01. August 2018 – Berufszulassungsregelung für Verwalter von Wohnimmobilien

Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 wurde eine Ergänzung der Gewerbeordnung (GewO) zum 01. August 2018 wirksam. Alle Unternehmen und natürliche Personen die in der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte tätig sind, benötigen ab dem 01.08.2018 entsprechend § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 der GewO die Gewerbeerlaubnis. Für die zum 01.08.2018 bereits tätigen Verwalter wurde entsprechend § 161 die Frist zur Beantragung der Gewerbeerlaubnis bis zum 1. März 2019 verlängert. Die Anträge sind bei den für die Unternehmen zuständigen Gewerbeämtern zu stellen. Ebenfalls zum 1. August 2018 ist die Vierte Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in Kraft getreten, wo die Details zur Versicherungspflicht und der Weiterbildung geregelt sind.

Antragstellung

Mit der Antragstellung sind entsprechende Nachweise nach § 34c Abs. 2 Nr. 1 – 3 zu erbringen, dass keine Versagungsgründe vorliegen.

Im Einzelnen sind dies:

- Polizeiliches Führungszeugnis, Auskunft aus dem Bundeszentralregister
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Auskunft Insolvenzregister § 26 Abs. 2 Insolvenzordnung
- Auskunft Schuldnerverzeichnis § 882b Zivilprozessordnung
- Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung

Diese Nachweise sind zu erbringen für die juristische Person und deren gesetzliche Vertreter und dürfen nicht älter als 3 Monate zum Zeitpunkt der Antragstellung sein.

Die Ausübung der Verwaltungstätigkeit ohne Gewerbeerlaubnis stellt entsprechend § 144 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst. j) eine Ordnungswidrigkeit dar und kann nach § 144 Abs. 4 mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Versicherungspflicht

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO i. V. m. § 15 MaBV hat das Unternehmen eine Berufshaftpflichtversicherung, die auch Vermögensschäden umfasst zu unterhalten.

Die Mindestversicherungssumme muss 500 T€ für jeden Versicherungsfall und 1 Mio € für alle Versicherungsfälle eines Jahres beinhalten.

Den Versicherungsunternehmen wurde mit § 15a MaBV eine Anzeigepflicht gegenüber der erlaubniserteilenden Stelle auferlegt, wenn der Versicherungsvertrag beendet oder Änderungen mit Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen von Dritten wirksam werden.

Weiterbildungspflicht

In § 34c Abs. 2a GewO wurde der Kreis der Weiterbildungsverpflichteten festgelegt.

Dazu gehören:

- unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen
- Beschäftigte, denen die Aufsicht über die mitwirkenden Personen übertragen ist
- Vertreter des Gewerbetreibenden

Der Weiterbildungsumfang beträgt mindestens 20 Stunden, die innerhalb von drei Jahren zu absolvieren sind.

Die detaillierten Inhalte der Weiterbildung und die Anforderungen an den Bildungsträger sind in der Anlage 1 bzw. 2 der MaBV geregelt.

Nachweis- und Auskunftspflichten

Gegenüber der erlaubniserteilenden Stelle bestehen folgende Pflichten:

- Anzeigepflicht § 9 MaBV
 - bei Wechsel des gesetzlichen Vertreters
- Informationspflicht § 11 Nr. 3 MaBV
 - auf Verlangen des Auftraggebers über berufsspezifische Ausbildung und der Weiterbildung in den letzten drei Jahren
 - Weiterbildungsnachweis § 15b Abs. 2 u. 3 MaBV

- Sammlung der Nachweise über die Weiterbildung in den letzten fünf Jahren
- Erlaubnis erteilende Stelle kann zum Nachweis der Weiterbildung auffordern.
- Für die Nachweisführung kann das Muster entsprechend Anlage 3 der MaBV verwendet werden.

Mit der Änderung der MaBV wurden im § 18 neue Ordnungswidrigkeitstatbestände eingeführt, die sich insbesondere auf die Verletzung der Anzeige-, Informations- und Nachweispflichten beziehen.

Haben Sie Fragen oder Probleme, wir stehen Ihnen gern unterstützend zur Seite.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Energierrecht

Wann kommen die intelligenten Messsysteme?

2016 trat das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft. Kernstück waren die Regelungen des Messstellenbetriebgesetzes (MsbG). Das MsbG enthält unter anderem umfangreiche Regelungen zur Einbaupflicht von modernen Messeinrichtungen und intelligenten Messsystemen. Unter ersterem versteht das Gesetz Elektrozähler, die die tatsächliche Nutzungszeit erfassen und über eine sichere Kommunikationseinheit an ein Kommunikationsnetz angeschlossen werden können. Der Begriff Smart-Meter hat sich dafür etabliert. Ein intelligentes Messsystem liegt dann vor, wenn das Smart-Meter tatsächlich über die sichere Kommunikationseinheit (Smart-Meter-Gateway) an ein Kommunikationsnetz angebunden ist.

Nach § 29 Abs. 3 MsbG besteht die Pflicht zur Ausstattung mit modernen Messeinrichtungen (Smart-Metern) bereits seit Inkrafttreten des MsbG am 02.09.2016. Für den Austausch vorhandener Zähler besteht eine Übergangsfrist bis 2032. Allerdings sind bei größeren Renovierungen und beim Eichaustausch bereits jetzt Smart-Meter einzubauen.

Für die Verwendung der intelligenten Messsysteme beinhaltet das Gesetz sehr umfangreiche Vorgaben zur Zertifizierung der notwendigen Technik, den Preisen für die Endverbraucher bis hin zu einem Zeitplan für das Rollout.

Nach dem im Gesetz vorgesehenen Zeitplan sollten beginnend 2017 zunächst Vielverbraucher mit einem Jahresstromverbrauch über 10.000 kWh mit intelligenten Messsystem ausgestattet werden, wobei je nach Jahresstromverbrauch unterschiedliche Höchstpreise vorgegeben wurden (§ 31 MsbG). Ebenfalls ab 2017 sollten Energieeinspeiser mit einer installierten Erzeugerleistung ab 7 kW mit intelligenten Messsystemen ausgestattet werden. Kleinere Erzeuger und Haushaltsverbraucher sollten ab 2020 ausgestattet werden.

Trotz des umfangreichen gesetzlichen Zeitplans ist bis heute kein einziges intelligentes Messsystem nach der Definition des MsbG im Einsatz. Grund ist, dass bis September 2018 die Technik nicht verfügbar ist.

Der Gesetzgeber hatte bereits erkannt, dass eine Einbaupflicht ohne verfügbare Technik kaum sinnvoll sein würde und hat daher die Einbaupflicht von der technischen Verfügbarkeit abhängig gemacht. Die technische Möglichkeit zum Einbau liegt laut § 30 MsbG vor, wenn drei voneinander unabhängige Unternehmen zertifizierte intelligente Messsysteme anbieten.

Derzeit befinden sich zwar neun Unternehmen im Zertifizierungsverfahren für ein Smart-Meter-Gateway, jedoch ist bis September 2018 noch kein einziges solches intelligentes Messsystem zertifiziert.

Nach Aussagen des Bundesverbands Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) ist eventuell mit einer ersten Zertifizierung noch 2018 zu rechnen. Die Zertifizierung von mindestens drei Systemen wird aber frühestens 2019 erfolgt sein. Erst dann kann das Rollout für intelligente Messsysteme tatsächlich starten.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Arbeitsrechtliche Regelungen und Besonderheiten für Schwerbehinderte

1. Wer unterfällt dem geschützten Personenkreis?

Menschen mit Schwerbehinderung und sog. Gleichgestellte genießen im Arbeitsrecht einen besonderen Schutz. Geregelt ist dies in den §§ 68 ff. des Sozialgesetzbuchs IX. Schwerbehindert sind Personen, die wenigstens einen Grad der Behinderung von 50 % haben. Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 30 % und weniger als 50 % können auf Antrag von der Agentur für Arbeit Schwerbehinderten gleichgestellt werden. Voraussetzung für eine solche Gleichstellung ist, dass der Betroffene infolge der Behinderung ohne die Gleichstellung einen geeigneten Arbeitsplatz nicht erlangen oder nicht behalten kann. Die Entscheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Agentur für Arbeit. Gleichgestellte werden, abgesehen vom Zusatzurlaub, arbeitsrechtlich wie Schwerbehinderte behandelt.

2. Was beinhaltet die Fürsorgepflicht des Arbeitgebers gegenüber Schwerbehinderten?

Im Rahmen der betrieblichen und wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist der Arbeitgeber angehalten, den Betrieb so einzurichten, dass Menschen mit Schwerbehinderung beschäftigt werden können. Dabei kann sich auch eine Verpflichtung für den Arbeitgeber ergeben, einen Arbeitsplatz mit den erforderlichen technischen Hilfsmitteln auszustatten; die Integrationsstelle kann hierzu Geldleistungen gewähren. Die Agenturen für Arbeit beraten über Fördermöglichkeiten.

3. Wie ist der Zusatzurlaub ausgestaltet?

Menschen mit Schwerbehinderung haben Anspruch auf bezahlten Zusatzurlaub von 5 Arbeitstagen im Urlaubsjahr. Wenn einem teilzeitbeschäftigten Menschen mit Schwerbehinderung im Urlaubsjahr der Grundurlaub nur zu einem Anteil zusteht, ist auch der Zusatzurlaub nur anteilig zu gewähren. Soweit tarifliche, betriebliche oder sonstige Urlaubsregelungen für Menschen mit Schwerbehinderung einen längeren Zusatzurlaub vorsehen, bleiben sie

unberührt. Gleichgestellten steht kein gesetzlicher Zusatzurlaub zu.

4. Besteht ein besonderer Kündigungsschutz?

Das Schwerbehindertenrecht gewährt in den §§ 85 ff. SGB IX einen besonderen Kündigungsschutz, der neben die allgemeinen Kündigungsschutzregeln tritt bzw. diesen vorgeht und einen besonderen Schutz von Menschen mit Schwerbehinderung erzeugen soll. Eine Kündigung darf ihnen gegenüber daher erst ausgesprochen werden, wenn das Integrationsamt **zuvor** zugestimmt hat. Der Arbeitgeber muss die Zustimmung bei dem für den Sitz des Betriebes zuständigen Integrationsamtes schriftlich (in doppelter Ausführung) beantragen. Der Antrag ist ausführlich unter Darlegung der Kündigungsgründe und Beweismittel zu begründen. Das Integrationsamt holt vor seiner Entscheidung eine Stellungnahme des Betriebsrates und der Schwerbehindertenvertretung des Betriebes, soweit jeweils vorhanden, ein und hört den Schwerbehinderten an. Bei einer ordentlichen Kündigung muss der Arbeitgeber eine Kündigungsfrist von mindestens vier Wochen einhalten. Längere gesetzliche, tarifliche oder einzelvertragliche Kündigungsfristen bleiben unberührt.

Bei einer außerordentlichen (fristlosen) Kündigung gilt: Die Zustimmung muss innerhalb von zwei Wochen seit Kenntnis des Kündigungsgrundes beantragt werden. Das Integrationsamt hat seine Entscheidung dann binnen zwei Wochen nach Antragseingang zu treffen. Hält die Behörde diese Frist nicht ein, so gilt die Zustimmung als erteilt. Der Sonderkündigungsschutz für Menschen mit Schwerbehinderung greift nicht ein, wenn die Schwerbehinderteneigenschaft des Arbeitnehmers im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht festgestellt war und der Arbeitnehmer auch noch keinen Antrag auf Erteilung eines entsprechenden Bescheides gestellt hat. Der Kündigungsschutz gilt auch nicht in den ersten sechs Monaten des Bestehens des Arbeitsverhältnisses.

5. Gibt es Besonderheiten bei der Arbeitszeit?

Menschen mit Schwerbehinderung können es ablehnen, mehr als acht Stunden täglich zu arbeiten. Außerdem kann der Schwerbehinderte je nach Schwere seiner Behinderung einen Anspruch auf Teilzeitarbeit haben.

6. Schwerbehindertenvertretung und Integrationsvereinbarung

In Betrieben, in denen nicht nur vorübergehend fünf oder mehr Menschen mit Schwerbehinderung beschäftigt sind, werden von den Beschäftigten mit Schwerbehinderung alle vier Jahre eine Vertrauensperson, ein Stellvertreter oder Stellvertreterin gewählt. Der Arbeitgeber hat die Vertrauensperson in allen Angelegenheiten, die eine einzelne beschäftigte Person mit Schwerbehinderung oder die Beschäftigten mit Schwerbehinderung als Gruppe betreffend, rechtzeitig und umfassend zu informieren und vor einer Entscheidung zu hören. Anhörungspflichtig sind also insbesondere Einstellung, Versetzung, Umgruppierung und Kündigung von Schwerbehinderten. Die getroffene Entscheidung ist dem Vertrauensmann unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt die Anhörung, so ist die Durchführung oder Vollziehung der getroffenen Entscheidung auszusetzen; die Anhörung ist innerhalb von sieben Tagen nachzuholen, alsdann ist endgültig zu entscheiden.

Schwerbehindertenvertretungen haben das Recht auf Einsicht in die Bewerbungsunterlagen und auf Teilnahme am Vorstellungsgespräch. Der Arbeitgeber trifft mit der Schwerbehindertenvertretung eine Integrationsvereinbarung über die Eingliederung von Menschen mit Schwerbehinderung, insbesondere zur Personalplanung, Arbeitsplatzgestaltung, Gestaltung des Arbeitsumfelds, Arbeitszeit und Arbeitsorganisation. In Betrieben, in denen keine Schwerbehindertenvertretung vorhanden ist, wird eine Integrationsvereinbarung auf Antrag des Betriebsrates, soweit vorhanden, getroffen.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Das Mietminderungsrecht des Mieters bei der Fassadeneinrüstung

Der vorliegende Artikel behandelt den häufig vorkommenden Fall, dass die Fassade eines Mietgebäudes aufgrund von Baumaßnahmen eingerüstet werden muss und die Mieter aufgrund der mit dem Gerüst einhergehenden Nachteile die Miete mindern. Das

Mietminderungsrecht ist in § 536 BGB geregelt. So heißt es in § 536 Abs. 1, 2 und 3 BGB:

- (1) *„Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.“*
- (2) *„Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.“*
- (3) *„Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.“*

Der Mieter hat einen Anspruch auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung. Ist dies dem Mieter aufgrund eines tatsächlichen oder eines rechtlichen Mangels oder dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft ganz oder zum Teil nicht möglich, so ist er von der Pflicht zur Zahlung der Miete entweder völlig oder teilweise befreit.

Ob der *Vermieter* den Mangel bzw. die Tauglichkeitsminderung *zu vertreten* hat, sie *beheben* kann oder ihre Ursache überhaupt in seinem *Einflussbereich* liegt, ist für die Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB *gleichgültig*.

Die Mietminderung tritt **automatisch kraft Gesetzes** ein, so lange die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache herabgesetzt oder aufgehoben ist, ohne, dass der Mieter sich darauf gegenüber dem Vermieter berufen muss oder es einer Zustimmung des Vermieters bedarf. Lediglich den das Minderungsrecht auslösenden Mangel hat der Mieter dem Vermieter anzuzeigen, damit dieser Abhilfe schaffen kann. Andernfalls scheidet das Minderungsrecht in der Regel gemäß § 536 c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB aus, soweit der Vermieter infolge der unterbliebenen Mängelanzeige keine Abhilfe schaffen konnte.

Eine Mietminderung scheidet gemäß § 536 Abs. 1a BGB zudem für drei zusammenhängende Monate aus, soweit die Beeinträchtigung auf einer energetischen Modernisierung im Sinne von § 555 b Nr. 1 BGB beruht und die sonstigen Modernisierungs- und Ankündigungsvoraussetzungen erfüllt sind. Der Minderungsausschluss gilt grundsätzlich jedoch nur, wenn das Gerüst

allein für die energetische Modernisierung genutzt wird und nicht auch für andere, die Tauglichkeit mindernde Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die mit der energetischen Modernisierung nicht im direkten Zusammenhang stehen und für die das Minderungsrecht gerade nicht ausgeschlossen ist.

Die Mietwohnung ist in ihrer Tauglichkeit im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB durch ein Baugerüst grundsätzlich gemindert, wenn sich u.a. die Beleuchtungs- und/oder die Belüftungssituation der Wohnung verschlechtert, wenn der Ausblick, den man üblicherweise von der Wohnung aus hat, beeinträchtigt oder versperrt ist, wenn Bauarbeiter über das Gerüst Einblick in die Wohnung erhalten und so in die Privatsphäre des Mieters eingreifen können sowie, wenn ein Balkon oder eine Terrasse aufgrund des Gerüsts nur eingeschränkt oder gar nicht genutzt werden kann.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass das Minderungsrecht stets einzelfallabhängig ist. Bei der Frage der Zulässigkeit der Mietminderung und der angemessenen Minderungshöhe kommt es daher stets auf die Schwere des Mangels und auf die konkrete Beeinträchtigung an. Insbesondere bei der hier entscheidenden Frage, ob und in welcher Höhe eine Mietminderung zulässig ist, wenn ein Baugerüst die Beleuchtungs- und Belüftungssituation der Wohnung verschlechtert, kann auf keinen Grundsatz zurückgegriffen werden, da jede Wohnung anders beschaffen ist. Die Minderung der Tauglichkeit allein berechtigt den Mieter daher noch nicht zu einer Mietminderung. Vielmehr muss die Tauglichkeit der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 S. 3 BGB erheblich gemindert sein. Bei der Frage, ob die Beeinträchtigung erheblich ist und wenn ja, welche Mietminderungshöhe zulässig ist, kommt es insbesondere auf

- die Dauer der Beeinträchtigung,
- die Art und den Umfang des Baugerüsts sowie dessen Entfernung zur Wohnung,
- die Art der betroffenen Räume

an. So hat das Landgericht Berlin, Urteil vom 31.10.2006, Az.: 63 S 194/06 entschieden, dass ein Gerüst, welches sich am Nebengebäude befindet, zu keiner Mietminderung berechtigt, auch wenn durch das Gerüst die Küche und die Speisekammer verdunkelt werden. Demgegenüber wird von den Gerichten meist bereits ein erheblicher Mangel und damit ein Mietminderungsrecht bejaht, wenn sich das Gerüst direkt vor den Fenstern der betroffenen Wohnung

befindet und somit zur Einsehbarkeit der Wohnung und zu einer erhöhten Einbruchgefahr führt, ohne, dass es weitere Beeinträchtigungen bedarf (Amtsgericht Wiesbaden vom 25.06.2012, Az.: 93 C 696/11 (42); Kammergericht Berlin vom 08.01.2001, Az.: 8 U 5875/98).

Ferner wird eine erhebliche Beeinträchtigung von der Rechtsprechung eher bejaht, wenn das Gerüst vor dem Wohnzimmer oder dem Balkon angebracht ist, als wenn es sich vor dem Küchen- oder Badezimmerfenster befindet. Allerdings kommt es auch hier erneut auf den Einzelfall und die Gegebenheiten der betroffenen Wohnung an. Des Weiteren geht die Rechtsprechung davon aus, dass die durch ein Gerüst eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit eines Balkons oder einer Terrasse im Herbst und im Winter weniger erheblich ist als im Frühling oder im Sommer und lässt bei Letzterem daher eine deutlich höhere Mietminderung zu.

Bei dem Maß der Beeinträchtigung spielt es zudem eine Rolle, ob das Gerüst zusätzlich mit Planen verhängt ist und, wenn ja, ob diese licht- und luftdurchlässig sind. Unerheblich ist jedoch, ob der Mieter berufstätig und so der Beeinträchtigung nur geringfügig ausgesetzt ist, da es stets auf die objektive Minderung der Tauglichkeit der Mietsache ankommt (Amtsgericht Regensburg vom 16.04.1991, Az.: 4 C 275/91).

Der nachfolgende **Rechtsprechungsüberblick** enthält die im Bereich Fassadeneinrüstung wichtigsten Entscheidungen und zeigt anhand der unterschiedlichen Minderungsquoten, wie unterschiedlich die einzelnen Minderungsfälle von den Gerichten beurteilt werden:

- **Landgericht Berlin vom 30.07.2014, Az.: 65 S 12/14**
 - Einrüstung der Front- und Rückfassade von Februar bis Juni, Gerüst mit Netz verhängt, erhöhte Einbruchgefahr Lärm-, Staub- und Sichtbeeinträchtigungen
 - Mietminderungsquote Vorderfront von 12 % / Rückfront von 8 %
- **Amtsgericht Tempelhof Kreuzberg vom 15.01.2014, Az.: 2 C 207/13**
 - Balkon aufgrund des Gerüsts außerhalb der Sommerperiode nicht nutzbar
 - Mietminderungsquote von 3 %
- **BGH vom 12.12.2012, Az.: VIII ZR 181/12**
 - 4 Monate lang Gerüst unmittelbar vor den Fenstern einer Dachgeschosswohnung
 - Mietminderungsquote von 10 %

- **Amtsgericht Wiesbaden vom 25.06.2012, Az.: 93 C 2696/11 (42)**
 - Die bloße Existenz des Gerüsts führt zu einer Einsehbarkeit in die Wohnung und zu einer erhöhten Einbruchgefahr - Mietminderungsquote von 3 %
 - Darüber hinaus kommt es beim Auf- und Abbau des Gerüsts sowie durch Malerarbeiten zu Beeinträchtigungen - zusätzliche Mietminderungsquote von 5%
 - Neben der Existenz des Gerüsts kommt es zu Bohr-, Schweiß-, Hämmer- und Aufzugsgeräuschen - zusätzliche Mietminderungsquote von 20 %
- **BGH vom 13.07.2010, Az.: VIII ZR 129/09**
 - Fassadeneinrüstung von Februar bis Juli
 - Mietminderungsquote von 5 % für den jeweiligen Tag der Einrüstung
- **Landgericht Berlin vom 31.10.2006, Az.: 63 S 194/06**
 - Baugerüst am Nachbargebäude verdunkelt Küche und Speisekammer
 - Mietminderungsquote mangels Erheblichkeit von 0 %
- **Kammergericht Berlin vom 08.01.2001, Az.: 8 U 5875/98**
 - Einrüstung der Front- und Rückfassade von November bis März, Gerüst mit Planen
 - Mietminderungsquote von 10 %
- **Amtsgericht Mainz vom 28.11.1996, Az.: 10 C 49/96**
 - Einrüstung sowie Fenster mit Plastikfolie beklebt, Verdunkelung der Wohnung, schlechte Belüftung
 - Mietminderungsquote für Gerüst und Folie von 15 %
 - Mietminderungsquote zusätzlich für Lärm und Schmutz von zusätzlich 25 % (insgesamt 40 %)
- **Amtsgericht Hamburg vom 24.08.1995, Az.: 38 C 483/95**
 - Haus im Sommer über drei Monate mit Gerüst und Planen eingerüstet, Unbenutzbarkeit des Balkons, Abdunkelung der Wohnung, erhöhte Einbruchgefahr, Einsehbarkeit der Wohnung durch Bauarbeiter auf Gerüst
 - Mietminderungsquote von 15 %

Eva-Maria Kreis
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Firmenlauf 2018



Am 5. September 2018 hat ein Team unserer Kanzlei am Firmenlauf Chemnitz teilgenommen. Die 4,8 km-Strecke durch die Chemnitzer Innenstadt haben alle Teilnehmer gemeinsam mit 9000 anderen Firmenläufern in Angriff genommen und gut überstanden. Die Platzierungen sind nicht von Bedeutung, denn im Mittelpunkt standen diesmal Spaß, Gesundheit und Unterhaltung.

Achtung Verjährung droht!

Wir befinden uns bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 und möchten auf das Problem der Verjährung hinweisen.

Am 31.12.2018 verjähren die Forderungen aus rückständiger Miete des Jahres 2015 sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2014.

Bitte prüfen Sie, ob diesbezüglich alle Rückstände bereits tituliert sind. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, wollen Sie uns bitte eine entsprechende Forderungsaufstellung

bis zum 30. Oktober 2018

zukommen lassen.

Um die Verjährung zu unterbrechen, werden wir sodann noch vor Jahresabschluss ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten.

Bei dieser Gelegenheit dürfen wir nochmals an die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten für Forderungen aus einem beendeten Mietverhältnis erinnern. Diese Frist beginnt mit dem Tage, an dem die Herausgabe der Wohnung stattfand.

Bei Vorliegen eines solchen Verjährungsfalls bitten wir vor Übergabe der Unterlagen um Prüfung der aktuellen Wohnanschrift des Schuldners.

Kooperationspartner stellen sich vor

Pflichtversicherung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Gemäß der Ergänzung des § 34 c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung ist eine Berufszulassung für Wohnimmobilienverwalter notwendig geworden.

Für das Berufsfeld besteht ab dem 01.08.2018 eine Erlaubnispflicht.

Diese Erlaubnispflicht gilt für die gewerbliche Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie für die Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte.

Wenn Sie bereits vor dem 01.08.2018 als Wohnimmobilienverwalter tätig waren, gilt eine Übergangsfrist bis zum 01.03.2019.

Nicht umfasst von der Erlaubnispflicht ist die Verwaltung von eigenen Wohnungen sowie die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken.

Neben anderen Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung ist der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 500.000,00 EUR je Schadenfall und 1.000.000,00 EUR für alle Schadenfälle eines Jahres erforderlich.

Der Nachweis über das Bestehen der o.g. Versicherung muss spätestens bei der Antragsstellung zur Erlaubnis vorliegen und darf nicht älter als 3 Monate sein.

Nachfolgend finden Sie einen Auszug aus dem Versicherungsumfang sowie eine Beispielberechnung zur Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter, die wir Ihnen anbieten.



Sönke Schmidt
Gursch & Schmidt
Assekuranzmakler GmbH

Auszug aus dem Versicherungsumfang:

Versicherte Tätigkeiten

kaufmännisch, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements	die Vermittlung von Mietverträgen und die Entgegennahme von Mietkaution
Bestätigungen über die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen im Sinne von § 35a des EKStG	Ersatzzustellungsvertreter
rechtlich zulässige Beratung	Tarif- und Preisvergleich von Energieunternehmen
Betreuung von Bauvorhaben bis 100.000 EURO	Löschen und Blockieren von Daten

Mitversichert sind auch

Kosten für die Erneuerung der Schließanlage	Prozesskosten nach § 49 Absatz 2 WoEigG
Verletzung von Datenschutzgesetzen und –vereinbarungen, Wettbewerbs- und Urheberrecht bis 100.000 EURO pro Jahr	Verletzung von Persönlichkeitsrechten, Schutz vor Diskriminierung
Eigenschadendeckung	Einsatz des Internets
Unbegrenzte Nachhaftung, Rückwärtsversicherung	Kostenschutz bei behaupteten unlauteren Wettbewerb durch online Aktivitäten

Versichertes Risiko : Wohnimmobilienverwaltung (Dritt,- und Eigenschadendeckung)

Vertragsbestandteile : Allgemeine Versicherungsbedingungen zur Haftpflichtversicherung für Vermögensschäden (AVB)
Besondere Bedingungen

Prämienfaktoren : Beispiel: 500 verwaltete Einheiten

Versicherungssumme : € 500.000,-- je Versicherungsfall
Jahreshöchstschädigung : das zweifache der Versicherungssumme

Selbstbehalt : Selbstbehalt für Eigenschadendeckung

Vertragslaufzeit : 3 Jahre (10 % Dauernachlass)

Nettojahresprämie : € 884,00
10% Dauernachlass € 88,40

Nettojahresprämie : € 795,60
zzgl. VST; derzeit 19 % : € 151,16

Bruttojahresprämie : € **946,76**
inkl. Versicherungssteuer; derzeit 19 %