

## Inhaltsverzeichnis

### Steuerrecht

Einzelne steuerrechtliche Aspekte im Rahmen der Geschäftsführung

### Urheberrecht

Änderung des Datenschutzrechtes

### Internetrecht

Informationspflichten für Webseitenbetreiber bei der Verwendung von Google Analytics

### Grundstücksrecht

Versorgungsleitungen – Grunddienstbarkeiten notwendig?

### Zivilrecht

Gesetzesänderung im AGB-Recht - Textformklausel anstatt Schriftformklausel

### Facility Management

Berufszulassungsregelung für die Immobilienverwalter und Makler

### In eigener Sache

Mandantentreffen 2017

Zuarbeit zum Jahresabschluss

## Steuerrecht

### Einzelne steuerrechtliche Aspekte im Rahmen der Geschäftsführung

In unserem Kanzleiforum aus September 2016 hatten wir bereits über einige Haftungsfallen von Geschäftsführern und Vorständen berichtet. Hierbei wurde das Steuerrecht kurz angesprochen und auf umfangreiche Überwachungs- und Auswahlmaßnahmen hingewiesen.

Obgleich das Steuerrecht nicht zu unserem grundsätzlichen Beratungsportfolio gehört, sind wir in letzter Zeit bereits mit mehreren Anfragen und Sachverhalten betraut worden, aufgrund derer wir nochmals auf einige spezielle Punkte eingehen müssen. Es wird hierbei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben,

vielmehr wollen wir Sie sensibilisieren, bei gleichen oder ähnlichen Sachverhalten entsprechende Überprüfungsanstrengungen zu realisieren.

Die Geschäftsführung eines Unternehmens hat bekanntlich Steuern aus verwalteten Mitteln an den Fiskus abzuführen. Hierbei sind grundsätzlich Festsetzungserfordernisse sowie Fälligkeiten zu beachten, insbesondere darf die Finanzbehörde nicht schlechter als andere Gläubiger gestellt werden.

Verletzt die Geschäftsführung ihre steuerrechtlichen Pflichten, drohen fast immer persönliche Haftungen für Ansprüche aus dem jeweiligen Steuerschuldverhältnis der Gesellschaft, wobei dann auch Strafzuschläge, Zinsen und Säumniszuschläge die Forderungen des Fiskus im Haftungsbescheid erhöhen können. Zwar ist ein gewisser Grad an subjektiver Eignung in der Person des Geschäftsführers ausschlaggebend bei der Beurteilung seines Verschuldens, gleichwohl muss er/sie dann für geeignete Maßnahmen sorgen, dass die ordnungsgemäße Steuerpflicht erfüllt werden kann. Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes haften Geschäftsführer stets dem Grunde nach, auch wenn sie die steuerrechtlichen Pflichten auf andere Personen übertragen haben, sogar im Krankheitsfall. Dies bedeutet, der Geschäftsführer kann sich nicht darauf berufen, von seinen steuerlichen Pflichten nichts gewusst zu haben, insbesondere ist auch die innerbetriebliche Unzuständigkeit (z. B. durch Geschäftsverteilungspläne) unbeachtlich für die Haftung des einzelnen Geschäftsführers. Werden die steuerlichen Angelegenheiten im Unternehmen auf einen angestellten, sorgsam ausgewählten und qualifizierten Buchhalter übertragen, der laufend und sorgfältig vom Geschäftsführer überwacht wird, haftet er ausnahmsweise zwar nicht, gleichwohl ist dies im Streifall stets einzelfallabhängig und teilweise mit Beweisschwierigkeiten versehen.

Die Pflichten zur Abführung der Lohnsteuer sowie der Abgabe von Steuererklärungen zur Vermeidung von Steuerhinterziehung und zur Vermeidung einer persönlichen Haftung dürf-

ten bekannt sein. Aber ebenso wichtig sind die Erklärungen zur Kapitalertragssteuer sowie zum Jahresabschluss im Unternehmen, explizit auch im Fall des sog. kommunalen GmbH-Konzerns. Hierbei ist es beispielsweise unabdingbar, die Gewinnausschüttungen und Ergebnisverwendungen zugunsten verbundener Tochter-, Mutter oder Schwesterunternehmen zu prüfen und nur anhand bestehender und dem Finanzamt bekannter Abreden (z. B. Gewinnverwendungsverträge, Beherrschungsverträge) zu realisieren. Außerordentlich wichtig ist es hierbei, darauf zu achten, dass die erforderlichen Steuerbescheinigungen, z. B. gemäß § 27 Abs. 3 KStG, vom Steuerberater rechtzeitig angefordert und abgegeben werden. Fehlt eine solche, gilt das steuerliche Einlagenkonto gemäß § 27 Abs. 5 KStG als mit 0,00 € verwendet und die Ausschüttung unterliegt vollständig der festsetzungsfähigen Kapitalertragssteuer (10 % gemäß § 44 a Abs. 8 i. V. m. § 43 a Abs. 1 Nr. 1 EStG). Dies kann für die beteiligten Rechtssubjekte teilweise enorme oder gar existenzgefährdende Folgen haben.



Als Geschäftsführer sollten Sie daher zum Einen kontrollieren, ob Ihre Steuerberaterverträge die unaufgeforderte Erstellung einer solchen Bescheinigung im Leistungskatalog enthalten, zum Anderen stets auf das fristgemäße Vorliegen einer solchen Bescheinigung achten.

Wir möchten letztlich höflich erinnern, dass die manchmal auch nur geringfügige Verletzung oder Vernachlässigung von steuerlichen Pflichten nicht nur das eigene Unternehmen oder die Gesellschafter schädigen können, sondern dies auch zu teilweise gefährlichen und ggf. nicht von der D&O-Versicherung gedeckten Regressansprüchen führen kann, bei denen die Rechtsprechung aktuell sehr hohe Erwartungen und Anforderungen an die Erfüllung der Sorgfaltspflichten von Geschäftsführern stellt.

Sebastian Tempel  
Rechtsanwalt

## Urheberrecht

### Änderungen des Datenschutzrechtes

Bislang war das Datenschutzrecht in den Staaten der Europäischen Union nicht einheitlich geregelt. Zur Vereinheitlichung des Rechts in den Mitgliedstaaten der EU wurde die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erlassen, die ab dem 25.05.2018 in allen EU-Mitgliedsstaaten unmittelbar, einheitlich und gleichzeitig die Grundfragen des Datenschutzrechtes regelt. Die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung gelten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Sie müssen nicht in nationales Recht umgesetzt werden, sondern gelten unmittelbar in den Mitgliedsstaaten.

Dem Ziel der Rechtsangleichung in den Mitgliedsstaaten ist es geschuldet, dass den Gesetzgebern in den Mitgliedsstaaten nur sehr geringe Spielräume für eigene ergänzende Gesetze belassen werden.

Daraus folgt unter anderem, dass das bislang maßgebende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) in der derzeitigen Form nicht bestehen bleiben wird. Die Diskussion darum, inwieweit die europaweiten Regelungen durch Regelungen des deutschen Gesetzgebers ergänzt werden sollten, ist bereits voll entbrannt.

Das Datenschutzrecht wird durch die Vereinheitlichung jedoch nicht völlig anders ausgestaltet als bisher. Die bisherigen Grundsätze des deutschen Datenschutzrechtes werden auch in der Datenschutz-Grundverordnung enthalten sein und um den Grundsatz der Eigenverantwortung, den Grundsatz des Datenschutzes durch Technik (data protection by design) und durch datenschutzfreundliche Voreinstellungen (data protection by default) erweitert. Von Unternehmen wird in Zukunft erwartet, sich in ihrer Geschäftstätigkeit von Beginn an eigenverantwortlich auf einen wirksamen Datenschutz einzustellen. Wenn möglich, soll datenschutzfreundliche Technik bereits bei der Entwicklung neuer Produkte und neuer Dienstleistungsangebote zur Anwendung kommen. Bekannte Instrumente, wie der betriebliche Datenschutzbeauftragte oder das Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten, finden sich auch in der europarechtlichen Normung wieder.

Auch nach der Neuregelung des Datenschutzrechtes werden die nationalen Aufsichtsbehörden für die Durchsetzung des Datenschutzes zuständig sein. Sie sind zur Durchsetzung des Rechts mit der Möglichkeit ausgestattet, erhebliche Geldbußen zu verhängen.



Insbesondere die Ausgestaltung der ergänzenden nationalen Rechtsnormen wird dazu führen, dass sich Unternehmen bis zum Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung in erheblichen Umfang mit dem Thema Datenschutz beschäftigen müssen und dies zum Anlass nehmen sollten, die bestehenden Regularien, internen organisatorischen Maßgaben und technischen Rahmenbedingungen zu überprüfen.

Martin Alter  
Rechtsanwalt

## Internetrecht

### Informationspflichten für Webseitenbetreiber bei der Verwendung von Google Analytics

Google Analytics ist das mit Abstand am weitesten verbreitete Werkzeug für die Analyse der Nutzung einer Website. Man geht davon aus, dass das Programm auf 58 % der weltweiten Websites zum Einsatz kommt.

Die Analyse der Nutzung der eigenen Webseite ist für Seitenbetreiber bedeutsam, da er nur so verfolgen kann, ob und wie das Onlineangebot genutzt wird. Dabei ist für den Betreiber beispielsweise von Interesse, woher die Nutzer

kommen, wie lange diese auf der Seite verweilen oder wie oft auf die Webseite bzw. auf bestimmte Inhalte zugegriffen wird.

Damit eine solche Analyse durchgeführt werden kann, müssen die dafür notwendigen Daten der Besucher erfasst werden. Hierzu gehören u.a. die Herkunft (Land, Stadt), die Sprache, das Betriebssystem, das Gerät (PC, Tablet-PC oder Smartphone), der Browser und die Auflösung des Computers.

Bei einer so umfangreichen Datensammlung durch die Anwendung bestehen daher erhebliche datenschutzrechtliche Bedenken. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Maschine, auf der die Anwendung für die eigene Seite läuft und auf der auch die Daten gespeichert werden, wahrscheinlich in den USA steht.

Für einen datenschutzkonformen Einsatz von Google Analytics sollte daher folgendes beachtet werden:

Die Nutzung von Google Analytics ist in der **Datenschutzerklärung** zwingend anzugeben. Weiter sollte mit Google ein **schriftlicher Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung** abgeschlossen werden. Darüber hinaus sollten die **IP-Adressen anonymisiert** werden. Google selbst stellt eine entsprechende Datei zur Verfügung, dabei werden die letzten 8 Bit der IP-Adresse gelöscht und somit anonymisiert, so dass nur noch eine grobe Lokalisierung des Nutzers möglich ist. Weiter muss dem Nutzer der Website die Möglichkeit eines **Widerspruchs** gegen die Erfassung seiner Daten eingeräumt werden. Dies kann durch einen Link zum Deaktivierungs-Add-on und Setzen eines Opt-Out-Cookies geschehen. Das Deaktivierungs-Add-on verhindert, dass Google Analytics auf jeder besuchten Webseite ausgeführt wird. Bei dem Opt-Out-Cookie hat der Nutzer die Möglichkeit, durch Klicken eines Links in der Datenschutzerklärung ein Opt-Out-Cookie zu setzen.

Die nicht datenschutzkonforme Verwendung von Google Analytics ist zudem wettbewerbsrechtlich bedenklich. Das Landgericht Hamburg hat in seinem Beschluss vom 09.08.2016, Az. 406 HKO 120/16 entschieden, dass ein Unternehmen wettbewerbswidrig handelt, wenn es Google Analytics verwendet und dabei nicht über die Nutzung informiert.

In dem der Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt hat der Betreiber einer Internetseite Google Analytics genutzt, die Besucher wurden aber im Rahmen der Datenschutzerklärung nicht über die Verwendung informiert. Auch wurden die IP-Adressen der Nutzer nicht anonymisiert. Daraufhin wurde der Seitenbetreiber durch einen Wettbewerber wegen eines Verstoßes gegen § 13 Telemediengesetz auf Unterlassung in Anspruch genommen und bekam Recht. Dem Betreiber wurde daher die Nutzung des Dienstes untersagt, solange dies nicht in rechtlich zulässiger Weise geschieht.

Bei der Verwendung von Google Analytics sollte daher auf die datenschutzkonforme Verwendung geachtet werden, da ansonsten Abmahnungen von Wettbewerbern drohen, welche mit erheblichen Kosten verbunden wären.

Isabel Felgenhauer  
Rechtsanwältin

## Grundstücksrecht

### Versorgungsleitungen - Grunddienstbarkeiten notwendig?

Die Versorgung eines Grundstückes mit den verschiedenen Medien wie Wasser und Abwasser, Strom, Gas oder Fernwärme und Telekommunikation ist nicht immer durch einen direkten Zugang zur öffentlichen Leitung möglich, sondern häufig müssen die Leitungen zuvor über fremde Grundstücke geführt werden. Als Grundstückseigentümer kann man daher sowohl in die Rolle desjenigen geraten, der Leitungen über sein Grundstück dulden muss, aber auch selbst darauf angewiesen sein, dass die eigenen Leitungen über fremde Grundstücke geführt werden müssen. Vor dem gleichen Problem kann man als Eigentümer einer Wohnung stehen.

Es stellt sich dann häufig die Frage, ob zur dauerhaften Sicherung der Rechtsposition entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen, die sich negativ auf den Grundstückswert auswirken.

### 1. Wann muss der Grundstückseigentümer Versorgungsleitungen über sein Grundstück dulden?

Für das Verhältnis des Grundstückseigentümers bzw. dinglichen Nutzungsberechtigten zum jeweiligen Versorger enthalten die einschlägigen Spezialgesetze und Satzungen der Versorger Regelungen. Entsprechende Duldungspflichten ergeben sich z. B. aus § 93 WHG, § 8 AVBWasserV, § 12 NAV, § 12 NDAV, § 8 AVBFernwärmeV und § 76 TKG. In diesem Fall ist es weder notwendig noch hat der entsprechende Versorger einen Anspruch auf Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit gegen den betroffenen Grundstückseigentümer.

Für den Fall, dass der Kunde nicht gleichzeitig Eigentümer des zu entsorgenden Grundstückes ist, sehen die Satzungen der Abwasserentsorger teilweise vor, dass diese auf Verlangen des Entsorgers eine schriftliche Zustimmung und eine persönliche Dienstbarkeit des betroffenen Grundstückseigentümers beizubringen haben.

Handelt es sich um Versorgungsleitungen, die nicht dem Anschluss des eigenen Grundstückes dienen, stellt sich für den Grundstückseigentümer die Frage, ob er diese Leitungen zu dulden hat, oder ob der Nachbar, der die Inanspruchnahme des Grundstückes begehrt, dafür eine entsprechende Dienstbarkeit benötigt.

Dazu sehen die landesrechtlichen Nachbarrechtsgesetze teilweise ebenfalls gesetzliche Duldungspflichten vor. Das Nachbarrechtsgesetz von Sachsen-Anhalt enthält dazu keine Regelungen. In Thüringen ist eine Duldungspflicht nur für Wasser-, Abwasser- und Fernheizungsleitungen normiert, vgl. §§ 26 ff. ThürNRG. Am umfassendsten sind die Regelungen in Sachsen. Nach den §§ 19 ff. SächsNRG darf der Nachbar Wasserversorgungs- oder Abwasserleitungen, Gas- und Elektrizitätsleitungen, Fernmeldelinien und Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme zu seinem Grundstück durch das Grundstück des Eigentümers führen, wenn der Anschluss an das jeweilige Netz anders nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden kann und die damit verbundene Beeinträchtigung des Eigentümers zumutbar ist. Bei Fernwärmeleitungen muss für den Nachbarn zudem ein Anschlusszwang bestehen.

Sofern sich die Duldungspflicht nicht aus den landesgesetzlichen Regelungen ergibt, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Duldung solcher Leitungen des Nachbarn über das eigene Grundstück.

## **2. Kann ein Grundstückseigentümer die Duldung eigener Leitungen über ein fremdes Grundstück verlangen und wie kann dieses Recht gesichert werden?**

Soweit sich aus dem landesrechtlichen Nachbarrechtsgesetz eine Duldungspflicht für den betroffenen Nachbarn ergibt, kann der Grundstückseigentümer die notwendigen Leitungen über das Nachbargrundstück führen.

Ohne eine solche rechtliche Regelung ist der Grundstückseigentümer auf die Zustimmung durch den Nachbarn angewiesen. Dazu können beide eine entsprechende schuldrechtliche Vereinbarung abschließen, in der dann auch weitere Einzelheiten geregelt sind. Eine solche Vereinbarung wirkt jedoch grundsätzlich nur zwischen den Parteien, die die Vereinbarung abschließen. Im Falle der Veräußerung eines oder beider Grundstücke bestehen für den Erwerber regelmäßig keine Ansprüche aus dieser Vereinbarung. Daher wird der betroffene Grundstückseigentümer eine dingliche Sicherung seines Rechts anstreben. Eine solche kann durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erreicht werden. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Bewilligung durch den Grundstückseigentümer. Sollte zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nachbarn keine Vereinbarung zustande kommen oder der Grundstückseigentümer keine Grunddienstbarkeit bewilligen, muss der Nachbar einen anderen Weg finden, sein Grundstück an die öffentliche Versorgung anzuschließen.

Handelt es sich bei dem betroffenen Grundstück um eine WEG-Anlage, ist zu beachten, dass entsprechende Vereinbarungen oder Eintragungsbewilligungen nur von den Wohnungseigentümern getroffen bzw. abgegeben werden können, da nicht das vom Verwalter verwaltete Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Sollten daher entsprechende Anfragen von Nachbarn an den Verwalter herangetragen werden, muss sich dieser auf das entsprechende Informieren der Eigentümer beschränken.

## **3. Fazit**

In vielen Fällen bestehen bereits gesetzliche Regelungen, die eine schuldrechtliche Vereinbarung oder Eintragung einer Dienstbarkeit entbehrlich machen. Sollte jedoch eine Vereinbarung oder grundbuchrechtliche Sicherung notwendig werden, ist ein frühzeitiges taktisches Vorgehen notwendig, um nachbarschaftlichen Ärger zu vermeiden und für beide Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Jana Wegert  
Rechtsanwältin

## **Zivilrecht**

### **Gesetzesänderung im AGB-Recht- Textformklausel anstatt Schrift- formklausel**

Mit Wirkung zum 01.10.2016 wurde § 309 Nr. 13 BGB geändert. Nach § 309 Nr. 13 BGB in der bis zum 01.10.2016 geltenden Form ist eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) unwirksam, wenn für eine Anzeige oder eine Erklärung des Verbrauchers im Zusammenhang mit dem Vertrag eine strengere Form als die Schriftform vorgesehen wurde. Das wird nun weiter verschärft: Nach dem 01.10.2016 darf keine strengere Form als die Textform im Sinne des § 126 b BGB vorgesehen werden. Um die Erfordernisse der Textform des § 126 b BGB zu erfüllen, reicht eine Email oder ein Fax aus.

#### **Folgen aus arbeitsrechtlicher Sicht**

Verwendet der Arbeitgeber gegenüber Arbeitnehmern Standardarbeitsverträge, tritt der Arbeitnehmer in die Stellung des Verbrauchers ein und die Regelungen des Arbeitsvertrages unterliegen als AGB der Inhaltskontrolle der §§ 305 ff. BGB. Damit sind, soweit sich aus den Besonderheiten des Arbeitsrechts nichts Besonderes ergibt (§ 310 Abs.4 Satz 2 BGB), auch die Klauselverbote des § 309 BGB und damit auch die neu gefasste Nr. 13 auf Arbeitsverträge anwendbar.

Bei der Frage, welche Auswirkungen die Gesetzesänderung auf arbeitsvertragliche Regelungen hat, muss danach differenziert werden, wann ein Vertrag geschlossen wurde.

### **Nach dem 01.10.2016 abgeschlossene Arbeitsverträge**

#### Ausschlussklauseln

Ausschlussklauseln in Arbeitsverträgen sehen häufig eine schriftliche Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Arbeitsverhältnis innerhalb von drei Monaten nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor, ansonsten verfallen diese. Durch die Änderung des § 309 Nr. 13 BGB ist die Vereinbarung der Schriftform in Ausschlussklauseln in einem Vertrag, der nach dem 01.10.2016 geschlossen wurde, unwirksam.

Hier empfiehlt es sich daher, bestehende Regelungen anzupassen und zumindest die Textform wirksam zu vereinbaren.



#### Schriftform bei Kündigungen

Das Schriftformerfordernis der Kündigung bleibt durch die Änderung des § 309 Nr. 13 BGB unberührt, da die verbreitete Aufnahme der Schriftform in Arbeitsverträge lediglich das gesetzliche Schriftformerfordernis des § 623 BGB wiederholt.

#### Schriftform für Vertragsänderungen

Das vertraglich festgelegte Erfordernis, Änderungen des Vertrages lediglich in der Schriftform zuzulassen, wird von der Änderung des § 309 Nr. 13 BGB ebenfalls nicht berührt.

#### Schriftliche Zustimmung zu Nebentätigkeiten

Das Schriftformerfordernis im Rahmen der Zustimmung zu einer Nebentätigkeit bleibt wirksam, da diese Verpflichtung den Arbeitgeber

und nicht den Arbeitnehmer als Verbraucher trifft. § 309 Nr. 13 BGB findet somit keine Anwendung.

### **Vor dem 01.10.2016 abgeschlossene Arbeitsverträge**

Auf Arbeitsverträge, die vor dem 01.10.2016 geschlossen wurden (sog. Altverträge), soll die Änderung des § 309 Nr. 13 BGB keine Auswirkung haben. Dieser ist in seiner neuen Form erst auf Verträge anzuwenden, die nach dem 30.09.2016 geschlossen werden (vgl. BT-Drucksache 18/4631, Seite 19, Art. 229 § 37 EGBGB).

#### **Handlungsempfehlung**

Standardarbeitsverträge, die nach dem 01.10.2016 für Neuabschlüsse verwendet werden, sollten an die neue Regelung des § 309 Nr. 13 BGB und die darin vorgesehene Textform angepasst werden, um nicht teilweise unwirksame Klauseln aufzuweisen. Dies betrifft insbesondere die Verfallsklauseln.

#### Folgen aus mietrechtlicher Sicht

Da sich der Anwendungsbereich des § 309 BGB nur auf vertraglich vereinbarte Formerfordernisse bezieht, ergeben sich keine Änderungen für gesetzliche Schriftformerfordernisse. Kündigungen von Mietverträgen bedürfen also nach § 568 BGB weiterhin der Schriftform.

Relevant wird die Neuregelung nur für Anzeigen von Mietern, z. B. über geplante bauliche Veränderungen oder Tierhaltungen, in Mietverträgen meist unter dem Abschnitt "Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters" geregelt. Bitte beachten Sie aber insoweit die schon seit Jahren geltende Rechtsprechung im Mietrecht, die Formerfordernisse für derartige Anzeigen und im Übrigen auch Zustimmungserklärungen des Vermieters ohnehin als unwirksam betrachtet hat. Soweit in Formularmietverträgen Klauseln, wie „*Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.*“ oder „*Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.*“

enthalten sind, galten diese schon bislang nur dann als unwirksam, wenn der Mietvertrag im Übrigen - also insgesamt als befristeter Vertrag - dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterliegt.

Ist der Vertrag formfrei und wird die Schriftform für Nebenabreden konstitutiv, also rechtsbegründend, formularmäßig vereinbart, ist diese Klausel wegen § 305 b BGB unwirksam, weil damit der Grundsatz ausgehebelt würde, dass spätere Individualvereinbarungen früheren Formularabreden vorgehen, vgl. BGH, NJW 1991, 1750, LG Berlin, MM 2008, 334.

Die oben genannte Klausel konnte also schon bisher bei unbefristeten oder kurzfristigen Verträgen (< 1 Jahr) nicht formularmäßig vereinbart werden.

Auch versteckte Schriftformklauseln in anderen Regelungszusammenhängen sind demzufolge unzulässig und führen sogar zur Gesamtnichtigkeit der Klausel. Wenn z. B. vereinbart wird, dass die Zustimmung des Vermieters zum Anbringen einer Antenne oder für eine Tierhaltung nur schriftlich beantragt und erteilt werden kann, ist dies unzulässig, vgl. AG Konstanz, WuM 2007, 315. In der Folge besteht ein Antrags- und Zustimmungserfordernis nur nach gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Erwägungen, die Klausel selbst ist insgesamt unwirksam, § 306 BGB.

Ob die Mietrechtsprechung nunmehr zumindest die Textform akzeptieren wird, bleibt abzuwarten.

René Illgen  
Rechtsanwalt

## Facility Management

### **Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter und Makler**

Nachdem bereits seit Juli 2015 der Referententwurf vorlag, hat der Bundestag am 31.08.2016 den Gesetzesentwurf „Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter sowie Immobilienmakler“ beschlossen. Am 14.10.2016 hat sich der Bundesrat mit diesem Gesetzesentwurf befasst und eine umfassende Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen hat sich die Länderkammer mit folgenden Schwerpunkten in der Stellungnahme beschäftigt:

#### **Evaluierung der Berufszulassungsregelungen**

Wegen des Eingriffs in die Berufsfreiheit von Immobilienverwaltern und Maklern haben die Länder angeregt, das Gesetz nach einem Zeitraum von 5 Jahren zu evaluieren.

#### **Regelungen zur Übergangsfrist**

Im Gesetzesentwurf ist eine Frist von 9 Monaten für die Einführung der Erlaubnisanforderungen vorgesehen. In seiner Stellungnahme fordert der Bundesrat, dass nach dem Inkrafttreten des Gesetzes die Verwalter und Makler 12 Monate Zeit haben sollen, um die Erlaubnis zu beantragen und die erforderlichen Nachweise vorzulegen.

Der Zeitraum von der Verkündung bis zum Inkrafttreten des Gesetzes soll auf 18 Monate verlängert werden. Somit wäre ein Zeitfenster von 30 Monaten ab der Verkündung des Gesetzes bis zur Antragstellung gegeben.

#### **„Alte-Hasen“-Regelung**

Entsprechend des Gesetzesentwurfes sollen Immobilienverwalter und Makler, die seit 6 Jahren selbstständig tätig sind, keinen Sachkundenachweis erbringen müssen („Alte-Hasen“-Regelung). Der Bundesrat fordert, die Ungleichbehandlung von selbstständigen und unselbstständigen Verwaltern dahingehend zu ändern, dass auch in unselbstständiger Tätigkeit erworbene Sach- und Fachkunde in diese Regelung mit einbezogen wird.

#### **Weiterer Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens**

Zur Stellungnahme des Bundesrates vom 14.10.2016 hat sich die Bundesregierung am 04.11.2016 geäußert.

Im Wesentlichen wurde den Vorschlägen des Bundesrates inhaltlich zugestimmt. Die vorgeschlagene Verlängerung der Übergangsfrist soll im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft werden.

Da das Gesetzgebungsverfahren mittlerweile eine Beschleunigung erfahren hat, kann durchaus mit einer Verabschiedung des Gesetzesentwurfes gegen Ende des I. Quartals 2017 gerechnet werden, zumal dieses Gesetzesvorhaben Bestandteil des gegenwärtigen Koalitionsvertrages ist und voraussichtlich im III. Quartal 2017 die Wahl zum Bundestag anstehen wird.

### Gegenwärtige Kritik am Gesetzesentwurf

Die immobilienwirtschaftlichen Verbände, dabei insbesondere der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V., werden ihre Forderungen wie z. B.

- Ausdehnung des Gesetzes nicht nur auf die Wohnungseigentumsverwalter sondern auch auf die Miet- und Grundstücksverwalter
- Einführung einer Weiterbildungsverpflichtung
- Verantwortung der Firmeninhaber bzw. Geschäftsführer für die Zuverlässigkeit, Fachkunde und Fortbildung des mit der Vermögensverwaltung betrauten Personals

in das weitere Gesetzgebungsverfahren einbringen.

Über den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens und der sich daran anschließenden Verabschiedung der notwendigen Rechtsverordnung werden wir aktuell informieren.

Dietmar Strunz  
Rechtsanwalt

---

## **In eigener Sache**

### **Mandantentreffen 2017**

Das 23. Mandantentreffen findet am 27.04.2017 und 28.04.2017 wieder im BEST WESTERN Hotel am Schlosspark in Lichtenwalde statt.

---

## **Zuarbeit zum Jahresabschluss**

Das Jahr neigt sich dem Ende und bald stehen wieder die Zuarbeiten zum Jahresabschluss an. Für die Erstellung dieser Bestätigung für Ihre Wirtschaftsprüfer bzw. den Prüfungsverband benötigen wir vier Wochen. Bitte reichen Sie uns das Anforderungsschreiben daher zeitnah ein.



erzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Finanzamt	m.schuckart - Fotolia.com
Hiding by the monitoring circuit	alphaspirit - Fotolia.com
Kündigung	nmann77- Fotolia.com

**STRUNZ ♦ ALTER**  
RECHTSANWÄLTE