

Inhaltsverzeichnis**Zwangsvollstreckung**

Die Berliner Räumung

Datenschutzrecht

Aktuelles zum Datenschutz

Datenschutzrecht und Haftung

Persönliche Haftung von Vorständen und Geschäftsführern bei Bußgeld?

Miet- und WEG-Recht

Die rechtlichen Hürden der E-Mobilität

Arbeitsrecht

Arbeitsrechtliche Änderungen ab dem Jahr 2020

Miet- und Baurecht

Rauchwarnmelderpflicht

In eigener Sache

Mandantentreffen 2020

30. Kanzleijubiläum

Personalien: Frau Natalie Pischel

Zwangsvollstreckung**Kurzüberblick:
Die Berliner Räumung****1. Begriffsbestimmung und Ablauf der Berliner Räumung**

Die umgangssprachlich als Berliner Räumung bekannte besondere Form der Zwangsäumung ist in § 885 a ZPO geregelt. Der Vollstreckungsauftrag kann durch den Gläubiger unbeschränkt (§ 885 ZPO) oder beschränkt im Sinne der sogenannten Berliner Räumung (§ 885 a ZPO) erfolgen. Bei der Berliner Räumung vollstreckt der Gerichtsvollzieher nach § 885 a ZPO allein die Besitzausweisung des Schuldners (Mieters) und die Besitzeinweisung des Gläubigers (Vermieters) in das Mietobjekt, ohne

das Mietobjekt von den vorhandenen beweglichen Sachen zu beräumen oder diese zu verwerten. Die Kosten des Gerichtsvollziehers für die Berliner Räumung beschränken sich daher zumeist auf ca. 500,00 Euro.

Die beweglichen Sachen verbleiben bei der Berliner Räumung im Mietobjekt und gehen in den Besitz des Gläubigers über. Bei der Berliner Räumung erlangt der Gläubiger somit deutlich schneller den Besitz am Mietobjekt zurück. Die Berliner Räumung führt jedoch nicht dazu, dass der Gläubiger mit den beweglichen Sachen beliebig verfahren kann. Insbesondere wird der Gläubiger nicht Eigentümer der Sachen. Auch kann er sie zur Schuldenbegleichung nicht beliebig veräußern. Der Umgang des Gläubigers mit den zurückgebliebenen Sachen ist gesetzlich konkret in § 885 a Abs. 2 bis 5 ZPO geregelt, sodass sich der Gläubiger sogar schadensersatzpflichtig machen kann, wenn er die Regeln nicht beachtet.

2. Der Umgang des Gläubigers mit den beweglichen Sachen im Mietobjekt

Nach § 885 a Abs. 2 S. 1 ZPO hat der Gläubiger die sich im Mietobjekt befindlichen beweglichen Sachen nach erfolgreicher Besitzeinweisung für einen Monat und einen Tag zu verwahren. Die Aufbewahrungspflicht des Gläubigers gilt nicht für Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, also bspw. bei Müll. Diese Sachen kann der Gläubiger jederzeit vernichten. An die Offensichtlichkeit sind jedoch besonders hohe Anforderungen zu stellen, zumal diesbezüglich die Ansichten der Parteien stark auseinanderfallen können. Zum Schutz des Gläubigers sieht § 885 a Abs. 3 Satz 3 ZPO eine Haftungserleichterung vor, nach welcher der Gläubiger beim Wegschaffen und Vernichten nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat.

Sofern sich unter den beweglichen Sachen des Schuldners unpfändbare Sachen befinden, an denen der Gläubiger sein Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB nicht geltend machen darf, so hat der Gläubiger diese auf Verlangen des Schuldners jederzeit herauszugeben, § 885 a Abs. 5 ZPO. Dies gilt auch für Sachen, an denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist. Kommt der Gläubiger seiner Herausgabepflicht nicht nach, macht er sich nach § 280 Abs. 1 BGB und § 823 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig.

Für den Fall, dass der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen Monatsfrist nach der Besitzausweisung abfordert, sieht § 885 a Abs. 4 ZPO ein Verwertungsrecht des Gläubigers vor. Die seinem Vermieterpfandrecht unterliegenden pfändbaren Sachen hat der Gläubiger in entsprechender Anwendung der §§ 1257, 1233 – 1240 BGB durch öffentliche Versteigerung zu verwerten.

Von den unpfändbaren Sachen hat der Gläubiger die hinterlegungsfähigen gemäß § 885 a Abs. 4 S. 2 ZPO, § 372 S. 1 BGB bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle zu hinterlegen. In Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen ist das Amtsgericht, in der Regel am Leistungsort, die zuständige Hinterlegungsstelle, § 1 Abs. 2 SächsHintG; § 1 Abs. 1 HintG LSA; § 1 Abs. 2 ThürHintG; § 374 Abs. 1 BGB.

Die unpfändbaren und auch nicht hinterlegungsfähigen aber verwertbaren Sachen, hat der Gläubiger entweder durch eine öffentliche Versteigerung nach § 885 a Abs. 4 S. 2 ZPO, § 383 BGB oder durch freihändigen Verkauf gemäß § 885 a Abs. 4 S. 2 ZPO, § 385 BGB zu verwerten.

Sachen, die weder pfändbar, noch hinterlegungsfähig und auch nicht verwertbar sind, kann der Gläubiger vernichten, § 885 Abs. 2 S. 4 ZPO.

Nach § 885 a Abs. 7 ZPO gelten die Kosten für das Wegschaffen und das Verwahren der Sachen aus dem Mietobjekt sowie die Kosten der Verwertung als Kosten der

Zwangsvollstreckung und sind daher vom Schuldner zu tragen. Da diese Regelung jedoch nur den Kostenausgleich im Innenverhältnis zwischen Gläubiger und Schuldner regelt, muss der Gläubiger in der Regel in Vorleistung gehen.

3. Fazit

Die Berliner Räumung ist insbesondere aufgrund der anfänglichen Kostenersparnis sehr beliebt und gewinnt in der Praxis immer mehr an Bedeutung. Der Gläubiger sollte jedoch trotz der zunächst anmutenden Kostenersparnis nicht übersehen, dass sich die selbstständige Beräumung des Mietobjekts und die Verwertung der beweglichen Sachen für ihn aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Bestimmungen als sehr langwierig und mit Blick auf die große Haftungsgefahr auch als besonders risikoreich gestalten und mit erheblichen, zu Beginn meist nicht überschaubaren, Kosten verbunden sein kann. Die Berliner Räumung nach § 885 a ZPO empfiehlt sich daher zumeist nur dann, wenn das Mietobjekt weitestgehend leer ist oder nur Müll enthält und der Gläubiger über eigene personelle und räumliche Ressourcen verfügt, wodurch er das Mietobjekt kostengünstig beräumen und die Sachen kostenschonend verwahren kann.

Im Übrigen wird auf unsere detailliertere Übersicht zur Berliner Räumung im Themenpool auf unserer Website <https://www.strunz-alter.de> verwiesen, die neben weiteren Ausführungen zu möglichen Kosten und zur Art und Weise der Verwertung auch eine Übersicht über die wichtigsten gerichtlichen Entscheidungen enthält.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Aktuelles zum Datenschutz

Die Datenschutzkonferenz hat aktuell ihr Konzept zu Bußgeldzumessung in Verfahren gegen Unternehmen veröffentlicht. Dieses basiert auf einer Berechnung in fünf Schritten: 1. Einordnung in eine Größenklasse nach Jahresumsatz, 2. Ermittlung des mittleren Jahresumsatzes in der Größenklasse, 3. Ermittlung des Grundwertes, 4. Multiplikation mit einem Faktor für die Schwere des Datenschutzverstoßes und 5. Bereinigung um besondere mildernde oder schärfende Umstände des Einzelfalls.

Den Tätigkeitsberichten der Landesdatenschutzbeauftragten für das Jahr 2018 ist zu entnehmen, dass diese sich erneut Themen der Wohnungswirtschaft zugewandt haben. So mahnte der Landesdatenschutzbeauftragte Mecklenburg-Vorpommern aufgrund zahlreicher bei ihm eingegangener Petitionen zu angemessenen Schutzmaßnahmen für Verbrauchsdaten, insbesondere zur Datenminimierung. Ein monatlich konsolidierter Verbrauchswert sei ausreichend, um Profiling zu verhindern.

Auch das Verschlüsseln von E-Mails sei erforderlich, nicht nur wegen Fremdzugriffen durch kriminelle Energie, sondern auch wegen angezeigter Falschadressierung (aufgrund Schreibfehler). Der offene E-Mail-Verteiler (cc statt bcc) war Anlass einer Verwarnung in Brandenburg.

Der Einsatz von WhatsApp und Windows 10 ist ebenfalls nach wie vor beanstandungswürdig, da diese unvermeidbar Daten an Dritte und in die USA übertragen.

Sehr umfangreich und praktisch informiert nach wie vor das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht, insbesondere in zahlreichen Kurzpapieren. Im Tätigkeitsbericht 2017/2018 wies man darauf hin, dass das Kopieren von Personalausweisen gemäß § 20 PAuswG nur mit Einwilligung des Ausweisinhabers zulässig sei. Datenschutzrechtlich sei das Kopieren darüber hinaus

aber nur selten gerechtfertigt, da der Ausweis über Namen und Adresse auch weitere Angaben, wie die Ausweisnummer usw. enthält, die zur Identitätsfeststellung nicht erforderlich seien. Ausreichend wäre das Einsehen des Ausweises.

Mehrere Eigentümer hatten sich über die Bekanntgabe von Einzelabrechnungen durch WEG-Verwalter gegenüber anderen Miteigentümern beschwert. Der Datenschützer hat dies jedoch aufgrund des geltenden Wohnungseigentumsrechts gebilligt. Ebenso wurde mit der Beschwerde eines ausgeschiedenen Wohnungseigentümers verfahren, der eine Teiljahresabrechnung bis zum Tag seines Ausscheidens verlangte, um zu verhindern, dass dem Neueigentümer seine personenbezogenen Verbrauchsdaten bekannt werden.

Beanstandet wurde dagegen das Herausgeben von Telefonnummern und E-Mail-Adressen an einzelne Eigentümer. Dies sei nicht erforderlich und daher nicht gerechtfertigt. Allerdings darf wohnungseigentumsrechtlich nicht verkannt werden, dass jeder Eigentümer gegenüber dem Verwalter einen Anspruch auf Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen, und damit auch in die Mail- und Telefonliste, - im Büro des Verwalters - hat. Der Verwalter darf diese nur nicht selbst aktiv versenden.

Das Anfertigen von Fotos in der Mietwohnung ist datenschutzrechtlich nur dann beanstandungsfrei, wenn sich die Fotos auf eine instanzzusetzende Stelle des Baukörpers beschränken, nicht aber die persönlichen Gegenstände des Mieters abbilden.

Aus dem Kanzleialltag ist zu berichten, dass sich immer wieder einzelne Mieter oder Wohnungseigentümer beschwerten, weil der Vermieter bzw. Verwalter Telefonnummern an Handwerker zur Terminabstimmung herausgegeben hat. Die Datenschützer prüfen dann, ob wirksame, d. h. dokumentierte Einwilligungen vorliegen und bei dieser Gelegenheit werden zugleich die Verarbeitungsverzeichnisse i. S. d. Art. 30 DSGVO mit abgefordert.

Das AG Mannheim stellte im Urteil vom 11.09.2019 zu Az. 5 C 1733/19 WEG fest, dass der Verwalter Mitverantwortlicher i. S. d. Art. 26 DSGVO ist und deshalb mit der WEG eine Vereinbarung i. S. d. Art. 26 Abs. 1 Satz 2 DSGVO abschließen muss. Wir verweisen dazu auf unsere im Servicebereich 2018 eingestellten Handreichungen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Datenschutzrecht und Haftung

Persönliche Haftung von Vorständen und Geschäftsführern bei Bußgeld?

In Ergänzung des vorherigen Beitrages Aktuelles zum Datenschutz hat sich in den vergangenen Monaten die Folgefrage der Haftung gestellt, sofern eine Datenschutzverletzung tatsächlich auch gerügt und mittels eines Bußgeldbescheids sanktioniert wird. Allseits bekannt dürfte mittlerweile das Millionenbußgeld gegen einen deutschen Großvermieter aus dem Herbst 2019 sein.

Hierbei kommt eine Haftung des Vorstands/der Geschäftsführung zumindest in Betracht, spätestens mit der Leitentscheidung der Handelskammer des LG München I (Urt. v. 10.12.2013 – Az.: 5 HK O 1387/10, sog. „Neubürger-Entscheidung“) ist eine persönliche Inanspruchnahme der Unternehmensführung durch die Gesellschaft (vertreten durch Aufsichtsrat oder Gesellschafterversammlung) möglich.

Folgende grundlegende Punkte sind aus dem Urteil mit Blick auf die wieder brandaktuelle Thematik „Bußgeldbescheide wegen Datenschutzverletzung“ zu beachten:

1. Pflicht zur Organisation und Aufsicht für Zahlungsflüsse, wobei die Einrichtung einer Compliance (Risikokontrolle + Schadensprävention = RMS und IKS) ausreichend ist;

2. die Einhaltung des Gesetzmäßigkeitsprinzips;
3. Durchsetzung und Wahrnehmung der Gesamtverantwortung im Unternehmen.

Die aus dem AktG, dem GmbHG sowie dem GenG resultierenden Haftungsmaßstäbe für Vorstände und Geschäftsführer legen die Schwelle für Regressforderungen zwar nicht allzu niedrig, da die Führungsorgane teilweise auch eine gewisse unternehmerische Freiheit genießen. Sobald aber dokumentiert bzw. undokumentiert ist, dass die Überwachung von Datenschutzprozessen und Einrichtung von Kontrollmechanismen in der Genossenschaft bzw. der GmbH nicht erfolgt sind und dies nach außen hin auch aufzeigbar ist, liegt eine schuldhaft (d. h. persönlich vorwerfbare) Pflichtverletzung unzweifelhaft vor.

Es ist zu betonen, dass gemäß § 93 Abs. 2 Satz 1 AktG (Schadensersatzanspruch der Gesellschaft) eine Beweislastumkehr zu Lasten des Vorstandes stattfindet (übertragbar auf GmbH und Genossenschaft). Die Benennung eines Datenschutzbeauftragten und eine Delegation von Aufgaben ändert nichts daran, dass Datenschutz-Compliance „Chefsache“ und damit persönliches Haftungspotential des geschäftsführenden Organs im Rahmen des Gesamtschuld seiner Mitglieder ist.

Da die relevanten Präzedenzfälle langsam zunehmen sowie die Bedeutung der Rechtsmaterie nebst den Chancen für hohe Bußgeldeinnahmen bei den Behörden erkannt wurde, empfehlen wir unbedingt eine Überprüfung Ihrer Datenschutzregelungen und -systeme im Unternehmen vor allem mit dem Fokus auf Ihre als Geschäftsführer und Vorstände persönliche Involvierung. Sollten Haftungsproblematiken vorliegen oder sich andeuten, sprechen Sie uns gern an.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Die rechtlichen Hürden der E-Mobilität im Miet- und WEG-Recht

Die Förderung der Elektromobilität ist ein wichtiges umweltpolitisches Anliegen, dessen Umsetzung von der Beseitigung der rechtlichen Hürden des Einbaus von Ladestationen im Mietrecht und im Wohnungseigentumsgesetz abhängt.



Entsprechend der gegenwärtigen Rechtslage stellt der Einbau von Ladestationen eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung des Vermieters bzw. der Beschlusslage in der Wohnungseigentümergemeinschaft bedarf.

Um eine durchgreifende Lösung zu erreichen, ist das Miet- und WEG-Recht diesbezüglich aufeinander abzustimmen.

Zwischenzeitlich liegt ein Gesetzentwurf des Bundesrates vom 11. Oktober 2019 unter dem Titel „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Wohnungseigentumsgesetzes zur Förderung der Elektromobilität“ vor.

Im Gesetzentwurf sind folgende Regelungen vorgesehen:

1. In § 554 BGB wird ein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Errichtung einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge geschaffen. Der Mieter soll einen Anspruch auf alle weiteren Handlungen des Vermieters haben, die für den Einbau erforderlich sind. Diese Ansprüche des

Mieters sind auf den Fall beschränkt, dass ihm mietvertraglich eine Stellfläche zur alleinigen Nutzung zugewiesen ist. Dem Vermieter wird die Möglichkeit eingeräumt, die bauliche Veränderung selbst durchzuführen. Die Interessenlagen des Vermieters und der anderen Mieter sind zu berücksichtigen. Abweichende mietvertragliche Regelungen zu Lasten des Mieters sollen unwirksam sein.

2. Die abweichende Kostenregelung nach § 16 Abs. 4 WEG soll auch für den Einbau von Ladestationen gelten. Der Beschluss über eine abweichende Kostenregelung soll mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden können und kann auch eine Folgekostenregelung beinhalten. Der Eigentümer, der dem Einbau der Ladestation nicht zustimmt, ist auch von der Kostentragung befreit und darf auch nicht von den Vorteilen profitieren.
3. Entsprechend § 22 WEG soll für die Zustimmung zur baulichen Veränderung zum Einbau einer Ladestation die einfache Stimmenmehrheit für entsprechende Beschlüsse genügen. Der einzelne Eigentümer soll einen Anspruch erhalten, der nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden darf. Das Verlangen soll nicht uneingeschränkt sein. Führt die Maßnahme zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage oder zu unbilligen Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer, kann eine solche Maßnahme nur unter den strengeren Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 WEG beschlossen werden.

Die Bundesregierung hat zu dem Gesetzentwurf mitgeteilt, dass die Regelungen in ein umfassenderes Gesetz zur Änderung des WEG aufgenommen werden, welches noch im Jahr 2019 vorgelegt werden soll.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Arbeitsrechtliche Änderungen ab dem Jahre 2020

Im Jahre 2020 gibt es einige neue gesetzliche Änderungen im Arbeitsrecht, welche wir Ihnen nachfolgend vorstellen wollen.

EuGH Urteil zur Arbeitszeiterfassung

Am 14. Mai 2019 hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass Unternehmen die tägliche Arbeitszeit ihrer Arbeitnehmer erfassen müssen.

Die Begründung: Arbeitnehmer haben das Grundrecht, dass Vorgaben zur Höchstarbeitszeit und täglichen/wöchentlichen Ruhezeiten eingehalten werden. Dass die Vorgaben eingehalten werden, ist Pflicht des Arbeitgebers. Arbeitgeber können dieser Pflicht jedoch nur nachkommen ggfs. gegensteuern, wenn die jeweilige tägliche Arbeitszeit erfasst ist. Des Weiteren wäre es Arbeitnehmern ohne eine detaillierte Dokumentation so gut wie unmöglich, ihre Rechte vor Gericht durchzusetzen.

Das EuGH-Urteil legt daher fest, dass die EU-Mitglieder die Arbeitgeber verpflichten müssen, ein objektives, verlässliches und zugängliches System einzurichten, um die von Arbeitnehmern geleistete tägliche Arbeitszeit zu messen (Urteil des EuGH vom 14.05.2019, Az. C 55/18).

Damit hat das Urteil keine direkte Auswirkung auf die Arbeitgeber. Stattdessen sind die EU-Mitgliedsstaaten dafür verantwortlich, dass das EuGH-Urteil durch innerstaatliches Recht umgesetzt wird. Wie dieses umgesetzt wird, ist den einzelnen Ländern überlassen – damit können Besonderheiten einzelner Tätigkeitsbereiche oder der Unternehmen (z. B. die Größe) relativ flexibel einbezogen werden.

Wann dies in Deutschland umgesetzt wird, ist noch offen. Dennoch sollten sich Unternehmen bereits damit auseinandersetzen, denn eine entsprechende Regelung wird

kommen – möglicherweise höchstwahrscheinlich schon 2020. Das bedeutet auch, dass Unternehmen ein System zur Arbeitszeiterfassung erstmalig einrichten oder ihr bestehendes System überprüfen und ggfs. anpassen müssen.

Insoweit dann die gesetzliche Regelung konkret in Vorbereitung ist, werden wir Sie hierzu wieder informieren.

Anpassung des Mindestlohns

Ab dem 01. Januar 2020 beträgt der gesetzliche Mindestlohn 9,35 € pro Stunde. Damit erhöht sich die aktuelle Lohnuntergrenze von 9,19 € um 16 Cent.

Der Mindestlohn wird von einer eigens dafür ins Leben gerufenen Kommission – der Mindestlohnkommission – alle 2 Jahre neu festgelegt. Dazu orientiert sich die Kommission am Tariflohn und den neusten Tarifabschlüssen. Die Bundesregierung setzt den Mindestlohn dann um.

Mindestlohn für Auszubildende

Ab dem 01. Januar 2020 gilt ein Mindestlohn für Auszubildende. Dadurch sollen Berufsausbildungen attraktiver werden, so dass sich einerseits mehr Bewerber finden, andererseits weniger Auszubildende abbrechen.

Der Mindestlohn wird im ersten Lehrjahr 515 € betragen und für Auszubildende gelten, die ab 2020 ihre Ausbildung beginnen. In den darauffolgenden Jahren wird der Mindestlohn auf bis zu 620 € im ersten Lehrjahr erhöht werden.

Abhängig von der jeweiligen Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Gewerkschaften können Ausnahmen vom Mindestlohn für Azubis möglich sein.

Betriebsrente: Einführung eines Freibetrages

Betriebsrenten werden bei den gesetzlichen Krankenversicherten mit dem vollen Bei-

tragssatz in der Kranken- und Pflegeversicherung belastet. Diese schon lange kritisierte Regelung bleibt weiterhin bestehen. Die Einführung eines Freibetrages ab dem 01. Januar 2020 sorgt aber in vielen Fällen für eine deutliche Beitragsminderung.

Die bisherige Doppelverbeitragung von Betriebsrenten gehört zu den größten Hindernissen der betrieblichen Altersvorsorge. Das Bundeskabinett hat nun den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung eines Freibetrags in der gesetzlichen Krankenversicherung zur Förderung der betrieblichen Altersvorsorge beschlossen. Damit sparen Pflichtversicherte in der gesetzlichen Krankenversicherung etwa 300 € jährlich.

Der Entwurf sieht vor, dass die bisherige Freigrenze im Jahre 2019 in Höhe von 175,55 € (2020: 159,25 €), die für alle Versicherungsbezüge gilt und um einen Freibetrag in gleicher Höhe nur für die Renten der betrieblichen Altersversorgung (Direktzusage, Unterstützungskasse, Direktversicherung, Pensionskasse und Pensionsfonds) ergänzt wird.

Erhält ein Pflichtversicherter der gesetzlichen Krankenversicherung eine Rente aus der betrieblichen Altersversorgung, die einen Betrag von 155,75 € (2019) übersteigt, ist nach geltender Rechtslage der Gesamtbetrag zu verbeitragen. Darauf folgt dann der volle Krankenversicherungsbeitrag von 14,6 % zzgl. des kassenindividuellen Zusatzbeitragssatzes des Pflegeversicherungsbeitrages i. H. v. 3,05 % und ggfs. des Kinderlosenzuschlags i. H. v. 0,25 %.

Nach dem Gesetzentwurf soll ab 01. Januar 2020 nur noch der Beitrag verbeitragt werden, der die dann geltende Grenze i. H. v. 159,25 € übersteigt. Da 65% der Betriebsrentner eine niedrigere Betriebsrente als 318 € im Monat bekommen, haben sie durch die neue Regelung weitaus geringere Krankenversicherungsbeiträge zu zahlen.

Allerdings gilt dies nur hinsichtlich der zu zahlenden Krankenversicherungsbeiträge. Die Beiträge zur Pflegeversicherung sind

weiterhin von dem Gesamtbetrag des Versorgungsbezuges zu entrichten.

René Illgen
Rechtsanwalt

Miet- und Baurecht

Rauchwarnmelder – Duldungsanspruch des Vermieters!

Der vorliegende Beitrag soll einen kurzen Überblick über die gesetzlichen Regelungen des Einbaus von Rauchwarnmeldern vermitteln.

Festzustellen ist zunächst, dass keine bundeseinheitliche Regelung bezüglich einer Rauchwarnmelderpflicht besteht. Es bedarf daher eines Blickes in die jeweilige Landesbauordnung um zu wissen, ob eine Einbaupflicht besteht oder nicht. Gemäß § 47 Abs. 4 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) gilt in Sachsen seit 01.01.2016 eine Rauchwarnmelderpflicht für alle Neu- und Umbauten. Es müssen in allen Räumen (in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen) und in Fluren Rauchwarnmelder installiert werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in Bestandsbauten bzw. Altbauten keine Nachrüstpflicht besteht.

Sollte keine Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern bestehen und der Vermieter möchte dennoch welche einbauen, muss der Mieter den Einbau grundsätzlich im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme gemäß den §§ 555 b Nr. 4 und 5, 555 d Abs. 1 BGB dulden. Dieser dem Vermieter zustehende Duldungsanspruch wurde bereits höchstrichterlich durch das Urteil des BGH vom 17.06.2015 – Az. VIII ZR 216/14 bestätigt. Der Einbau von Rauchwarnmeldern führt demnach zu einer Erhöhung des Sicherheitsstandards der Wohnung und damit zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse. Hierzu muss nach ständiger Rechtsprechung auch nicht die dreimonatige Modernisierungsankündigungsfrist gemäß § 555 c BGB abgewartet wer-

den, da es sich bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Bagatellmaßnahme handelt.

Die entstehenden Kosten können nach § 559 BGB als Modernisierungsumlage gegen den Mieter geltend gemacht werden. Hingegen können die regelmäßigen Wartungskosten der Rauchwarnmelder gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV als sonstige Kosten wirksam auf den Mieter umgelegt werden, da es sich um wiederkehrende Kosten handelt, die zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage laufend entstehen. Die Umlage sollte allerdings ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden.

Eine besondere Konstellation stellt der Fall von gemieteten Rauchwarnmeldern dar. In einem solchen Fall mietet der Vermieter die Rauchwarnmelder, meist auch mit der dazugehörigen Wartung, anstelle diese zu kaufen. Es stellt sich die Frage, ob diese Kosten ebenfalls umlagefähig sind. Die Frage ist in der Rechtsprechung höchst umstritten und noch nicht abschließend höchstrichterlich entschieden. Eine solche Umlage sollte daher derzeit nicht erfolgen, da die Möglichkeit besteht, dass diese gerichtlich als unzulässig eingestuft wird.

Wie bereits ausgeführt, steht dem Vermieter gegenüber dem Mieter ein Duldungsanspruch zum Einbau von Rauchwarnmeldern zu. Zudem kann der Vermieter wirksam von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen, sollte der Mieter den Einbau schuldhaft verweigern. Das Amtsgericht Augsburg entschied durch Urteil vom 16.05.2018 – Az. 22 C 5317/17, dass die grundlose Verweigerung des Einbaus eines Rauchwarnmelders eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Im Leitsatz heißt es: „Verweigert der Mieter schuldhaft die Installation von vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern, rechtfertigt das eine fristlose Kündigung des Mietvertrages.“ Das Gericht sieht einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 S. 1 BGB als gegeben an. Eine Zutrittsverweigerung zur Wohnung zum Einbau von Rauchwarnmeldern stellt eine vorsätzliche Pflichtverletzung dar. Hierbei wog die Pflichtverletzung des Mieters sehr

schwer, da das Interesse des Vermieters am Einbau von Rauchwarnmeldern sehr groß sei. Das Interesse des Vermieters ist darin begründet, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern dem Schutz von Leib und Leben der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen dient. Demgegenüber vermag das Interesse des Mieters nicht überwiegen, da der Einbau von Rauchmeldern in kurzer Zeit zu erledigen ist und damit der Eingriff in die Privatsphäre des Mieters nur kurz andauert.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

In eigener Sache

Mandantentreffen 2020

Das 26. Mandantentreffen findet am 28.04.2020 und 29.04.2020 im Kloster Nimbschen statt.

Kanzleijubiläum

Im kommenden Jahr wird unsere Kanzlei 30 Jahre bestehen. Wir wollen mit unseren Mandanten dieses Jubiläum am 24. September 2020 gemeinsam feiern.

Personalien

Frau Natalie Pischel

Frau Natalie Pischel absolvierte ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement im Jahre 2019 in Annaberg-Buchholz. Nach Abschluss ihrer Ausbildung hat sich Frau Pischel neu orientiert und ergänzt nun seit August 2019 unser Team. Frau Pischel ist zuständig für das Sekretariat, die Posteingangsbearbeitung sowie die telefonische und persönliche Betreuung unserer Mandanten. Ebenso gehören die Aktenanlage, die Terminkoordinierung und -überwachung zu ihren Aufgaben.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
SolarCarport	© by Dariusz T. Oczkowicz, ars digital media services