



TELEKOMMUNIKATIONSRECHT

Relevante Regelungen der TKG-Novelle – ein Überblick

Am 28.06.2021 wurde das Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts (TKMoG) durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger mit Wirkung zum 01.12.2021 in Kraft gesetzt. Hiermit wurden einige für die Wohnungswirtschaft bedeutsame Änderungen im TKG sowie der BetrKV vorgenommen. Weiterhin ist die Voraussetzung geschaffen worden, dass die Parteien, die an Versorgungsverträgen und -leistungen beteiligt sind, vertragliche Rechte zusätzlich ausüben und optionale Handlungen vornehmen können. Im Kern betrifft diese Umsetzung europäischen Rechts die Breitbandnetze, die Versorgung mit TV-Signalen und -diensten sowie die Modernisierung der medialen Versorgungskapazitäten in der Immobilie.

Im Einzelnen sind die für Eigentümer/Vermieter und Wohnungseigentümer wesentlichen Aspekte wie folgt zu skizzieren:

1. Abschaffung der Betriebskostenumlage

Grundsätzlich fällt die Umlagefähigkeit der zum Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen und für die Breitbandbereitstellung erforderlichen Kosten (§ 2 Nr. 15 a) und 15 b) BetrKV) ersatzlos zum 01.07.2024 weg. Ab dem 01.07.2024 sind dann nur noch die Überprüfungskosten für die Betriebsbereitschaft einer Gemeinschaftsantennenanlage (Wartung durch Fachkräfte) sowie die Kosten der Stromversorgung für diese Anlagen (Breitbandanschlüsse und Gemeinschaftsantennenanlagen) umlegbar. Die Frist 01.07.2024 gilt hierbei nur für Anlagen und Netze auf Kupferbasis, die bis zum 01.12.2021 errichtet (i. S. e. baulichen Fertigstellung) wurden. Dies bedeutet, dass eine Neuerrichtung ab dem 01.12.2021 das Privileg der zweieinhalbjährigen Übergangsfrist entfallen lässt.

2. Neue Glasfasernetze

Eine besondere Möglichkeit im Bereich des Glasfasernetzausbaus hat der Gesetzgeber dahingehend geschaffen, dass der Eigentümer bei Neuerrichtung solcher Anlagen Kosten auf seine Mieterschaft umlegen kann. Hierbei sind zwei Alternativen vorgesehen:

a. Errichtung durch Dritten

Wurde das Glasfasernetz zwischen dem 01.01.2015 und dem 31.12.2027 erstmals durch einen Dritten (z. B. Netzbetreiber) errichtet, können die Eigentümer mit dem Dritten ein Glasfaserbereitstellungsentgelt zur Kostendeckung für die Errichtung vertraglich vereinbaren, § 72 TKG. Dieses Entgelt darf der Eigentümer neben der Position Betriebsstrom dann auf seine Mieter umlegen, § 2 Nr. 15 c) BetrKV. Allerdings ist das Glasfaserbereitstellungsentgelt nur für fünf bis neun Jahre umlegbar mit einer maximalen Deckelung von jährlich 60 €/Haushalt. Im Ergebnis sind daher 300 € (bzw. maximal 540 € mit detaillierter

INHALTSVERZEICHNIS

1 TELEKOMMUNIKATIONSRECHT

Relevante Regelungen der TKG-Novelle – ein Überblick

2 MIETRECHT

Aktuelle Rechtslage zur Rauchwarnmelderpflicht

3 ARBEITSRECHT

Die wichtigsten Vorhaben im Arbeitsrecht

4 MIETRECHT

Unterjährige Verbrauchsinformationen – Muss das sein?

5 MIETRECHT

Keine Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

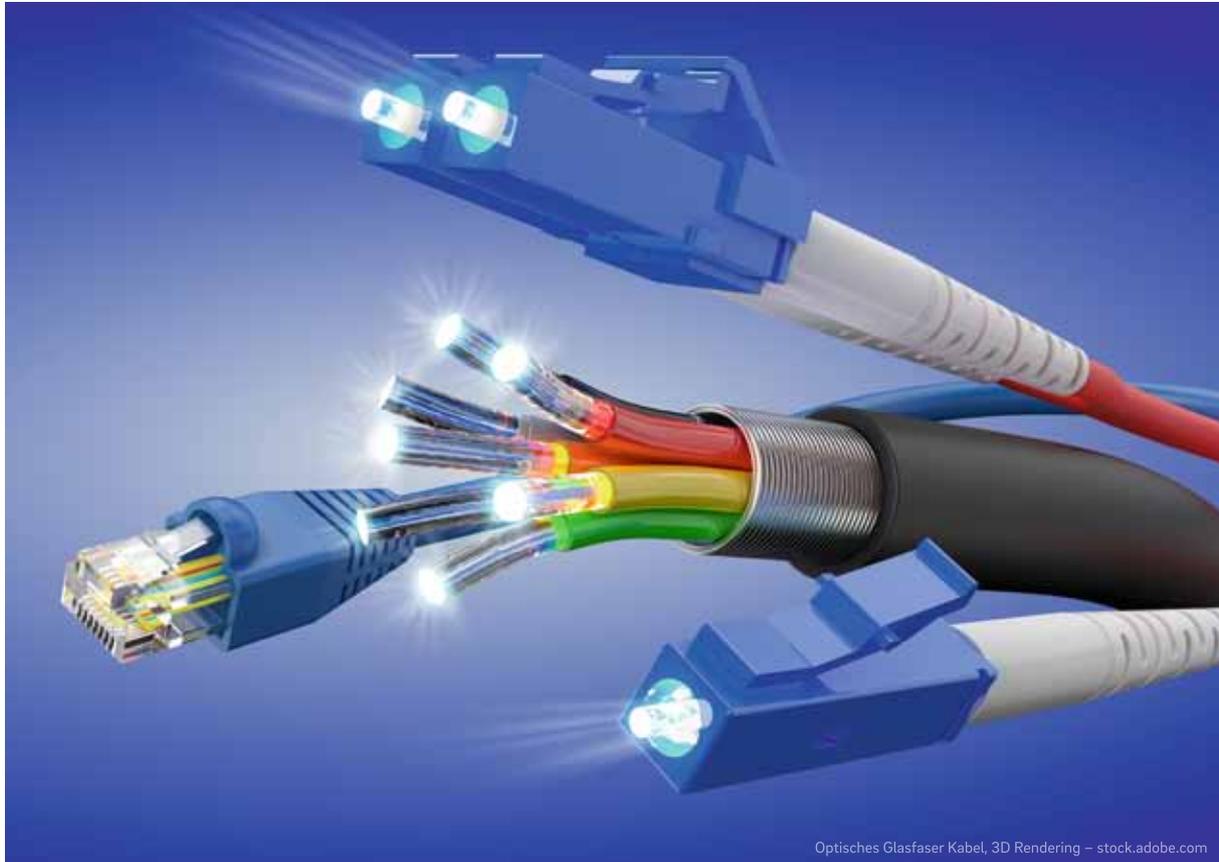
6 GRUNDSTÜCKSRECHT

Problembeschreibung: Getrenntes Eigentum an Grundstücken und Gebäuden

7 IN EIGENER SACHE

KANZLEI • FORUM

Begründungspflicht) Gesamtumlage möglich, im Anschluss dann nur noch die Kosten des Betriebsstroms. Voraussetzungen hierfür sind die komplette Ausrüstung der Immobilie mit Glasfasernetzkomponenten, der unentgeltliche Zugang aller Netzbetreiber zum neuen Netz sowie der Umstand, dass der Mieter seinen Vertragspartner zur eigenen medialen Versorgung selbst und frei wählen kann. Letztlich muss der Eigentümer das neue Glasfasernetz aber auch über die fünfjährig begrenzte Umlage des Bereitstellungsentgelts hinaus betriebsbereit halten (sog. Betriebsführungspflicht).



Optisches Glasfaser Kabel, 3D Rendering – stock.adobe.com

b. Errichtung durch Eigentümer

Sofern der Gebäudeeigentümer das Glasfasernetz selbst errichtet, können die hierfür erforderlichen Kosten als Modernisierungsmaßnahme gegenüber dem Mieter im Rahmen der Mieterhöhung geltend gemacht werden, § 555 b Nr. 4 a) BGB. Voraussetzungen hierfür sind die erstmalige Ausrüstung der Wohnung mit Glasfasernetzkomponenten zur Anbindung an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität sowie wiederum der Umstand, dass der Mieter seinen Vertragspartner zur eigenen medialen Versorgung selbst und frei wählen kann, § 559 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die beiden o. g. Umlagealternativen schließen sich hierbei gegenseitig aus, d. h. der Eigentümer kann entweder das Bereitstellungsentgelt nach § 72 TKG oder die Modernisierungsmieterhöhung verlangen.

Zudem muss der Eigentümer Dritten (Netzanbietern) auf deren Verlangen hin Zugang zu seinem Breitbandnetz gewähren, ohne hierfür Netzentgelte verlangen zu können. Wer die künftig für die Betriebsführung entstehenden Instandhaltungskosten tragen soll, ist derzeit noch nicht gesetzlich geregelt.

3. Sonderkündigungsrechte

Gemäß § 230 Abs. 5 Satz 1 TKG können im bestehenden Versorgungsvertragsverhältnis beide Parteien (Eigentümer und Netzbetreiber) die Verträge ab dem 01.07.2024 fristlos kündigen, sofern die Gestattungsverträge vor dem 01.12.2021 geschlossen wurden und keine anderweitigen Regelungen beinhalten. So sind z. B. Vertragsanpassungsklauseln als vorrangig einzustufen. Gegebenenfalls können bestehende Verträge dahingehend modifiziert werden, dass die Versorgung mit TV-Signalen mangel- bzw. störfrei über den 01.07.2024

hinaus bestehen bleibt, der Vermieter gleichzeitig aber keine Kabelgebühr mehr an den Anbieter abführen muss, da dieser Einzelversorgungsverträge mit den Mietern abschließen darf (s. u. Nr. 4. b). Schadensersatz der anderen Partei für die fristlose Sonderkündigung ist nicht geschuldet.

4. Möglichkeiten des Eigentümers und Vermieters im Vertragsverhältnis

Denknotwendig können Mieter aufgrund der Novelle die Zahlung der Umlage für TV-Entgelte ab dem 01.07.2024 verweigern, sog. Opt-out-Regelung. Daher ist bereits jetzt eine einvernehmliche Lösung unter Beachtung beider Interessen anzustreben, z. B. durch Mietvertragsverhandlungen.

a. Mehrnutzerverträge (sog. Sammelinkasso)

Bestehende Mehrnutzerverträge können selbstverständlich auch über den 01.07.2024 hinweg bestehen bleiben, sofern sich beide Parteien darüber einig sind, dass die Versorgung mit Breitbandkabelanschlüssen ohne Sonderkündigungsrechte fortgesetzt werden soll.

In diesem Falle hat der Vermieter zunächst die Möglichkeit, die Kosten der Versorgung mit TV etc. ab dem 01.07.2024 selbst zu übernehmen, ohne dies auf seinen Mieter umzulegen (Vermietungsargument). Hierbei kann das Entgelt eventuell auch in eine neue Miete eingepreist werden, gleichwohl hat der Mieter dann stets die jederzeitige Opt-out-Berechtigung. Sofern der Mieter dieses Sonderausstiegsrecht nicht ausübt, ist derzeit aber noch nicht geklärt, ob der Vermieter nach dem 01.07.2024 mangels Umlagefähigkeit überhaupt noch eine (mietvertraglich vereinbarte) Versorgung mit TV-Signalen oder eine Anschlussmöglichkeit schuldet. Mit Blick auf das kürzlich veröffentlichte Urteil des BGH vom 18.11.2021 (Az. I ZR 106/20) ist zumindest die grundsätzliche Bindung des Mieters an einen vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss bei Umlage per Betriebskosten noch bis 01.07.2024 unproblematisch möglich. Weiteres wird die Rechtsprechung zu klären haben.

Weiterhin kann mit dem Mieter auch eine separate Mietvertragsergänzung geschlossen werden, sofern beide Mietvertragsparteien die Versorgung mit Breitbandkabelanschlüssen durch den Vermieter wollen und dies auch einen Vorteil für den Mieter darstellt. Die dann eigene Abrechnung des Vermieters – der mit dem Anbieter weiterhin einen Versorgungsvertrag unterhält – gegenüber seinem Mieter ist ohne einen Bezug zu den Betriebskosten weiterhin möglich. Da hierdurch aber auch das Opt-out-Recht des Mieters vertraglich ausgeschlossen wird und damit eine Umgehung der Verbraucherprivilegien vorliegen könnte, sollte einzel-fallbezogen jeweils eine individuell ausverhandelte und auf 24 Monate begrenzte Vereinbarung geschlossen werden.

b. Versorgungsverträge (sog. Einzelinkasso)

Eine zunehmend genutzte Möglichkeit des Vermieters ist der Umstieg von den Mehrnutzerverträgen mit den Netzanbietern hin zu einem Direktangebot des Anbieters an die einzelnen Mieter im Rahmen von Einzelversorgungsverträgen. Hierbei sollte vertrauensvoll und in enger Zusammenarbeit von Anbieter, Vermieter und Mieter die Versorgung mit TV-Signalen direkt für jede Wohnung dahingehend abgestimmt werden, dass die Mieter zwar das vorhandene Breitbandnetz in der Immobilie nutzen, aber jeweilige einzelne Leistungen der Versorgung frei beim Anbieter wählen können. Der Austausch der Leistungen findet dann zwischen Anbieter und Mieter über das Netz in der Immobilie des Vermieters statt. Dieser Aspekt ist mithin äußerst wichtig und heikel, sowohl in kommunikativer, datenschutzrechtlicher als auch in technischer Hinsicht.

5. Breitbandförderung des Bundes

An dieser Stelle erlauben wir uns den Hinweis, dass die flächendeckende Versorgung mit leistungsstarken Gigabitnetzen in Deutschland durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) aktuell mit dem „Graue-Flecken-Förderprogramm“ unterstützt wird. Seit dem 26.04.2021 können Kommunen, Städte, Landkreise, kommunale Zweckverbände und Unternehmen in ausschließlich öffentlicher Trägerschaft entsprechende Anträge stellen, um Glasfaseranbindungen zu realisieren. Nach unserem Kenntnisstand werden 50% - 70% des Ausbaus und bis zu 100% der Planungsleistungen finanziert. Dies betrifft wohl Anschlüsse, die bislang weniger als 100 Mbit/s aufgreifen.

6. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

Die kommenden Monate sollten Eigentümer nutzen, um ihre bestehenden Gestattungs- und Versorgungsverträge auf rechtliche Risiken hin zu überprüfen, explizit da auch die Netzanbieter seit Sommer 2021 aktiv in die Vertragsverlängerungs- und Vertragsabschluss-Akquise eingestiegen sind. Vor allem sollten die Aspekte zu Exklusivität, Laufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten als auch Netzpachten, Wertschöpfungsbeteiligungen und Eigentumsregelungen (Netzebenen 3 und 4) geklärt werden. Problematiken sind prognostisch vor Allem auch in den Mitbenutzungsrechten (Haus- und Wohnungsstich) und Duldungspflichten der Eigentümer gegenüber Netzanbietern zu sehen, mit denen der Eigentümer bislang keine geschäftliche Bindung unterhielt.

In Anbetracht der Entwicklung am Telekommunikationsmarkt und den technischen Möglichkeiten werden Eigentümer/ Vermieter um Investitionen in Glasfasernetze wohl nicht herumkommen (Bildung einer FTTH-Strategie!). Es sollte daher bei Errichtung und Bereitstellung dieser leistungsstarken Infrastrukturen tunlichst darauf geachtet werden, dass bis zum 01.07.2024 sämtliche Bestands- und Neumieter vertraglich sicher in Umlage- und Abrechnungsprozesse eingebunden werden. Die Änderungen in der Betriebskostenverordnung und im Telekommunikationsgesetz können einvernehmliche Lösungsansätze und -wege für die Breitbandversorgung in der Immobilie durchaus ermöglichen, sofern grundlegende Fragen bei den Eigentümern geklärt und die Organisation des Kostenmanagements mit Netzanbietern und Mietern gemeinsam realisiert wird.

Sebastian Tempel

Rechtsanwalt

MIETRECHT

Aktuelle Rechtslage zur Rauchwarnmelderpflicht

Durch die frühzeitige Warnung vor Brandrauch und Bränden können Rauchwarnmelder im Notfall Leben retten. Die gesetzliche Ausgestaltung, wann eine Rauchwarnmelderpflicht besteht, ist Ländersache und in den einzelnen Landesbauordnungen zu finden. Dabei ist festzustellen, dass die getroffenen Regelungen inhaltlich teilweise übereinstimmen. Der Grund hierfür ist, dass als Grundlage für sämtliche gesetzliche Regelungen die DIN 14676 herangezogen wurde. Die DIN 14676 ist eine Anwendernorm, welche den Anwendungsbereich, den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern, Wohnungen und Räumen mit wohnungsähnlicher Nutzung regelt. In der DIN wird insbesondere geregelt, welche Anforderungen für die Planung bzw. den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung erfüllt sein müssen. Hinsichtlich des Anwendungsbereiches ist festzustellen, dass diese nicht für gewerbliche Räume und Räume mit vorgeschriebener Brandmeldeanlage gilt.

Auch wenn die DIN 14676 als Grundlage für die gesetzliche Ausgestaltung durch die Länder herangezogen wurde, bestehen bei der Umsetzung einzelne Unterschiede.

Im nachfolgenden ist überblicksweise die aktuelle gesetzliche Regelung zur Rauchwarnmelderpflicht für die Bundesländer Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen dargestellt:

Bundesland	Gesetzliche Regelung	Pflicht für Neubauten	Pflicht für Bestandsbauten
Sachsen	§ 47 Abs. IV SächsBO	seit 2016	nein
Thüringen	§ 48 Abs. IV ThürBO	seit 2008	ab 01.01.2019
Sachsen-Anhalt	§ 47 IV LB Sachsen-Anhalt	seit 2009	ab 01.01.2016

Sollte, wie im Bundesland Sachsen, keine Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern bei Bestandsbauten bestehen und der Vermieter möchte dennoch den Einbau vornehmen, 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 werden, da es sich bei dem Einbau von Rauchwarnmeldern um eine Bagatellmaßnahme handelt.

Die entstehenden Kosten können nach Maßgabe der §§ 559 BGB als Modernisierungsumlage gegen den Mieter beansprucht werden. Auch die regelmäßigen Wartungskosten der Rauchwarnmelder gelten nach § 2 Nr. 17 BetrKV als sonstige Kosten der Betriebskosten und können wirksam auf den Mieter umgelegt werden. Die Umlage sollte allerdings ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden.

Zum Abschluss dieses Beitrages wird auf eine aktuelle Entscheidung des Amtsgerichts Brandenburg vom 05.11.2021 (Az. 31 C 32/21) verwiesen, die nochmals verdeutlichen soll, welche immense Bedeutung die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Einbau von Rauchwarnmeldern hat. In der vorgenannten Entscheidung wurde über die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung entschieden. Der Vermieter erteilte dem Mieter eine fristlose Kündigung, da er grundlos (während der Corona-Pandemie) den Zutritt zur Wohnung verwehrte, um den Austausch von Heizkostenverteiltern und den Einbau von Rauchwarnmeldern zu ermöglichen. Das Gericht erachtete die Kündigung als wirksam. In den Entscheidungsgründen wurde ausgeführt, dass die Pflichtverletzung des Mieters besonders schwer wiegt und auch während der Corona-Pandemie die Duldungspflicht fortbesteht. Ferner wurde ausgeführt, dass mit dem Einbau der Rauchwarnmelder nicht länger zugewartet werden kann. Für den Einbau ist ein sofortiges Einschreiten notwendig, um etwaige Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern. Zudem wurde auch nochmals verdeutlicht, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern eine gesetzliche Pflicht des Vermieters/Eigentümers darstellt und die Nichteinhaltung unter Umständen zu einer strafrechtlichen Verfolgung führen kann. Darüber hinaus muss ein Vermieter/Eigentümer auch keinen Duldungstitel zunächst erwirken, da ein Brand ein unvorhergesehenes Ereignis darstellt und jederzeit auftreten kann.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin



Brandmelder wird ausgelöst – stock.adobe.com

Die wichtigsten Vorhaben im Arbeitsrecht

Die neue Regierung hat nunmehr ihre Pläne für die 20. Legislaturperiode vorgestellt. Auf rund sechs Seiten äußerten sich die Parteien zu ihren Vorhaben für die Arbeitswelt. Wie die Maßnahmen konkret umgesetzt werden sollen, bleibt naturgemäß offen, doch mehr Flexibilität und Digitalisierung werden sie sicherlich bringen.

Digitale Betriebsratssitzungen und Wahlen

In der Corona-Pandemie hatte das Bundeskabinett bereits den § 129 Betriebsverfassungsgesetz eingeführt. Die Norm hatte es befristet bis Ende Juni 2021 ermöglicht, Sitzungen des Betriebsrates und Betriebsversammlungen virtuell durchzuführen.

Diese Optionen sollen Betriebsräte nun dauerhaft erhalten: Nach dem Koalitionsvertrag sollen die Betriebsräte selbstbestimmt entscheiden, ob sie analog oder digital arbeiten. Auch Betriebsratswahlen, die kommenden Jahr turnusmäßig anstehen, sollen online abgehalten werden können.

Digitaler Zugang für Gewerkschaften

Auch die Gewerkschaften sollen mehr virtuelle Rechte bekommen in einem Punkt, den sie bereits gefordert hatten: Für sie steht laut Koalitionsvertrag ein zeitgemäßes Recht für digitalen Zugang

in die Betriebe an. Dies soll ihren bestehenden analogen Rechten entsprechen.

Pläne gegen Verhinderung von Betriebsräten

Im Koalitionsvertrag steht hierzu nunmehr: „Die Behinderung der demokratischen Mitbestimmung stufen wir zukünftig als Officialdelikt ein“ – das wäre dann eine Straftat, die von Amts wegen verfolgt würde. Dabei sollen die bestehenden nationalen Regelungen bewahrt werden.

Tarifautonomie und Verhinderung der Tarifflicht

Die neue Regierung will auch an die bisher existierende Tarifflicht von Unternehmen ran: Die öffentliche Auftragsvergabe des Bundes solle an die Einhaltung eines repräsentativen Tarifvertrages der jeweiligen Branche gebunden sein. Zudem soll eine Betriebsausgliederung bei Identität des bisherigen Eigentümers zum Zwecke der Tarifflicht verhindert werden, indem die Fortgeltung des geltenden Tarifvertrages sichergestellt werde. Unangetastet bleibe dabei § 613 a BGB.

Mehr Flexibilität bei Ort und Zeit

Auch die bestehenden Regelungen zu Arbeitszeit und Ort wollen sich die Koalitionsparteien vornehm-



Tarifvertrag – stock.adobe.com

men: So sollen flexible Arbeitszeitmodelle ermöglicht werden. Die europäischen Vorgaben zur Zeiterfassung wollen sie dabei berücksichtigen, aber auch die Option Vertrauensarbeitszeit dabei explizit beibehalten.

Der nach dem Arbeitszeitgesetz bestehende Grundsatz des Acht–Stunden–Tages soll bestehen bleiben – aber: Schon im kommenden Jahr sollen befristete Regelungen geschaffen werden, die über Tarifverträge eine Abweichung von dieser Regel ermöglichen wird. Auch die bisher längstens erlaubte Arbeitszeit von vorübergehend bis zu 10 Stunden steht als Experiment zur Disposition.

Sonstiges

Neben diesen vor allem kollektivrechtlichen Plänen hat die Ampelkoalition weitere Aspekte des Arbeitsrechts in den Koalitionsvertrag aufgenommen. So wird der gesetzliche Mindestlohn in einer einmaligen Anpassung auf zwölf Euro pro Stunde erhöht.

Ein Recht auf Home-Office wird es für Beschäftigte nicht geben, sondern lediglich einen Erörterungsanspruch. Allerdings heißt es auch: „Arbeitgeber

könne dem Wunsch der Beschäftigten nur dann widersprechen, wenn betriebliche Belange entgegenstehen“. D. h., dass eine Ablehnung nicht sachfremd oder willkürlich sein darf. Darüber hinaus soll mobile Arbeit nach den Plänen EU-weit unproblematisch möglich sein.

Dazu passt das Ziel, die Arbeit im Home-Office rechtlich klar von der Telearbeit und damit der Arbeitsstättenverordnung abzugrenzen. Diese gibt derzeit klare Regelungen dazu vor, wie ein Arbeitsplatz im Hinblick auf den Arbeits- und Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden ausgestaltet zu sein hat.

Um die Lohnlücke – den sogenannten gender pay gap – zwischen Männern und Frauen zu schließen, soll im Entgelttransparenzgesetz die Prozessstandhaftigkeit verankert werden. So müssten Beschäftigte ihre Rechte nicht mehr selbst geltend machen, sondern könnten sich dafür auch an Verbände wenden.

Auch bei der Brückenteilzeit, Befristungen, der Arbeitnehmerüberlassung und dem kirchlichen Arbeitsrecht plant die Ampel Veränderungen.

René Illgen
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Unterjährige Verbrauchsinformationen – Muss das sein?

Die am 1.12.2021 in Kraft getretene Änderung der Heizkostenverordnung schreibt ab 01.01.2022 für Liegenschaften mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten eine monatliche Verbrauchsinformation für Mieter vor (§ 6a HeizkV n.F.).

Eine von vielen Vermietern erhoffte Befreiung von der Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI) durch Vereinbarung mit den Mietern scheitert an der gesetzlichen Regelung des § 2 HeizkV, nach der abweichende rechtsgeschäftliche Regelungen unwirksam sind.

Bei Unterlassung der UVI droht ein Strafabzug vom Ergebnis der Heizkostenabrechnung in Höhe von 3 % gemäß § 12 Abs. 1 HeizkV.

Die Änderungsverordnung besagt zur Definition der Fernablesbarkeit kurz und knapp: „Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann.“

Damit werden alle Verbrauchsgeräte erfasst, die außerhalb der Wohnung oder der Gewerbeeinheit abgelesen werden können. Mit der sehr weiten Definition will der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesbegründung Technologieoffenheit erreichen. Dafür wird aber in Kauf genommen, dass nicht nur außerhalb der Liegenschaft ablesbare Anlagen als fernablesbar gelten, sondern auch analoge Zähler, die außerhalb der Wohnung – aber im Gebäude installiert sind. Dass können beispielsweise Wärmehäufiger im Treppenhaus oder im Heizungskeller sein.

An die Fernablesbarkeit ist u. a. die Pflicht zur monatlichen Mitteilung der UVI gebunden. Der Aufwand für die monatliche Ablesung analoger Zähler in der Liegenschaft dürfte sehr erheblich sein. Dies gilt auch für funkende Geräte, die im Walk-By- oder Drive-By-Verfahren abgelesen werden. Soweit dabei die Grenze der wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit überschritten wird, könnte gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV die Verpflichtung für die monatliche Verbrauchsinformation entfallen.

Die Unwirtschaftlichkeitsgrenze ist überschritten, wenn die Kosten der monatlichen Verbrauchserfassung die Einsparungen überschreiten. Bei dem Kostenvergleich wird bei Installationskosten (z. B. für Datensammler und Gateways) die Einsparung aus zehn Jahren entgegengesetzt. Bei der „Vor-Ort-Verbrauchserfassung“ können die Mehrkosten der Ablesung für ein Jahr den Einsparungen aus einem Jahr gegenübergestellt werden. Die Einsparungen wurden nach der stetigen Rechtsprechung in der Vergangenheit jeweils mit 15 % angenommen, da es in der Regel um die Einsparungen durch eine verbrauchsabhängige Abrechnung ging. Bei den UVI geben Studien jedoch nur ein Einsparpotential von ca. 10 % an. Demnach wäre die Unwirtschaftlichkeitsgrenze überschritten, wenn die Mehrkosten der monatlichen Verbrauchsablesung 10 % der Jahresbrennstoffkosten (oder bei der Wärmelieferung 10 % des Arbeitspreises) übersteigen. Bei kleinen Abrechnungseinheiten kann diese Grenze schnell überschritten werden.

Weitere Probleme ergeben sich dort, wo zwar Funkauslesung möglich ist, jedoch das Sendefenster der Geräte so eingestellt ist, dass diese nur eine bestimmte Zeit nach dem Ende des Abrechnungszeitraums (Stichtag) senden. Dies wurde insbesondere bei Walk-By-Anlagen zur Schonung der Batterien der Erfassungsgeräte häufig so programmiert. Ist eine Umprogrammierung auch unter Berücksichtigung der Batteriekapazität möglich, wäre erneut die Unwirtschaftlichkeitsgrenze gemäß § 11 Abs. Nr. 1b HeizkV zu berücksichtigen. Sollte eine Umprogrammierung auf monatliche oder dauerhafte Datenübermittlung technisch nicht möglich sein, könnte mit den Kosten für eine Umrüstung auf andere fernablesbare Messgeräte argumentiert werden und diese den Einsparungen aus zehn Jahren gegenübergestellt werden.

Im Ergebnis ist also festzustellen, dass die Definition der Fernablesbarkeit sehr umfassend ist. Ausnahmen von den Verpflichtungen, die sich aus der Fernablesbarkeit ergeben, können aber insbesondere über die Unwirtschaftlichkeitsregelung des § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV begründet werden. Will man sich auf die Unwirtschaftlichkeit berufen, sollte jedoch ein konkreter Kostenvergleich durchgeführt und dokumentiert werden.

Martin Alter
Rechtsanwalt



Heating system at new building – stock.adobe.com

MIETRECHT

Keine Gebühren für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

Das SEPA-Basislastschriftverfahren wird von zahlreichen Vermietern und Verwaltern genutzt, um mit geringem Aufwand Forderungen einzuziehen und verbuchen zu können. Eine Verpflichtung des Mieters oder Wohnungseigentümers zur Teilnahme an diesem Verfahren besteht nicht. In einigen Mietverträgen haben die Parteien jedoch – im alleinigen Interesse des Vermieters – geregelt, dass bei Nichtteilnahme an diesem Verfahren eine sog. Selbstzahler- oder Nichtteilnahmegebühr erhoben wird. Damit soll der Mehraufwand für die meist individuelle Verbuchung von Zahlungseingängen, oft noch mit aufwändiger Recherche zur richtigen Zuordnung mangels hinreichender Angaben in der Überweisung, abgegolten werden.



Noch häufiger wird in Verträgen über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in WEG geregelt, dass dem Verwalter diese Zusatzkosten zu erstatten sind. Hier ist zunächst zu beachten, dass der Verwaltervertrag nur die Rechtsbeziehungen zwischen der rechtsfähigen Gemeinschaft und dem Verwalter regelt, nicht aber individuelle Zahlungspflichten von Wohnungseigentümern begründet – weder gegenüber der Gemeinschaft noch gegenüber dem Verwalter. Denn die einzelnen Eigentümer sind am Abschluss des Verwaltervertrages gar nicht beteiligt. Soll der einzelne Eigentümer, der partout kein SEPA-Mandat erteilen will, zur Zahlung einer Nichtteilnahmegebühr verpflichtet werden, bedarf es dazu der Beschlussfassung gemäß § 16 WEG.

Nun wurde aber im Januar 2018 der neue § 270a BGB aufgrund der Zahlungsdienstrichtlinie der EU 2015/2366 eingeführt. Dieser regelt, dass eine Vereinbarung, durch die der Schuldner verpflichtet wird, ein Entgelt bspw. für die Nutzung einer SEPA-Überweisung zu entrichten, unwirksam ist. Es muss dem Zahlungspflichtigen also ohne Kostendruck möglich sein, zwischen Lastschriftmandat und Überweisung frei zu wählen.

Art. 229 § 45 EGBGB bestimmt, dass § 270a BGB auf alle Schuldverhältnisse anzuwenden ist, die ab dem 13. Januar 2018 entstanden sind. Daraus wurde geschlussfolgert, dass in Altverträgen vor 2018 enthaltene Klauseln zu Nichtteilnahme-/Selbstzahlergebühren weiterhin wirksam sind. Dem hat der EuGH nunmehr am 02.12.2021 unter Az. C-484/20 eine Absage erteilt.

Betroffen war in diesem Fall die Vodafone Kabel Deutschland GmbH, die in Verträgen, welche vor dem 13.01.2018 geschlossen wurden, weiterhin aufgrund einer AGB-Klausel eine sogenannte „Selbstzahlerpauschale“ von 2,50 Euro je Zahlungsvorgang für Kunden erhob.

Die systematische Auslegung von Art. 62 Abs. 4 der Richtlinie (EU) 2015/2366 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über Zahlungsdienste im Binnenmarkt ergebe nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes, dass das Verbot der Erhebung von Zusatzentgelten für die Nutzung der dort aufgeführten Zahlungsinstrumente für alle ab 13.01.2018 bewirkten Zahlungsvorgänge gelte – unabhängig vom Zeitpunkt der Vereinbarung hierzu.

Der WEG-Reformgesetzgeber scheint die Nichtteilnahmegebühren weiterhin für zulässig zu halten, so die BT-Drs. 16/887, Seite 27. Auch in der Literatur wird vertreten, dass die Gebühr jedenfalls in Verwalterverträgen vereinbart werden darf, weil insoweit noch nicht der einzelne Eigentümer als Verbraucher, sondern die WEG belastet wird, vgl. MüKoBGB/Zscheschack, 8. Aufl. 2021, WEG § 26 Rn. 85 unter Verweis auf

BeckOGK/Greiner, 1.4.2020, Rn. 238.1. Der Verbraucher wird erst durch einen Kostenumlagebeschluss der Gemeinschaft belastet. Ob dieser dann rechtmäßig ist, wurde bislang noch nicht geklärt, jedenfalls kann er bestandskräftig werden.

Mehrkosten für Barzahlungen sind übrigens in der gesetzlichen Bestimmung nicht erwähnt. Lediglich soll eine Gleichstellung von SEPA-Lastschrift und SEPA-Überweisung zu beachten sein.

Aus hiesiger Sicht nicht ausgeschlossen sind auch Mehrkostenverlangen für Fehlüberweisungen auf falsche Konten, weil insoweit nicht die Kosten für die Wahl des Zahlungsinstruments, sondern der Mehraufwand wegen einer Pflichtwidrigkeit des Zahlenden, nämlich das ihm ausdrücklich benannte, korrekte Konto zu verwenden, in Rechnung gestellt wird.

Unklar ist noch, ob die Kosten von Teilzahlungen, also für Mehraufwand wegen mehrfacher monatlicher Buchungsvorgänge, auf den Zahlenden abgewälzt werden dürfen. Gemäß § 266 BGB ist der Schuldner zu Teilleistungen nicht berechtigt, der Empfänger darf diese damit – theoretisch - zurückweisen. Er wird das freilich nur, wenn er sicher annehmen kann, nach Zurückweisung die volle Zahlung zu erhalten. Das gilt auch in der Wohnraummiete. Der Vermieter kann nach Zurückweisung aber den Mietvertrag u. U. nicht kündigen, wenn er diese Kündigung auch auf den zurückgewiesenen Betrag stützt. Die Rechtsprechung hält nämlich aufgrund des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) den Vermieter teils für verpflichtet, Teilzahlungen mehrerer Mieter in einem Wohnraummietvertrag hinzunehmen. Der Mehraufwand sei zumutbar, so das OLG Stuttgart, Urteil vom 25.03.2010, Az. 13 U 136/09.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

GRUNDSTÜCKSRECHT

Problembeschreibung: Getrenntes Eigentum an Grundstücken und Gebäuden

Wie ein Relikt aus der Vergangenheit erscheint für viele Grundstückseigentümer das Konstrukt des getrennten Gebäude- und Grundstückseigentums. Doch dieser Eindruck täuscht. So besteht eine solche Trennung bei zahlreichen Grundstücken bis heute unverändert fort und zwar nicht nur bei den allseits bekannten Garagen- und Datschengrundstücken, sondern auch bei anderen Gebäudearten, wie Eigenheimen oder Wirtschaftsbauten. Häufig fällt die Trennung bei Verkaufsvorhaben oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen auf, bei denen das getrennte Eigentum unerwartet zu einigen Problemen führen kann.

Anders als bei den klassischen Garagen- und Datschengrundstücken ist das sonstige Gebäudeeigentum in der Regel in einem sog. Gebäudegrundbuch vermerkt, was zur Verkehrsfähigkeit des Gebäudes führt. Daneben ist im Grundbuch des Grundstücks meist in der zweiten Abteilung ein dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer

unter Bezugnahme auf das Gebäudegrundbuch eingetragen. Dieser Eintrag bindet nicht nur den Grundstückseigentümer, sondern steht auch einem gutgläubigen Erwerb des Gebäudeeigentums bei einem Grundstückskauf entgegen. Zudem wird durch den Eintrag im Grundbuch des Grundstücks eine Erstreckung der Grundstücksversteigerung auf das Gebäude verhindert. Denn das selbstständige Gebäudeeigentum wird gemäß § 9a Abs. 2 EGZVG wie ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht eines Dritten an dem beschlagnahmten Grundstück behandelt, was nach § 28 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigen und von der Zwangsversteigerung freizugeben ist (BGH v. 26.10.2006, Az. V ZB 188/05 -; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 9a EGZVG Anm. 3.1).

Die sich aus der Trennung des Eigentums ergebenden Probleme können in der Regel nur unter Beachtung der Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) und des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) gelöst werden. Sich daraus ergebende Lösungs-

möglichkeiten können beim Vorliegen der Voraussetzungen insbesondere der Erwerb des Grundstücks durch den Gebäudeeigentümer (vgl. §§ 61 Abs. 2 SachenRBERG i.V.m. 15, 16, 19 SachenRBERG), der Erwerb eines Wirtschaftsgebäudes durch den Grundstückseigentümer (vgl. § 81 SachenRBERG) oder das Erlöschen des Gebäudegrundbuchs durch die Aufhebung des Nutzungsrechts am Grundstück durch Löschungsbewilligung des Gebäudeeigentümers (vgl. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB) gegen oder ohne eine Entschädigungsleistung sein.

Darüber hinaus kann das Gebäudeeigentum auch in ein Erbbaurecht geändert werden. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude Bestandteil des Erbbaurechts wird und das selbständige Gebäudeeigentum nebst Nutzungsrecht am Grundstück erlischt, § 59 SachenRBERG. Der Gebäudeeigentümer hat insoweit nach § 15 Abs. 1 SachenRBERG ein Wahlrecht, ob er das Grundstück ankaufen oder sich zu seinen Gunsten ein Erbbaurecht eintragen lassen möchte. Auf Verlangen des Grundstückseigentümers hat der Nutzer innerhalb einer Frist von fünf Monaten die Erklärung über seine Wahl abzugeben. Gibt der Nutzer eine Erklärung nicht ab, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist setzen. Mit Ablauf der Nachfrist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über, § 16 Abs. 2, 3 SachenRBERG Für Wirtschaftsgebäude und Eigen-

heime gelten unterschiedliche Regelungen. Aus diesem Grund muss jeder Fall einzeln betrachtet und geprüft werden, um die richtige Lösungsstrategie zu entwickeln. Wichtig und Ziel dieses Artikels ist es daher, ein Problembewusstsein für derartige Konstellationen zu entwickeln und v. a. beim Lesen von Grundbüchern auf Besonderheiten zu achten, wie Nutzungsregelungen oder der Verweis auf ein Gebäudegrundbuch.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin



two hands are tearing icon of house – stock.adobe.com

IN EIGENER SACHE

Webinar-Angebote

**Wissenswertes rund um Eigentümer-
versammlungen**

(RAin Noreen Walther)

am 28.01.2022 von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

**Die Änderung der Heizkostenverordnung zum
1. Dezember 2021**

(RA Martin Alter)

am 02.02.2022 von 13:00 Uhr bis 14:30 Uhr

Die Mieterhöhung**zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
insbesondere unter Bezugnahme
von „Vergleichswohnungen“**

(RAin Michelle Freitag)

am 02.02.2022 von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

**Wirksame Gestaltung von Bauverträgen nach
VOB/B und Gewährleistungsansprüche des AG**

(RAin Michelle Freitag)

am 24.02.2022 von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

**Die Rechtslage bei Klein- und Pachtgärten sowie
Garagengrundstücken unter Einbeziehung von
DDR-Nutzungsverträgen**

(RAin Eva-Maria Meichsner)

am 03.03.2022 von 09:00 Uhr bis 12:15 Uhr

**Handlungsmöglichkeiten des Vermieters
bei vertragswidrigem Verhalten des Wohnraum-
mieters**

(RAin Noreen Walther)

am 11.03.2022 von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

**Die Grundlagen des Nachbar- und Grundstücks-
rechts**

(RAin Eva-Maria Meichsner)

am 31.03.2022 von 09:00 Uhr bis 12:15 Uhr

**Rechte und Pflichten der Mietvertragspartei im
Wohnraummietrecht**

(RAin Eva-Maria Meichsner)

am 28.03.2022 von 09:00 Uhr bis 12:15 Uhr

Aktuelles aus dem Wohnungseigentumsrecht

(RAin Noreen Walther)

am 29.04.2022 von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Mandantentreffen 2022

Auf vielfachen Wunsch unserer Mandanten haben wir im Herbst 2022 unser 28. Mandantentreffen für den 29.09. und 30.09.2022 wieder im Kloster Nimbschen geplant.

Wir bitten höflich darum, sich diesen Termin in Ihren Kalendern vorzumerken.

Programm und Einzelheiten zum Ablauf und zur geplanten Abendveranstaltung erhalten Sie wie gewohnt mit separater Nachricht.

Wir freuen uns auf Sie!