

Arbeitsrecht

Cannabiskonsum am Arbeitsplatz: Rechtliche Risiken und Folgen

Seit dem 01.04.2024 ist der Konsum von Cannabis teillegalisiert. Was bedeutet das für Arbeitgeber?

Cannabiskonsum ist Erwachsenen nun grundsätzlich erlaubt. Aber darf der Arbeitnehmer deswegen auch high im Büro erscheinen oder gar auf der Arbeit smoken?

Teilweise ist das gesetzlich eindeutig festgelegt. So untersagt beispielsweise § 4 a Abs. 1 S. 1 LuftVG Piloten das Fliegen eines Flugzeuges unter dem Einfluss von Alkohol oder anderen psychoaktiven Substanzen. Wo das Gesetz keine Regelung vorsieht, kann auch der Arbeitgeber aktiv werden. Wenn aber weder durch Gesetz noch durch entsprechende arbeitgeberseitige Anordnung ein absolutes (betriebliches) Drogenverbot zum Tragen kommt, ist Cannabiskonsum nicht per se verboten. Dies gilt auch für die Zeit vor Arbeitsantritt, für die Pausen und für die Arbeitszeit selbst. Maßgeblich ist immer, ob der Arbeitnehmer noch in der Lage ist, seinen arbeitsvertraglichen Pflichten mit der von ihm arbeitsvertraglich geschuldeten Sorgfalt nachzukommen.

Konsequenzen bei Cannabismissbrauch

Wenn der Arbeitnehmer entgegen entsprechend gesetzlichen Vorgaben oder arbeitsrechtlichen Weisungen Cannabis konsumiert hat oder, wenn er ohne solche Anordnungen aufgrund von Cannabiskonsum außerstande ist, seine arbeitsvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, stehen dem Arbeitgeber die üblichen arbeitsrechtlichen Sanktionen zur Verfügung, wie eine Abmahnung und im Wiederholungsfalle eine Kündigung des Arbeitsverhältnisses.



INHALTSVERZEICHNIS

1 **Arbeitsrecht**
Cannabiskonsum am Arbeitsplatz: Rechtliche Risiken und Folgen

2 **Mietrecht**
Erweiterung des Rechts zum Mitgebrauch

3 **Mietrecht**
Sonnen- und Wärmeschutz im Wohnungsmietverhältnis

4 **WEG-Recht**
Nießbrauch am Wohnungseigentum

5 **Zivilrecht**
Die Digitalisierung in der Wohnungsverwaltung

6 **Energierrecht**
Neue Regeln für Balkon-PV-Anlagen

7 **In eigener Sache**
Mandantentreffen

Bußgeld für Arbeitnehmer

Arbeitsunfähigkeit am Arbeitsplatz durch Drogen begründet aber nicht nur eine Verletzung der arbeitnehmerseitigen Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis. Die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sehen hohe Bußgelder für Arbeitnehmer vor, die vorsätzlich oder fahrlässig gegen § 15 Abs. 2 DGUV Vorschrift 1 verstoßen und sich so in einen Zustand versetzen, durch den sie sich selbst oder andere gefährden können (§ 32 DGUV Vorschrift 1 iVm § 209 I 1 Nr. 1 SGB VII).

Arbeitgeber sollten klare Vorschriften schaffen

Wer als Arbeitgeber klare Verhältnisse schaffen möchte, sollte Cannabiskonsum im Unternehmen verbieten. Dabei stehen ihm verschiedene Optionen offen. Er kann Regelungen im Arbeitsvertrag treffen oder von seinem Weisungsrecht Gebrauch machen. Dabei ist in Betrieben mit Betriebsrat stets die betriebliche Mitbestimmung nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BetrVG zu beachten, sodass auch eine Betriebsvereinbarung ein Weg zur Einführung eines Drogenverbots sein kann.

Regelungsbedürftige Punkte einer solchen arbeitsvertraglichen Regelung oder Betriebsvereinbarung sind beispielsweise:

- Umgang mit Cannabis und Alkohol als legale Drogen einerseits sowie mit illegalen Drogen
- Umgang mit Drogen und Alkohol bei Betriebsfeiern oder Firmenausflügen
- Verdacht von Drogenkonsum
- Zulässigkeit von Drogentests
- Zulässigkeit von ärztlichen Untersuchungen
- Umfang von Mitwirkungspflichten und Rechtsfolgen bei verweigerter Mitwirkung

Durchführung von Drogentests

Spannend ist die Frage, in welchem Umfang Arbeitgeber Drogentests initiieren können. Jedenfalls im bestehenden Arbeitsverhältnis sind anlasslose Drogentests nicht ohne weiteres möglich.

Arbeitsvertraglich kann ein Arbeitnehmer zu Drogentests verpflichtet werden, wenn der Arbeitgeber ein berechtigtes Interesse hat. Dies ist zu bejahen, wenn konkrete Verdachtsmomente vorliegen und der Arbeitnehmer in einem sicherheitskritischen Bereich arbeitet. Drogentests in Betriebsvereinbarungen sind auch nur erlaubt, wenn ein berechtigtes Interesse des Arbeitgebers an der Durchführung besteht.

Handlungsoptionen für den Arbeitgeber

Die Legalisierung von Cannabis wirkt sich auf das Arbeitsverhältnis aus. Arbeitgeber sind gut beraten, vorsorgliche Regelungen zum Umgang mit Cannabis im Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis zu treffen. Geeignete Werkzeuge sind Arbeitsvertrag, Betriebsvereinbarung aber auch Tarifverträge.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Erweiterung des Rechts zum Mitgebrauch

In Mietverträgen finden sich häufig Regelungen, nach denen der Mieter neben der eigentlichen Mietsache einzelne Räume oder Einrichtungen mitbenutzen darf, die vom Mietvertrag jedoch nicht umfasst sein sollen. Meist betrifft das Räume, wie ein Dachbodenabteil, einen Kellerraum oder eine Gartenfläche. Nachfolgend sollen die rechtlichen Möglichkeiten derartiger Bestimmungen aufgezeigt werden.

Zur rechtlichen Beurteilung solcher Regelungen muss zunächst deren Rechtsnatur geklärt werden. Zwischen Rechtsprechung und herrschender Lehre in der Literatur ist strittig, ob es sich bei einem Gebrauchsrecht, das über den Mietvertrag hinausgeht, um einen im Mietvertrag geregelten Leihvertrag (so u.a. Amtsgericht Dresden vom 09.07.2018 – 142 C 1408/18) oder um ein Gestattungsrecht ohne vertraglichen Anspruch handelt.

Mit seiner Entscheidung vom 04.10.2022 – VIII ZR 394/21 – hat sich der BGH der Gestattungsthese angeschlossen. In beiden Fällen kommt es jedoch auf die Umstände des Einzelfalls und insbesondere darauf an, ob der zur Nutzung überlassene Gebäude- oder Grundstücksteil in der Beschreibung des Mietgegenstands erwähnt und üblicherweise mitvermietet wird oder nicht. Vor allem muss deutlich werden, dass der Vermieter den überlassenen Gebäude- oder Grundstücksteil gerade nicht mitvermieten, sondern dessen Benutzung lediglich unentgeltlich und auf Widerruf gestatten will.

Das soll nach Ansicht des BGHs trotz entgegenstehendem Willen des Vermieters nicht der Fall sein, wenn der Mietvertrag ausdrücklich auf das Wohnungsübergabeprotokoll vor Mietbeginn Bezug nimmt und das Übergabeprotokoll die Schlüsselübergabe zu einem Fahrradkeller protokolliert. Aufgrund der Bezugnahme soll der Fahrradkeller Bestandteil des Mietvertrags geworden sein, was einen Widerruf ausschließt (vgl. BGH, Beschluss v. 12.10.2021 – VIII ZR 51/20). Zur Vermeidung von Unklarheiten sollte das Gestattungsrecht im Mietvertrag daher ausdrücklich geregelt und bestimmt werden, dass der zur Nutzung überlassene Gebäude- oder Grundstücksteil nicht Mietvertragsbestandteil werden soll. Bezugnahmen im Übergabeprotokoll sollten vorsichtshalber unterbleiben oder allenfalls in einem gesonderten Protokoll erfolgen.

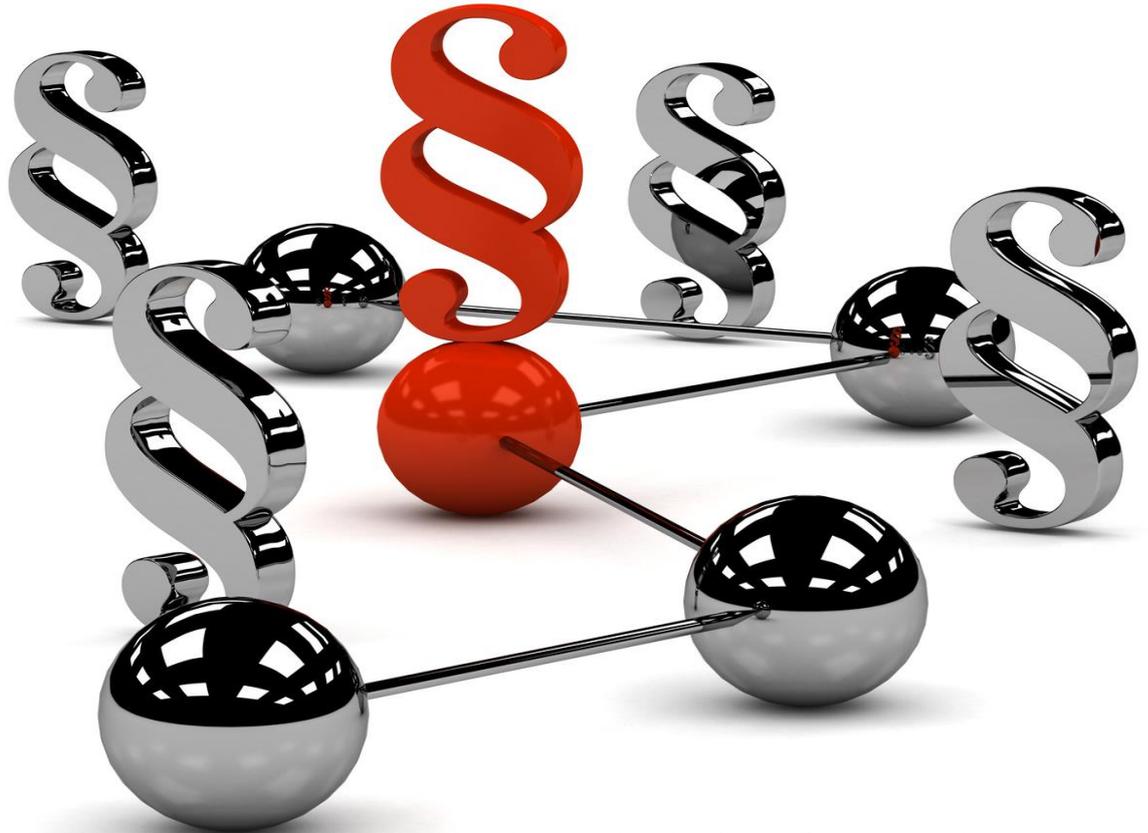
Im Fall der Gestattung wird der zur Nutzung überlassene Gebäude- oder Grundstücksteil nicht in den Mietvertrag einbezogen, sodass dem Mieter bei einem Mangel kein Mietminderungsrecht nach § 536 BGB zusteht, sofern der Mangel nicht auch zu einer erheblichen Minderung der Tauglichkeit der Mietsache selbst führt.

Bei einer Gestattung kann der Vermieter nach Ansicht des BGHs das Nutzungsrecht einzeln widerrufen. Darin liegt ein bedeutender Unterschied zum Mietvertragsrecht. Nach § 573 b Abs. 1 BGB kann der Vermieter nämlich nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB nur kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will entweder Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam, § 573 b Abs. 5 BGB.

In Rechtsprechung und Literatur ist zwar umstritten, ob der Widerruf eines Gestattungsrechts frei nach dem Ermessen des Vermieters oder nur bei einem sachlichen Grund erfolgen darf. Nach dem Landgericht Berlin, Urteil vom 02.11.2021 – 67 S 113/21, muss ein sachlicher Grund jedoch gegeben sein, der bspw. in einem unwirtschaftlichen oder unverhältnismäßigen Aufwand für den Vermieter durch die Bereitstellung und Instandhaltung des Gebäude- oder Grundstücksteils liegen kann.

Nach Beendigung des Gestaltungsrechts müssen Vermieter beachten, dass der mietrechtliche Anspruch auf Räumung der zur Nutzung überlassenen Gebäude- oder Grundstücksteile nicht besteht. Der verbleibende reine Herausgabeanspruch folgt als Eigentumsimmanentes Recht aus § 985 BGB. Um den Herausgabeanspruch um einen Räumungsanspruch zu erweitern, sollte ein solcher bei der inhaltlichen Regelung des widerruflichen Gestaltungsrechts im Mietvertrag sogleich mitvereinbart werden.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin



G:\Fotos fotalia.com\Fotos RAin Walther Mdt2016 Paragraph Balls Red Chrome Fineas 58777817 M

Mietrecht

Sonnen- und Wärmeschutz im Wohnungsmietverhältnis

Der nahende Sommer kann auch hierzulande längere Hitzeperioden bringen, die bei Mietern wieder die Fragen aufwerfen, wie dem Hitzestau in der Wohnung entgangen gewirkt werden kann.

Generell besteht kein Recht des Mieters auf Sonnenschutz in seiner Wohnung. Erst eine Überhitzung der Wohnräume, die die vertragsgemäße Nutzung der Wohnung nicht mehr gewährleistet, berechtigt den Mieter, diesen Zustand als Mietmangel anzuzeigen und

Abhilfe zu verlangen. Für das Mietrecht existieren keine verbindlichen Festlegungen, bei welchen Temperaturen in der Wohnung ein Mietmangel vorliegt. Eine Orientierung wird von vielen Gerichten bei den Regeln für Arbeitsstätten gesucht.

Dort sind am Arbeitsplatz maximal 26 Grad Celsius erlaubt. Bei höheren Temperaturen muss der Arbeitgeber geeignete Maßnahmen ergreifen. Als Faustregel gilt dort, dass es bei großen Hitzegraden innen 6 Grad Celsius kälter sein sollte, als draußen.

Allerdings entscheiden die Gerichte im Mietrecht meistens fallbezogen. Es werden die vertraglichen Abreden und die von außen wirkenden Umstände gleichermaßen in die Entscheidung einbezogen. So muss der Mieter einer Dachgeschosswohnung nach einer Entscheidung des Landgerichtes Leipzig aus dem Jahre 2004 bis zu 30 Grad in seiner Wohnung ohne Mängelerrede hinnehmen, da er aufgrund der Lage der Wohnung schon bei Vertragsabschluss wissen konnte, dass er bei Sonneneinstrahlung mit höherer Aufheizung rechnen muss.

Das Landgericht Berlin hat in seiner viel beachteten Entscheidung vom März 2023 ein Recht des Mieters auf Sonnenschutz durch Anbringen einer Markise auf seinem Balkon unter bestimmten Voraussetzungen bejaht.

Der Mieter hatte beim Vermieter die Anbringung einer Markise auf seinem Balkon beantragt, der Vermieter hatte die Zustimmung hierzu verweigert, mit dem Verweis auf eine dadurch entstehende, nicht hinnehmbare, optische Beeinträchtigung des Gebäudes und eine drohende Beschädigung der Bausubstanz.

Der Mieter klagte daraufhin auf Zustimmung. Das Gericht führte im Rahmen der Interessenabwägung aus, dass das Interesse des Mieters auf ausreichenden Sonnenschutz auf

seinem Balkon, den Interessen des Vermieters auf Verhinderung der behaupteten optischen Beeinträchtigung und der Schädigung der Bausubstanz entgegenzusetzen sei.

Da der Vermieter zur Unzumutbarkeit der optischen Beeinträchtigung nichts Substantielles vorgetragen hatte und das Gericht der Auffassung war, dass bei fachgerechter Montage der Markise keine Schädigung der Bausubstanz zu erwarten ist, gab das Gericht dem Mieter recht.

Allerdings machte das Gericht den Anspruch des Mieters auf Zustimmung davon abhängig, dass der Mieter die Markise fachgerecht montieren lässt, eine Haftpflichtversicherung für mögliche Schäden durch die Markise abgeschlossen wird und eine Kautions für die Rückbaukosten in Höhe von 1.500,00 Euro seitens des Mieters hinterlegt wird.

Mit dem Urteil wird zum einen deutlich, dass Vermieter die Zustimmung zur Anbringung von Sonnenschutz durch die Mieter nicht ohne weiteres ablehnen können. Andererseits wird jedoch festgestellt, dass der Vermieter die Zustimmung von Bedingungen abhängig machen kann, die je nach Einzelfallbetrachtung auszugestalten sind. Die Interessenabwägung zwischen den Mietparteien hat daher sorgfältig und sachbezogen zu erfolgen.



Inwieweit der Vermieter verpflichtet ist, eigene Maßnahmen zum Wärme- und Sonnenschutz zu ergreifen, hängt vom Grad der tatsächlich durch Hitze verursachten Mangelhaftigkeit der Wohnung und von der Unzumutbarkeit der Selbsthilfe des Mieters ab. Für die Beurteilung der Vorlage eines Sachmangels ist die Einhaltung des Wärmeschutzes nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zu prüfen. Wurden die Normen nicht eingehalten, und/oder erreicht die Aufheizung der Räume ein Maß, welches die Wohnungsnutzung erheblich beeinträchtigt, kann ein Mangel vorliegen, der zur Mietminderung berechtigt. So entschied das Amtsgericht Hamburg 2006, dass der Mieter für die Zeit der Hitzetage, die Miete um 20 Prozent mindern konnte, weil in seiner Wohnung tagsüber 30 Grad und nachts mehr als 25 Grad herrschten.

Der Mieter hat in solchen Fällen aber darüber hinaus keinen Anspruch auf eine bestimmte vermietetseitige Maßnahme zur Abstellung des Mangels, da die Art und Weise der Beseitigung allein Sache des Vermieters ist. Schlussendlich zeigen auch baurechtliche Vorschriften und die wirtschaftliche Zumutbarkeit Grenzen der Vermieterpflichten auf.

Dies betrifft jedoch sicher nur den Altbestand. Im Neubaubereich werden die Anforderungen an den Wärme- und damit auch Sonnenschutz in Zukunft für einen dauerhaften Vermietungserfolg genauso wichtig sein wie die energetische Optimierung der Wohnungen.

Angela Glöckner
Dipl.-Juristin

WEG-Recht

Nießbrauch am Wohnungseigentum

In der Praxis werden des Öfteren Nießbrauchsrechte an Eigentumswohnungen bestellt. Der Artikel stellt Aspekte der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums für diese Fälle näher vor.

1. Allgemeines zum Nießbrauch

Unter einem Nießbrauch versteht man als Form der Dienstbarkeit die Belastung einer Sache mit dem umfassenden Recht, Nutzungen aus ihr zu ziehen, § 1030 BGB. Bei Grundbesitz ist eine Eintragung im Grundbuch erforderlich. Anders als der Wohnungsrechtsinhaber darf der Nießbraucher einer Wohnung diese nicht nur selbst bewohnen, sondern sie auch vermieten und die Mieteinnahmen behalten, vgl. Fuhrländer/Füllbeck WEG-Verwaltung-HdB, § 2. Rechtliche Grundlagen Rn. 346. Der Nießbraucher ist zum Besitz berechtigt, muss jedoch bei der Nutzung die bisherige wirtschaftliche Bestimmung der Sache aufrechterhalten, darf keine wesentlichen Veränderungen oder Umgestaltungen vornehmen und hat für die gewöhnliche Unterhaltung der Sache zu sorgen §§ 1036, 1037, 1041 BGB. Diese und zahlreiche weitere Rechte und Pflichten gemäß §§ 1030-1067 BGB gelten im Verhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer. Der Nießbraucher kann sein Recht weder veräußern noch vererben, mit seinem Tod erlischt das Nießbrauchsrecht also, §§ 1059 f. BGB. Häufig wird es genutzt, um die Erbfolge vorwegzunehmen, d.h. z. B. Eltern übertragen den Kindern noch zu Lebzeiten das Eigentum an der Immobilie, behalten sich aber ein Nießbrauchsrecht vor. Dies kann mit steuerrechtlichen Vorteilen einhergehen.

2. Besonderheiten des Nießbrauchs im WEG

Wird an einem Wohneigentum ein Nießbrauchsrecht bestellt, so wird es in Abteilung 2 des Wohnungsgrundbuchs eingetragen und es gelten Besonderheiten, die nicht aus den gesetzlichen Regelungen ersichtlich sind, sondern erst durch die Rechtsprechung entwickelt wurden.

Der Nießbrauch ändert zunächst nichts am alleinigen Stimmrecht des Eigentümers¹. Diese muss allenfalls bei der Ausübung seines Stimmrechts auf die Interessen des Nießbrauchers Rücksicht nehmen und kann deshalb auch im Einzelfall aus dieser Rücksichtnahmepflicht oder aus internen Vereinbarungen mit dem Nießbraucher verpflichtet sein, diesem eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen.²

Umstritten ist der Umgang mit vereinbarten Vertretungsbeschränkungen, also Klauseln in Gemeinschaftsordnungen, die eine Stimmrechtsbevollmächtigung z. B. nur zugunsten anderer Eigentümer und des Verwalters zulassen, nicht aber zugunsten eines Nießbrauchers. Nach einer Ansicht ist eine solche Vereinbarung wirksam und zu beachten³. Nach anderer Ansicht darf der Nießbrauchsberechtigte dennoch teilnehmen, weil er kein gemeinschaftsfremder Dritter sei⁴.

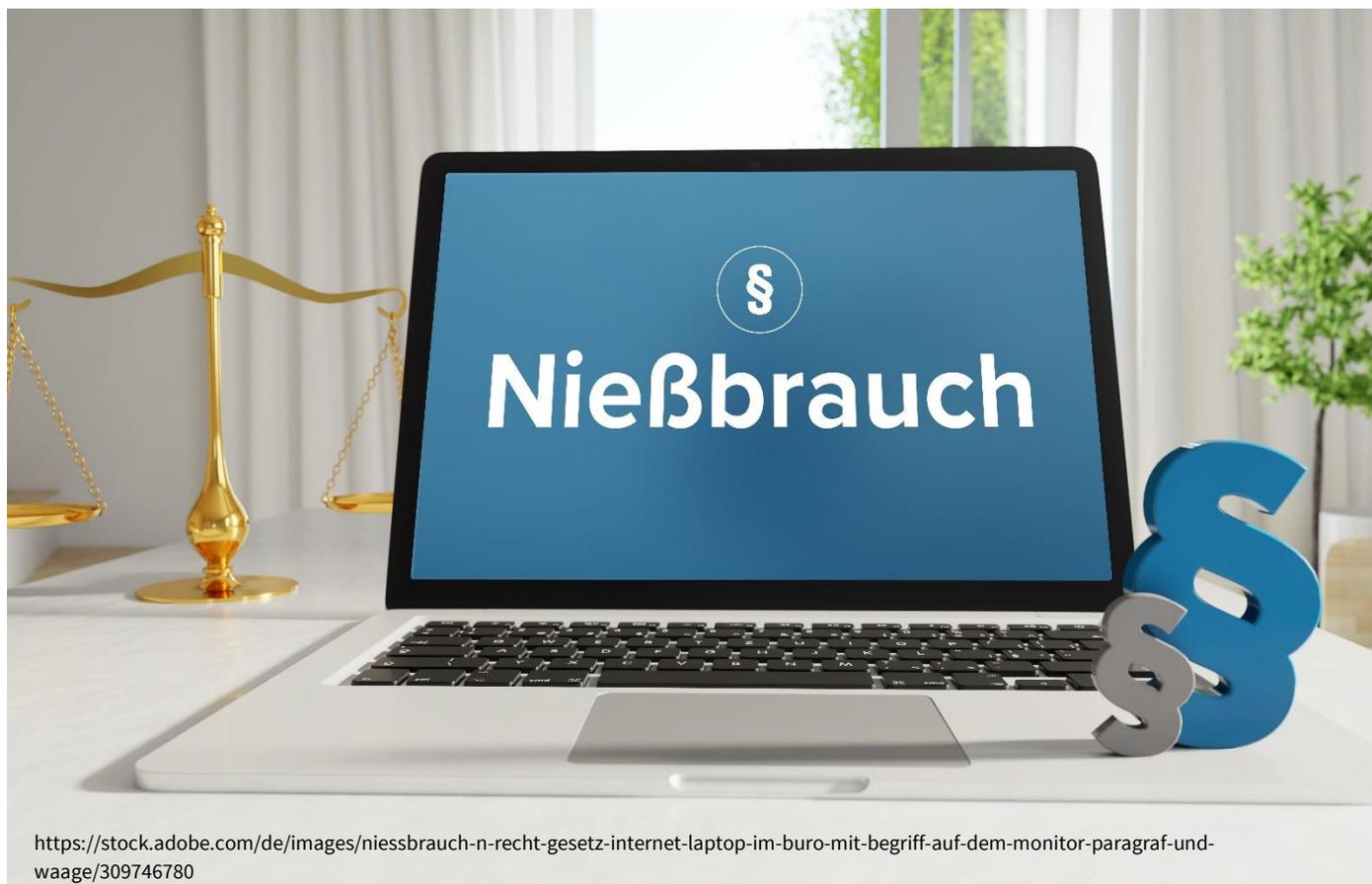
Der Nießbraucher kann aber kein eigenes Teilnahmerecht geltend machen, weil ihm keine Mitverwaltungsrechte gegenüber der Gemeinschaft zustehen⁵.

Hat der Nießbraucher unberechtigt an der Versammlung teilgenommen, ist der *Beschluss anfechtbar*, nicht jedoch nichtig⁶.

Der Nießbrauchsberechtigte darf jedenfalls nicht neben dem Eigentümer teilnehmen. Das ist indessen ein allgemein gültiger Grundsatz: Entweder der Eigentümer erscheint selbst zur Versammlung oder er lässt sich mit Stimmrechtsvollmacht vertreten. Das Erscheinen von Vertretenem und Vertreter gleichzeitig ist nicht zulässig.

Das bedeutet auch, dass weiterhin der eingetragene Eigentümer und nicht – auch nicht zusätzlich – der Nießbrauchsberechtigte zur Versammlung zu laden ist⁷.

- Stimmrechtsausübung allein durch Eigentümer
- Einladung nur an Eigentümer
- Stimmrechtsvollmacht nach allgemeinen Grundsätzen



<https://stock.adobe.com/de/images/niessbrauch-n-recht-gesetz-internet-laptop-im-buro-mit-begriff-auf-dem-monitor-paragraf-und-waage/309746780>

Nießbrauchsberechtigte besitzen kein eigenes Anfechtungsrecht⁸, können aber u. U. durch den Wohnungseigentümer in Prozessstandschaft zur Klage ermächtigt werden⁹.

- kein Beschlussanfechtungsrecht des Nießbrauchers

Als Inhaber nur eines dinglichen Nutzungsrechtes übernimmt der Nießbraucher keine Pflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer¹⁰. Hausgeldschuldner bleibt deshalb allein der Wohnungseigentümer, nur dieser ist bei Verzug zu mahnen und zu verklagen. Jedoch kann der Nießbraucher gegenüber dem Wohnungseigentümer aus dem Innenverhältnis zwischen diesen zur Erstattung der Hausgelder verpflichtet sein, dann wäre bei Verzug des Wohnungseigentümers dessen Erstattungsanspruch gegen den Nießbraucher durch die Gemeinschaft pfändbar.

- Hausgeldschuldner bleibt allein der Wohnungseigentümer.

Der Nießbraucher ist Nutzungsberechtigter im Sinne des § 15 WEG¹¹, also Adressat einer Modernisierungs- oder Sanierungsankündigung.

Soweit ihm im Rahmen des Nießbrauchs vom Wohnungseigentümer ein Nutzungsrecht eingeräumt ist, berechtigt ihn dies auch zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums im Rahmen der bestehenden Gebrauchsregelung¹².

Überschreitet der Nießbraucher selbst oder sein Mieter die Nutzungsbefugnisse, können die Eigentümer bzw. die Gemeinschaft der Eigentümer sowohl von ihm Unterlassung verlangen als auch vom Sondereigentümer, dass dieser auf den Nießbraucher seinerseits einwirkt¹³. Die Klage gegen ihn unterliegt aber – wie bspw. Unterlassungsklagen gegen störende Mieter auch – nicht der Zuständigkeit des Wohnungseigentumsgerichts¹⁴.

Wird der Nießbraucher durch andere Sondereigentümer, die Gemeinschaft oder Dritte in seinem Nutzungsrecht beeinträchtigt, stehen ihm nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen eigene Abwehrrechte zur Verfügung, §§ 1065 f. BGB. Ungesichert ist jedoch, ob er diese über den Wohnungseigentümer oder direkt gegenüber dem Störer ausüben darf¹⁵.

- Mitverwaltungsrechte prüfen

Wollen die Eigentümer durch Vereinbarung ein Sondernutzungsrecht begründen, das zur Folge hat, dass alle anderen Eigentümer und Nutzungsberechtigten, einschließlich des Nießbrauchsberechtigten, von der Mitbenutzung dieses Bereichs zukünftig ausgeschlossen werden, bedürfen sie zuvor der Zustimmung des Sondereigentümers und des Nießbrauchers als dinglich Nutzungsberechtigtem. Ein Mieter dagegen als nur schuldrechtlich Berechtigter müsste nicht zuvor um Zustimmung gebeten werden. Entsprechend bedarf es zunächst der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und des Nießbrauchsberechtigten, wenn Stimmrechte verändert, ein generelles Tierhaltungs- oder Musizierverbot¹⁶ oder eine Veräußerungsbeschränkung i. S. v. § 12 WEG neu vereinbart werden sollen¹⁷. Die Aufhebung einer Veräußerungsbestimmung dagegen bedarf keiner allseitigen Vereinbarung, sondern nur eines Mehrheitsbeschlusses und ist deshalb ohne Zustimmung des Nießbrauchers beschlussfähig, § 12 Abs. 4 WEG.

- bei Vereinbarungen u. U. Zustimmungserfordernis

Nießbrauchsberechtigte dürfen nicht zum Verwaltungsbeirat bestellt werden¹⁸.

- keine Beiratstätigkeit

Falls der Nießbrauchsberechtigte die Wohnung vermietet hat gilt: Endet der Nießbrauch, bleibt der Mietvertrag über den Wohnraum dennoch bestehen und der Sondereigentümer tritt als Vermieter in den Mietvertrag ein, §§ 1056, 566 BGB¹⁹.

Da das Nutzungsrecht grds. umfassend auf den Nießbraucher übergeht, darf dieser statt das Wohnungseigentum selbst zu nutzen und zu verwalten, dieses auch vermieten und verwalten lassen, also Sondereigentumsverwaltungsverträge abschließen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

Die Fußnoten zum Beitrag finden Sie auf unserer Website unter www.strunz-alter.de.

Zivilrecht

Die Digitalisierung in der Wohnungsverwaltung

Die Digitalisierung schreitet in jedem Lebensbereich mit großen Schritten voran. Auch in der Wohnungsverwaltung wird die Thematik immer präsenter. Die alltäglichen Geschäftsprozesse können hierdurch durchaus effizienter gestaltet werden. Doch muss der elektronische Rechtsverkehr gewisse Anforderungen erfüllen, um ggf. die gesetzlichen Bestimmungen zu erfüllen. Der nachfolgende Artikel soll hierbei insbesondere die besonderen Voraussetzungen der Digitalisierung, des Mietvertrages und der Digitalisierung des Übergabeprotokolls hinterleuchten.

1. Digitalisierung Mietvertrag

Im Rahmen der Digitalisierung des Mietvertragsabschlusses ist vorab auf § 550 BGB zu verweisen.

Demnach gilt:

„Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.“

Demnach gilt im Mietrecht unter bestimmten Umständen ein Schriftformerfordernis, woraus besondere Anforderungen der elektronischen Signatur resultieren.

Die elektronische Signatur, die seit Jahren gesetzlich erlaubt ist, kann die handschriftliche Unterschrift rechtsgültig ersetzen. Fraglich ist hierbei allerdings, wann eine E-Signatur rechtskräftig ist. Um diese Frage zu beantworten, ist ein kurzer Abstecher in das Signaturgesetz der EU hilfreich. Dieses definiert drei E-Signatur-Standards:

- die einfache elektronische Signatur (EES):

Es gibt viele Möglichkeiten, eine EES zu erstellen, beispielsweise ein Bild der Unterschrift einzufügen, auf einem Touchpad zu unterschreiben oder einfach den eigenen Namen einzutippen.

- die fortgeschrittene elektronische Signatur (FES):

Für die Gültigkeit der FES muss diese eindeutig einem Unterzeichnenden zugeordnet werden können, mithin muss die Identifizierung des Unterzeichnenden ermöglicht werden. Zudem muss die FES mittels einer Verschlüsselungstechnologie erstellt werden, die der Unterzeichnende unter seiner alleinigen Kontrolle hat und zudem nachweisen kann, dass das signierte Dokument seit der Unterzeichnung nicht mehr verändert wurde.

- die qualifizierte elektronische Signatur (QES).

Um die QES zu erstellen, braucht es ein digitales Zertifikat und eine elektronische Signaturerstellungseinheit.



Allgemein gilt: Eine einfache oder fortgeschrittene elektronische Signatur ist immer dann rechtsgültig, wenn für einen Vertrag die Formfreiheit gilt. Wobei die EES jedoch im Vergleich zu anderen Signaturarten eine geringere Beweiskraft vor Gericht aufweist, da sie die Identität nicht 100 % sicher nachweisen kann und weniger Schutz vor Manipulationen bietet.

Wenn das Gesetz die Schriftform für einen Vertrag vorschreibt, ist nur die qualifizierte elektronische Signatur (QES) rechtsgültig. Wichtig zu wissen: Nur die qualifizierte elektronische Signatur hat die gleiche Rechtswirkung wie eine handschriftliche Unterschrift. Fraglich ist nun, welche Signatur für die Unterzeichnung eines

Mietvertrages notwendig ist. Es ist nochmals auf § 550 BGB zu verweisen.

Mietverträge können grundsätzlich formlos abgeschlossen werden, d. h. in den allermeisten Fällen reicht eine einfache elektronische Signatur (EES) oder eine fortgeschrittene elektronische Signatur (FES) aus.

Bei einem befristeten Mietvertrag, sofern dieser länger als ein Jahr dauern soll, und bei befristeten Mietverträgen über Wohnraum, ist die Schriftform zwingend vorgeschrieben (§ 550 BGB bzw. § 575 Abs. 1 BGB). In beiden Fällen muss die qualifizierte elektronische Signatur eingesetzt werden.

2. Digitalisierung Übergabeprotokoll

Nach Ansicht des BGH besteht der Sinn und Zweck eines Rückgabeprotokolls darin, dass der Zustand der Mietsache beweissicher festgehalten wird. Der Mieter kann nur für solche Mängel verantwortlich gemacht werden, die in dem Protokoll auch vermerkt sind, allerdings besteht keine Verpflichtung des Vermieters oder Mieters, ein Protokoll überhaupt aufzustellen oder zu unterzeichnen.

Mithin ist festzustellen, dass das übliche Übergabeprotokoll nicht gesetzlich geregelt ist und daher keine konkreten Anforderungen an die Schriftform zu stellen sind. Gemäß den obigen Ausführungen würde eine einfache oder fortgeschrittene Signatur genügen, um die Beweiskraft entsprechend sicherzustellen. Wobei nochmals darauf hinzuweisen ist, dass die EES am wenigsten Beweiskraft aufweist.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

Energierrecht

Neue Regeln für Balkon-PV-Anlagen

Die Rahmenbedingungen für die Installation von Balkon-PV-Anlagen werden seit mehreren Monaten diskutiert und sind Gegenstand verschiedener Gesetzesvorhaben der Bundesregierung.

Im Mai 2024 trat das Solarpaket 1 in Kraft, in dem Änderungen am Erneuerbaren-Energien-Gesetz in Bezug auf sogenannte Steckersolargeräte enthalten sind. Nach dem neuen § 8 Abs. 5a EEG können solche Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 kW (Modul Leistung) und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 VA unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden.

Zudem regelt § 8 Abs. 5a EEG, dass nur noch eine Registrierungspflicht nach der Marktstammdatenregisterverordnung besteht und zusätzliche Meldungen gegenüber dem Netzbetreiber nicht mehr verlangt werden können. Letzteres verringert den bürokratischen Aufwand für die Inbetriebnahme einer Balkon-PV-Anlage.

Die abgeschaffte Meldepflicht gegenüber dem Netzbetreiber führt i.v.m. der neuen Übergangsregelung für Steckersolargeräte in § 10a EEG dazu, dass die Anlagen auch dann in Betrieb genommen werden dürfen, wenn noch keine moderne Messeinrichtung als 2 Richtung Zähler installiert ist. Dies führt dazu, dass bei älteren Zählern ohne Rücklaufsperrung geduldet wird, dass sich der Zähler bei Einspeisung durch die PV-Anlage rückwärts dreht.

Die technischen Regelungen für die Installation von Anschluss von Stromerzeugungseinrichtung nach den Vorgaben in den Regeln der Technik (DIN VDE V 0100-551-1 (VDE V 0100-551-1):2018-05 und VDE-AR-N 4105:2018-11 befinden sich derzeit noch in der Überarbeitung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgabe zur Wechselrichterleistung derzeit so auszulegen ist, dass bereits 800 VA auch für die technischen Regelungen zur vereinfachten Inbetriebsetzung anzuwenden sind.

Nicht geändert sind bisher die Vorgaben hinsichtlich der Verwendung von einfachen Schutzkontaktsteckern.



Die Regeln der Technik sehen in der aktuell gültigen Fassung nach wie vor die Notwendigkeit der Verwendung von besonderen Energieeinspeisesteckdosen vor.

Nicht im Solarpaket 1 enthalten waren die Gesetzesvorhaben zur Änderung der Privilegierung von baulichen Änderungen im Mietrecht und im WEG Recht. Hier sieht ein Gesetzentwurf vor, dass die Steckersolaranlagen in Zukunft als privilegierte Anlagen in § 554 BGB und § 20 WEG aufgenommen werden und sodann ein Zustimmungsanspruch für Mieter und Sondereigentümer hinsichtlich der Installation solcher Geräte bestehen würde. Über den Gesetzentwurf, der zugleich auch Neuregelungen für virtuelle Wohnungseigentümern

Versammlungen enthält, wurde zuletzt im Januar 2024 im Bundestag beraten. Wann eine Verabschiedung des Gesetzes erfolgt, ist derzeit nicht absehbar.

Tatsächlich steigt derzeit aufgrund der Berichterstattung über das Solarpaket 1 die Anzahl der Anfragen für die Installation von Balkonen-PV-Anlagen deutlich an. Nicht zuletzt folgt die erhöhte Nachfrage aber auch daraus, dass die Anlagen in den letzten Monaten deutlich günstiger geworden sind.

Martin Alter
Rechtsanwalt

In eigener Sache

Auch im Jahr 2024 setzen wir die mittlerweile 30-jährige Tradition des Erfahrungsaustausches unserer Mandanten aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft fort. Das diesjährige 30. Mandantentreffen findet am 12. und 13. September 2024 im Atrium Hotel Amadeus in Osterfeld im Burgenlandkreis statt. Wir gestatten uns, Sie zu dieser Veranstaltung einzuladen und würden uns sehr freuen, Sie diesmal in Osterfeld begrüßen zu dürfen.

