

GESELLSCHAFTSRECHT

Nachhaltigkeitsberichterstattung bei kommunalen Unternehmen

Derzeit stellt sich für zahlreiche mittlere und kleine kommunale Unternehmen in der Wohnungswirtschaft die Frage, ob sie künftig zu einer Berichterstattung zu ihrer Nachhaltigkeit verpflichtet oder davon ausgenommen sind.

Laut der zugrundeliegenden CSRD-Richtlinie (EU) 2022/2464 sind ab 01.01.2025 alle großen Kapitalgesellschaften zur entsprechenden Umsetzung in ihrem jeweiligen Jahresabschluss dazu verpflichtet. Dies mag durchaus sinnvoll und politisch opportun sein, gleichwohl überfordert diese Vorgabe derzeit viele Unternehmen unterhalb einer gewissen Größe. Ab dem 01.01.2026 gilt diese Pflicht auch für kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen (im Wesentlichen kleine und nicht komplexe Kreditinstitute sowie Versicherungsunternehmen).

Aber ist die Berichtspflicht für Unternehmen, die aufgrund landes- oder kommunalrechtlicher Regelungen wie große Kapitalgesellschaften zu bilanzieren haben, aber weder eine Bilanzsumme von 25 Mio. EUR, weder Nettoumsatzerlöse von 50 Mio. EUR noch mehr als 250 Beschäftigte haben, einschlägig? Wäre dies nicht eine „überschießende Umsetzung“?

Die Konzeption des europäischen Gesetzgebers hatte diese Gruppe von Unternehmen jedenfalls nicht im Blick oder die Zielsetzung auf diese ausgerichtet. Nach aktueller Rechtslage würden aber bestimmte kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen in privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Form zur Anwendung der CSRD-Richtlinie verpflichtet. So sind z. B. sächsische kommunale Unternehmen gem. § 96a Abs. 1 Nr. 8 SächsGemO aktuell verpflichtet, dass „... der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und geprüft wird, sofern nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten, ...“, was im Ergebnis die Nachhaltigkeitsberichterstattung i. S. v. §§ 267 Abs. 3, 289 B HGB („Nichtfinanzielle Erklärung“ = „Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um einen Nachhaltigkeitsbericht“) bedeutet. Gleiches gilt für die fast wortgleiche Regelung in § 133 Abs. 1 Nr. 3 KVG LSA.

Derzeit sind zahlreiche Interessenverbände (z. B. VKU, GdW nebst Landesverbände) aktiv, um hier dahingehend Klarheit zu schaffen, dass kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen hiervon ausgenommen werden, was im Ergebnis aktuell aber nur teilweise von Erfolg gekrönt ist. Problematisch ist zudem, dass eine künftige Befreiungsregelung auf Landesebene aufgrund des Vorrangs von Bundesrecht (HGB) keine Ausnahme begründen kann.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1** **Gesellschaftsrecht**
Nachhaltigkeitsberichterstattung bei kommunalen Unternehmen
- 2** **Arbeitsrecht**
Die Kontrollrechte des Arbeitgebers bei Krankheit eines Mitarbeiters
- 3** **Mietrecht**
Eine kleine Nachtmusik – Ruhestörung oder was ist beim Musizieren in der Mietwohnung erlaubt?
- 4** **Zwangsvollstreckungsrecht**
Verzögerungen bei der Räumung durch Vollstreckungsschutzanträge
- 5** **Medienrecht**
Haftung des Inhabers eines öffentlichen W-LAN Anschlusses
- 6** **Energierrecht**
Heizkostenabrechnung bei Wärmepumpen ab 01.10.2024
- 7** **In eigener Sache**
Vorbereitungskurs 02/2024 zum zertifizierten Verwalter

Daher müsste eine Änderung im HGB erfolgen, dass die CSRD-Pflicht vorliegend nicht bestehen würde. Erst mit einer Öffnungsklausel für Landesrecht wäre eine Befreiung maßgeblich und könnte dann auch in den entsprechenden Gesellschaftsverträgen/ Satzungen auch per Klausel umgesetzt werden.

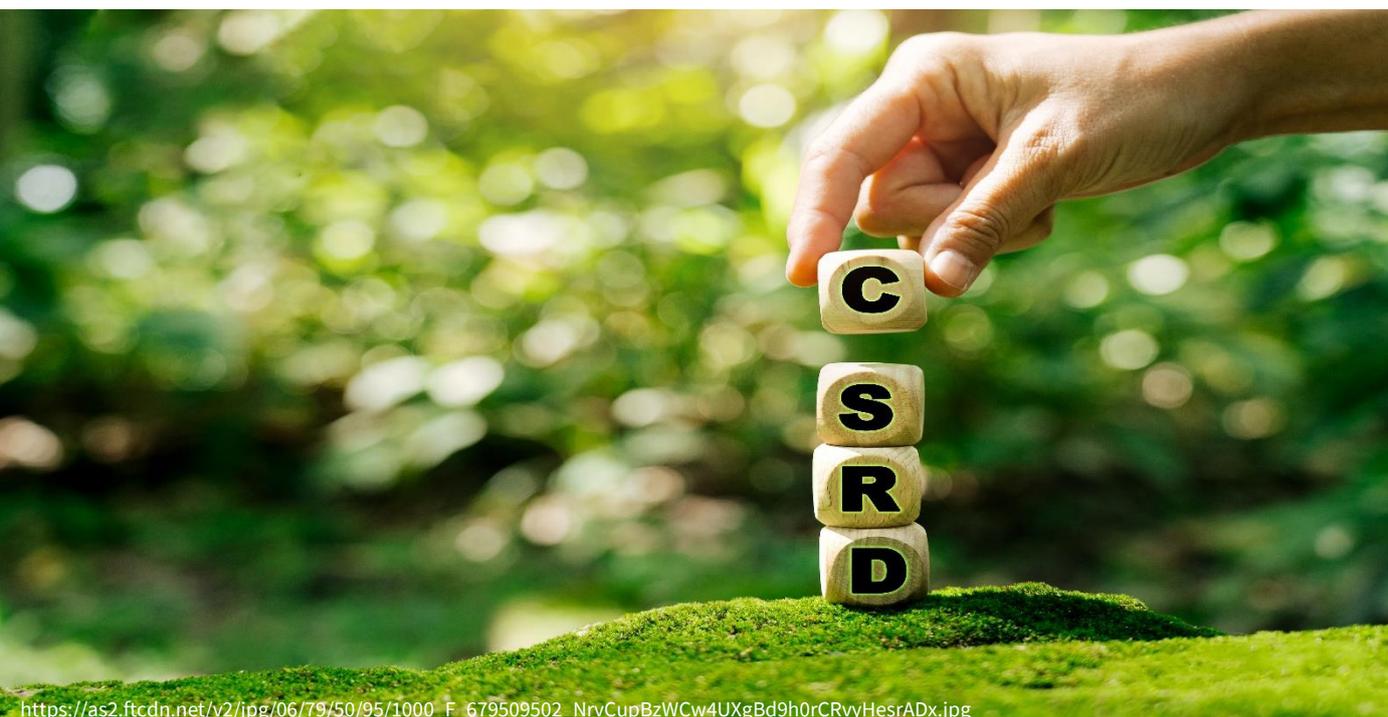
Perspektivisch ist in Sachsen vorgesehen, aber noch nicht geregelt, dass wohl eine rechtsaufsichtsrechtliche Beanstandung vorerst nicht erfolgen soll, sofern kommunale Unternehmen durch die beabsichtigte Änderung des HGB mangels einer landesrechtlichen Befreiungsmöglichkeit keine Nachhaltigkeitsberichterstattung vornehmen. Hier ist daher derzeit (noch) keine Befreiungsmöglichkeit vorhanden, Verstöße werden aber voraussichtlich nicht sanktioniert.

Ebenso will man dies wohl auch in Sachsen-Anhalt so praktizieren, aber erst auf die Umsetzung der HGB-Änderung warten und anschließend landesrechtlich tätig werden. Hier ist daher derzeit (noch) keine Befreiungsmöglichkeit vorhanden, Verstöße könnten aber voraussichtlich trotzdem sanktioniert werden.

Weiter ist man hier in Thüringen, wo die Regelung in § 75 Abs. 4 Satz 3 ThürKO bereits angepasst wurde. Kommunale Gesellschaften in Thüringen werden daher nicht mehr ausschließlich dazu verpflichtet, die HGB-Vorgaben für große Kapitalgesellschaften (und damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung) anzuwenden, sondern wenden die Pflichten an, die ihrer jeweiligen Unternehmensgröße entsprechen.

Kautelarjuristisch können kommunale Wohnungsunternehmen bereits jetzt an künftige Regelungen in ihren Gesellschaftsverträgen/ Satzungen denken und entsprechende vertragliche Formulierungen einfügen. So könnte gesellschaftsvertraglich bspw. bereits vorgegeben werden, dass die Gesellschaft lediglich eine Aufstellung und Prüfung des Lageberichts nach den einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten hat, aber keine Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um einen Nachhaltigkeitsbericht besteht, sofern nicht gesetzliche Regelungen dem unmittelbar entgegenstehen. Eine Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sollte durch den Gesellschaftsvertrag mithin nicht begründet, sondern ausgeschlossen werden.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt



https://as2.ftcdn.net/v2/jpg/06/79/50/95/1000_F_679509502_NrvCupBzWCw4UXgBd9h0rCRvyHesrADx.jpg

ARBEITSRECHT

Die Kontrollrechte des Arbeitgebers bei Krankheit eines Mitarbeiters

Ist ein Arbeitnehmer arbeitsunfähig krank, dann kann er von seinem Arbeitgeber bis zu einem Zeitraum von sechs Wochen Lohnzahlung fordern. Von seiner Pflicht, Arbeitsleistung zu erbringen, ist der Arbeitnehmer in diesem Zeitraum befreit, § 3 Lohnfortzahlungsgesetz.

Der Arbeitnehmer ist verpflichtet, den Arbeitgeber von seiner krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Dauert die Arbeitsunfähigkeit länger als drei Kalendertage, hat der Arbeitnehmer eine ärztliche Bescheinigung über das Bestehen der Arbeitsunfähigkeit sowie deren voraussichtliche Dauer spätestens an dem darauffolgenden Arbeitstag vorzulegen, § 5 Abs. 1 Entgeltfortzahlungsgesetz.

Soweit der Arbeitnehmer länger erkrankt als in dem ärztlichen Attest angegeben, hat der Arbeitnehmer ein weiteres Attest vorzulegen.

Mit der Anzeige seiner Erkrankung und der Vorlage eines Attests ist die Angelegenheit für den Arbeitnehmer vorläufig erledigt. Er kann sich in Ruhe auskurieren und so seine Arbeitsfähigkeit wiederherstellen.

Welche Kontrollmöglichkeiten hat der Arbeitgeber?

Im Normalfall hofft der Arbeitgeber, dass sich sein Mitarbeiter von seiner Erkrankung schnell wieder erholt und er seine Arbeitskraft wieder zur Verfügung stellen kann.

In bestimmten Fällen, in denen der betroffene Arbeitnehmer beispielsweise in der Vergangenheit dadurch auffällig geworden ist, dass seine Erkrankungen nur von kurzer Dauer waren und sich häufig an Montagen oder Freitagen ereigneten, will der Arbeitgeber diese fortlaufenden und kurzfristigen Erkrankungen aufklären wollen. Soweit in einschlägigen Tarifverträgen, in einer Betriebsvereinbarung oder in einem dem zugrundeliegenden Arbeitsvertrag keine entsprechenden Regelungen enthalten sind, sind die Möglichkeiten des Arbeitgebers, die Erkrankung seines Mitarbeiters näher untersuchen zu lassen, beschränkt.

Der Arbeitgeber kann den Arbeitnehmer zu Hause am Krankenbett besuchen. Für den Arbeitnehmer besteht aber keine Verpflichtung, den Arbeitgeber hierzu in seine Wohnung zu lassen. In extremen Fällen kann der Arbeitgeber an die Einschaltung eines Detektivs denken, um die Erkrankung seines Mitarbeiters zu verifizieren.



Der Arbeitgeber kann sich an die Krankenkasse wenden

Selbst wenn es für den Arbeitgeber in aller Regel schwierig ist, die Angaben seines Mitarbeiters zur vorliegenden Erkrankung zu überprüfen, so hat der Arbeitgeber doch gewisse Möglichkeiten hierzu. Die Krankenkassen sind nämlich nach § 275 SGB V unter Umständen dazu verpflichtet, bei Arbeitsunfähigkeit des Arbeitnehmers eine gutachterliche Stellungnahme des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung einzuholen. Veranlassung für eine solche Untersuchung besteht immer dann, wenn Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit des Arbeitnehmers beseitigt werden sollen.

Solche Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit drängen sich nach § 275 Abs. 1 a SGB V auf, wenn Versicherte auffällig häufig oder auffällig nur für kurze Dauer arbeitsunfähig sind oder der Beginn der Arbeitsunfähigkeit häufig auf einen Arbeitstag am Beginn oder Ende der Woche fällt oder die Arbeitsunfähigkeit von einem Arzt ausgestellt worden ist, der seinerseits durch die Häufigkeit der von ihm ausgestellten Bescheinigungen der Arbeitsunfähigkeit auffällig geworden ist.

René Illgen
Rechtsanwalt

MIETRECHT

Eine kleine Nachtmusik – Ruhestörung oder was ist beim Musizieren in der Mietwohnung erlaubt?

Musik, und damit auch das Musizieren, gehört zum kulturellen Standard unseres Lebens. Ein Instrument zu erlernen und zu spielen ist ein beliebtes Freizeitvergnügen, für einige sogar Gegenstand ihres beruflichen Daseins.

Möchte man in einer Mietwohnung musizieren, sollte man sich an gewisse Regeln halten, um nicht mit den Nachbarn, Vermietern oder sogar mit der Ordnungsbehörde in Konflikt zu kommen.

Das Musizieren gehört grundsätzlich zum normalen Gebrauch einer Wohnung und kann daher nicht pauschal vom Vermieter untersagt werden. Allerdings gilt hierbei auch das allgemeine Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Viele Instrumente können hinsichtlich der durch sie erzeugten Geräuschkulisse nicht reguliert werden, sodass ein Musizieren in Zimmerlautstärke nicht immer möglich ist.

Daher sind in jedem Falle die Ruhezeiten einzuhalten. Diese können in gemeindlichen Satzungen verankert sein. Vielfach sind diesbezügliche Regelungen in Hausordnungen der Vermieter, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, festgeschrieben. Ein hörbares Musizieren ist während dieser Zeiten nicht erlaubt. Berufsmusiker haben hier keine Sonderrechte. Das Verbot gilt auch für diese Mietergruppe.

Außerhalb der Ruhezeiten hängen die Zulässigkeit des Musizierens, der Zeitraum und die Intensität meist vom Einzelfall ab. In einem Mehrfamilienhaus kommt es auf den vorhandenen Lärmschutz bzw. die allgemeine Hellhörigkeit des Gebäudes an. Andere Mieter dürfen nicht wesentlich in ihrem Wohlbefinden bei der Wohnungsnutzung beeinträchtigt werden.

Hier liegt das größte Konfliktpotenzial, mit dem sich Vermieter bei Beschwerden auseinandersetzen müssen. Das subjektive Empfinden der Menschen, wo noch Wohlklang ist und wo die Lärmbelästigung anfängt, ist nun mal sehr unterschiedlich. Es empfiehlt sich daher, als Vermieter möglichst frühzeitig auf Störungsmeldungen zu reagieren, die Nachbarn zu gegenseitiger Rücksichtnahme aufzufordern und im besten Fall individuelle Regeln zu vereinbaren, mit denen beide Seiten leben können.

Auch die Rechtsprechung ist hier nicht einheitlich. Oft werden die Rechtsstreitigkeiten einzelfallbezogen behandelt und entschieden. Es werden z. B. die Zeiten des Musizierens begrenzt. Ein grober Richtwert ist dabei zwei bis drei Stunden werktags, natürlich außerhalb der Ruhezeiten.

An Sonn- und Feiertagen sind ein bis zwei Stunden erlaubt, sofern nicht gemeindliche oder mietvertragliche Regelungen dies ganz ausschließen.

In einer Mietwohnung sind gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten nur in engen Grenzen erlaubt. Sie dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten und andere Mieter nicht stören. Daher ist gewerblicher Musikunterricht in einer Mietwohnung äußerst problematisch und daher vermietetseitig möglichst nicht zu gestatten. Eine Ausübung ohne Vermietergenehmigung kann einen ausreichenden Grund zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages darstellen (BGH, Urteil v. 13.04.2013, Az. VIII ZR 213/12).

Angela Glöckner
Diplomjuristin



ZWANGSVOLLSTRECKUNGSRECHT

Verzögerungen bei der Räumung durch Vollstreckungsschutzanträge

Der Schutz vor der Räumungsvollstreckung ist ein Ärgernis, mit dem Vermieter auch nach gewonnenem Rechtsstreit rechnen müssen. Im Folgenden sollen die wesentlichen rechtlichen Voraussetzungen erläutert und die Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

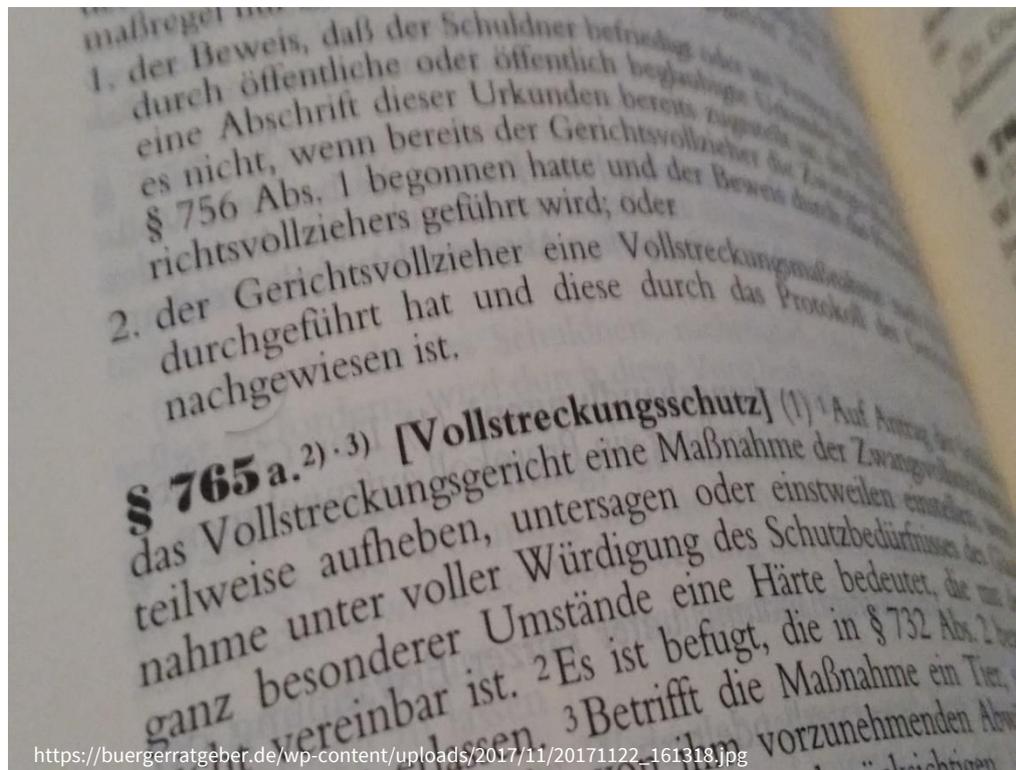
Im Vollstreckungsverfahren eines Räumungstitels kann der Schuldner nach § 765a ZPO bei Vorliegen eines Härtefalls Vollstreckungsschutz beantragen.

Zweck der Norm ist es, den Schuldner vor Maßnahmen der Zwangsvollstreckung zu schützen, die gegen die guten Sitten verstoßen und dem allgemeinen Rechtsgefühl widersprechen.

Der Schutz vor der Räumungsvollstreckung setzt nach § 765 a Abs. 1 1 ZPO einen **Antrag des Schuldners** voraus, der Antrag gemäß § 765a Abs. 3 ZPO mindestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin gestellt werden muss. Sind die Gründe, auf denen der Antrag beruht, erst nach Ablauf der zwei Wochen Frist entstanden oder war der Schuldner ohne sein Verschulden an einer rechtzeitigen Antragstellung gehindert, so ist eine spätere Antragsstellung ausnahmsweise möglich. Ein Anwaltszwang besteht nicht.

Ein Vollstreckungsschutzantrag ist in Räumungssachen nur möglich, wenn für den Schuldner ein **Rechtsschutzbedürfnis** besteht. Ein solches liegt nach der Rechtsprechung nur dann vor, wenn eine konkrete Zwangsvollstreckungsmaßnahme unmittelbar bevorsteht und noch nicht beendet ist. Vor Erteilung eines Räumungsauftrags durch den Gläubiger ist der Antrag deshalb grundsätzlich ebenso unzulässig wie nach vollständigem Vollzug der Räumung.

Der Schutzantrag allein hat keine aufschiebende Wirkung, sodass die Vollstreckung bis zur Entscheidung über den Antrag fortgesetzt werden kann, sofern das Vollstreckungsgericht nicht nach §§ 765 a Abs. 1 S. 2, 732 Abs. 2 ZPO eine einstweilige Anordnung erlässt, nach der die Zwangsvollstreckung gegen oder ohne Sicherheitsleistung einstweilen einzustellen oder nur gegen Sicherheitsleistung fortzusetzen ist. Dem Schuldner ist Vollstreckungsschutz zu gewähren, wenn die Zwangsräumung **unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers** wegen ganz besonderer Umstände **eine**



Härte für den Schuldner bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 765a ZPO handelt es sich um eine eng auszulegende Ausnahмовorschrift, die nur in besonderen Ausnahmesituationen in Betracht kommt (Vgl. BGHZ 44, 138). Räumungsschutz ist daher nur möglich, wenn die Räumung gerade zum beabsichtigten Zeitpunkt sittenwidrig wäre und zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen würde. Dabei kommt es allein auf die konkrete Vollstreckungsmaßnahme an und nicht darauf, dass die Zwangsvollstreckung selbst eine Härte für den Schuldner darstellt (vgl. OLG Zweibrücken, MDR 2002, 720; OLG Köln, NJWRR 1995, 1472).

Fehlender Ersatzwohnraum alleine stellt keine sittenwidrige Härte nach § 765 a ZPO dar, weil der Schuldner die zwangsläufigen mit einer Räumung verbundenen Härten zu dulden hat (OLG Oldenburg, NJW 1961, 2119; LG Göttingen, MDR 1967, 847; LG Wiesbaden, DGVZ 1994, 120). Eine andere Beurteilung ist möglich, wenn die Beschaffung von Ersatzwohnraum innerhalb kurzer Zeit bevorsteht. Das ist bspw. der Fall, wenn der Ersatzwohnraum bereits zugesagt wurde, die Bezugsfertigkeit aber noch nicht eingetreten ist (vgl. LG Lübeck, WuM 1970, 13; LG Braunschweig, WuM 1973, 82; LG Koblenz).

Eine **physische oder psychische Erkrankung** des Mieters oder eines Familienangehörigen, die den Mieter nachweislich an der Räumung hindert, stellt eine sittenwidrige Härte dar, wenn eine konkrete Lebensgefahr vorliegt (so BVerfG, NJW 1979, 2607; BGH, WuM 2008, 36).

Ein Unfall, der einen Umzug hindert, sowie der kurze Zeitraum vor und nach der Geburt eines Kindes stellen eine Härte i.S.d. § 765 a ZPO dar (so LG Bonn, DGVZ 1994, 75).

Bei der bloßen **Drohung mit Selbstmord** muss die Zwangsvollstreckung in der Regel nicht eingestellt werden (vgl. OLG Düsseldorf, Rpfleger 1998, 208). Für seinen Sachvortrag ist der Schuldner darlegungs- und beweispflichtig. Liegen jedoch konkrete Hinweise vor, die eine psychische Erkrankung des Mieters oder naher Angehöriger (so BGH, NJW 2005, 1859) nahelegen, wie eine langjährige psychiatrische Behandlung oder frühere Selbstmordversuche, ist das Gericht zu einer besonders sorgfältigen Sachprüfung verpflichtet (BVerfG, NJW 2013, 290; NZM 2005, 657; WuM 2004, 81; NZM 2001, 951; BGH, NJW-RR 2011, 419). Das Vollstreckungsgericht kann anordnen, dass die Zwangsäumung zur Eindämmung der Suizidgefahr in Gegenwart eines Arztes, Psychiaters oder einer Fachkraft der Sozialbehörden durchgeführt wird (BGH, GE 2006, 183; NJW 2005, 1859; OLG Düsseldorf, WuM 1999, 174).

Bei der Räumungsvollstreckung kann das Vollstreckungsgericht nach Anhörung des Gläubigers künftige Zwangsvollstreckungsmaßnahme gemäß § 765 a I ZPO **auf Zeit untersagen** (BVerfG, NJW 1992, 1155; BGH, WuM 2008, 36) oder laufende Maßnahmen **einstweilen einstellen**. Die Einstellung kann befristet oder von Auflagen, insbesondere von der Zahlung einer Nutzungsentschädigung, abhängig gemacht werden (so OLG Jena, NZM 2000, 839). In absoluten Ausnahmefällen ist eine Einstellung auf unbestimmte Zeit möglich (NJW 1998, 295). Nach § 765a Abs. 2 BGB kann auch der Gerichtsvollzieher bis zur Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, jedoch nicht länger als eine Woche, eine Maßnahme zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen aufschieben.

Gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts kann innerhalb von 2 Wochen die **sofortige Beschwerde** eingelegt werden (§ 11 Abs. 1 RpfLG, § 793 ZPO). Gegen die Entscheidung des Gerichtsvollziehers ist nach § 765 a Abs. 2 ZPO die **Erinnerung** nach § 766 ZPO statthaft. Kosten für das Verfahren über den Vollstreckungsschutz hat gemäß § 788 Abs. 1 ZPO der Schuldner zu tragen, wenn nicht aus Billigkeitsgründen nach § 788 Abs. 4 ZPO ausnahmsweise der Gläubiger die Kosten zu tragen hat.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

MEDIENRECHT

Haftung des Inhabers eines öffentlichen W-LAN-Anschlusses für Urheberrechtsverletzungen der Anschlussnutzer

Unternehmen, die einen W-LAN-Anschluss für die Nutzung durch Dritte, z. B. Gäste von Ferienwohnungen oder Studenten in Wohnheimen, freigeben, müssen die Bestimmungen des Telemediengesetzes (TMG) beachten. Nach früherer Rechtslage haftete der Betreiber eines WLAN-Hotspots für Urheberrechtsverletzungen, die Anschlussnutzer damit begangen hatten.

Durch eine Gesetzesnovelle vom 13. Oktober 2017 wurde die Inanspruchnahme des Zugangsvermittlers dahingehend reduziert, dass der Inhaber eines verletzten Urheberrechts von dem betroffenen Diensteanbieter nach § 8 Absatz 3 die Sperrung der Nutzung von Informationen verlangen kann, um die Wiederholung der Rechtsverletzung zu verhindern, sofern die Sperrung zumutbar und verhältnismäßig ist, § 7 Absatz 4 TMG. Nicht durch eine Behörde, wohl aber durch ein Gericht kann der Diensteanbieter verpflichtet werden, vor Gewährung des Zugangs

die persönlichen Daten von Nutzern zu erheben und zu speichern (Registrierung) oder die Eingabe eines Passworts zu verlangen oder das Anbieten des Dienstes dauerhaft einzustellen, § 8 Absatz 4 TMG, BGH Az. I ZR 64/17 Seite 22.

Die Sperrung kann sich auf den gesamten Zugang oder nur auf die Sperre bestimmter Ports am Router oder eine bestimmte Webseite oder eine Datenmengenbegrenzung beziehen, vgl. BT-Drs. 18/12202 Seite 12.

Portsperrungen sind nach Ansicht des BGH ein geeignetes Mittel zur Verhinderung des unerwünschten Datenflusses, so BGH Urteil vom 26.07.2018 zu Az. I ZR 64/17, aber auch eine Verschlüsselung des Zugangs, eine Nutzerregistrierung oder die gänzliche Zugangssperre kämen grds. in Betracht.

Die Sperrung kann gegenüber einem gewerblichen Inhaber eines öffentlichen WLAN-Anschlusses verlangt werden, um Wiederholungen der Rechtsverletzung auszuschließen, nachdem hierfür ein konkreter Anlass gegeben war.

Wann die Voraussetzungen für einen Sperranspruch vorliegen, ist erst noch durch die Rechtsprechung zu klären.

Der Gesetzgeber hat im Evaluierungsbericht mitgeteilt, von einer ergänzenden gesetzlichen Regelung vorerst abzusehen, BT-Drs. 19/14881, obgleich zahlreiche Rechtsunsicherheiten bestehen.

Kann der tatsächliche Rechtsverletzer ausfindig gemacht werden, dürfte aber jedenfalls der Sperranspruch nicht bestehen. Dem dient eine Individualisierung der Passwörter mit Speicherung.

Das Gesetz hat jedenfalls ausdrücklich das Ergreifen von Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch den Diensteanbieter zugelassen, z. B. die Nutzer identifizieren, eine Passworteingabe verlangen o. a., § 8 Absatz 4 Satz 2 TMG. Zu empfehlen ist der Nachweis des Erhalts der Belehrung bzw. der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung bei Aushändigung des individualisierten WLAN-Schlüssels. U. U. sind weitere Maßnahmen veranlasst. Die Rechtsprechung ist dazu derzeit recht vage. Sehr gute Gründe sprechen aber dafür, dass auch der Zugang zu bekannten illegalen Tauschbörsen etc. technisch bereits verhindert werden sollte, sofern das mit zumutbarem Aufwand möglich ist.

Noreen Walther
Rechtsanwältin



https://as2.ftcdn.net/v2/jpg/01/03/36/13/1000_F_103361370_hBfvkPN44vRbXsZ9fTvHv1Qmh991r6cP.jpg

ENERGIERECHT

Heizkostenabrechnung bei Wärmepumpen ab 1.10.2024

Bei Neubauvorhaben ist der Anteil von Wärmepumpenanlagen bereits in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Immer mehr Bestandsgebäude werden darüber hinaus auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf Wärmepumpen umgestellt bzw. Wärmepumpen-Erdgas-Hybridanlagen errichtet.

Bislang war in § 11 Abs. 1 Nr. 3a HeizkV eine Ausnahme enthalten, nach der auf eine Erfassung der Wärmeverbräuche und eine darauf aufbauende Verbrauchsabrechnung dann entfallen konnte, wenn die Wärmeversorgung überwiegend aus Wärmepumpen erfolgte. Diese auch als Wärmepumpenprivileg bezeichnete Ausnahme ist nun zum 01.10.2024 aufgehoben worden. Darüber hinaus sind zum 01.10.2024 Ergänzungen in der Heizkostenverordnung in Kraft getreten, die sich mit der Abrechnung der Kosten für Wärmepumpen beschäftigen. So wurde geregelt, dass auch die Kosten des Betriebsstroms für Wärmepumpen als Heizkosten umzulegen sind. Gleichzeitig wurde in § 2 Nr. 4a der Betriebskostenverordnung festgelegt, dass die Kosten des Betriebsstroms für Wärmepumpen als Heizkosten umlegbar sind.

Dies bedeutet insgesamt, dass nunmehr diese Betriebsstromkosten zwingend nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung abzurechnen sind. Soweit Messgeräte zum Stichtag 01.10.2024 noch nicht installiert sind, sieht § 12 Abs. 3 Heizkostenverordnung vor, dass dann die Geräte bis zum 30.09.2025 die Ausstattung zu installieren haben und für danach beginnende Abrechnungszeiträume eine Verbrauchserfassung und Verbrauchsabrechnung vorzunehmen haben.

Für Bestandsimmobilien, die bereits über eine Wärmepumpe verfügen und aufgrund des Wärmepumpenprivilegs eine Bruttowarmmiete vereinbart hatten, enthält § 12 Abs. 3 auch eine Regelung zur Umstellung auf Vorauszahlungen und Abrechnungen.



Bild von https://de.freepik.com/fotos-kostenlos/nahaufnahme-der-waermepumpe-ausserhalb-des-hauses_22118722.htm#query=W%C3%A4rmepumpe&position=1&from_view=search&track=sph Freepik

In § 9 Abs. 1 HeizkV wurde ergänzt, dass bei verbundenen Anlagen für die Heizung und Warmwasserbereitung, die mit Wärmepumpen betrieben werden, eine Aufteilung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu erfolgen hat. Zugleich wurde ergänzt, dass bei Anlagen, die nicht ausschließlich durch Wärmepumpen versorgt werden, die Kostenaufteilung nach anerkannten Regeln der Technik erfolgen kann.

Pünktlich zum Inkrafttreten der Regelungen in der Heizkostenverordnung hat daher der Verein Deutscher Ingenieure (VDI) den Entwurf einer Richtlinie VDI 2077 Bl. 3.4 zur Kostenaufteilung bei Wärmepumpen und multienergetischen/multivalenten Anlagen vorgelegt. Die Aufteilung erfolgt unter Berücksichtigung unterschiedlicher Jahresarbeitslöhne bzw. Nutzungsgrade, die durch unterschiedliche Energieträger und unterschiedliche Temperaturniveaus für die Raumheizung bzw. Warmwassererwärmung begründet werden.

Eine Abrechnung solcher Anlagen sollte daher zumindest ab dem Abrechnungsjahr 2025 nach den Vorgaben der VDI 2077 Bl. 3.4 erfolgen, auch wenn bis dahin noch keine endgültige Fassung der Richtlinie vorliegt. Nach der einschlägigen Rechtsprechung sind auch Entwürfe von Richtlinien als Regeln der Technik anzusehen. Insoweit wird der Verweis in § 9 Abs. 1 HeizkV hier wirksam.

Martin Alter
Rechtsanwalt

IN EIGENER SACHE

Vorbereitungskurs 02/2024 zum zertifizierten Verwalter nach § 26 WEG

des igw-Institut für die Immobilien-, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in Kooperation mit dem VDIV Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. und der Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB

Der Lehrgang dient der Vorbereitung auf die durch bei der Industrie- und Handelskammer abzulegenden schriftlichen und mündlichen Prüfungen im Rahmen der nach § 26 Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Zertifizierung von WEG-Verwaltern.

In mehreren Modulen, die zum Teil online und zum Teil in Präsenz angeboten werden, wird der von den IHK als prüfungsrelevant angesehene Stoff besprochen. Der Lehrgang eignet sich zur systematischen Auffrischung und konkreten Prüfungsvorbereitung. Grundkenntnisse in der WEG-Verwaltung werden vorausgesetzt.

Gesamtzeitrahmen 33 Stunden

Für die Teilnahme am Lehrgang erhalten Sie eine Teilnahmebestätigung, die zum Nachweis der Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO genutzt werden kann.

Mindestanzahl Teilnehmer: 10

Veranstaltungsart und -ort:

Module 1-10 werden als live-Webinare bzw. als Präsenzveranstaltungen durchgeführt. Die Präsenzveranstaltungen finden in Chemnitz statt. Bei entsprechender Nachfrage (min 20 Interessenten pro Standort) werden die Präsenzveranstaltungen auch in Erfurt und Dresden durchgeführt. Die Module 11-12 sind als Webinare on-demand konzipiert.

Ablauf Lehrgang 02/2024

Modul	Art der Durchführung	Datum
1	Live-Webinar	04.11.2024, 13-16 Uhr
2	Live-Webinar	08.11.2024, 9-12 Uhr
3	Live-Webinar	15.11.2024, 9-12 Uhr
4	Live-Webinar	18.11.2024, 13-16 Uhr
5	Live-Webinar	22.11.2024, 9-12 Uhr
6	Live-Webinar	25.11.2024, 13-16 Uhr
7	Seminar	28.11.2024, 9-12 Uhr
8	Seminar	28.11.2024, 13-16 Uhr
9	Seminar	29.11.2024, 9-12 Uhr
10	Seminar	29.11.2024, 13-16 Uhr
11	on-demand-Webinar	Auf Abruf zwischen 01.11.2024 und 28.02.2025
12	on-demand-Webinar	Auf Abruf zwischen 01.11.2024 und 28.02.2025

Veranstalterinformation:

igw-institut für die Immobilien-, Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz

Buchung:

Die Buchung erfolgt online unter www.igw-institut.de.

Wir nutzen dazu den Zahlungsdienstleister elopage.

Nach der verbindlichen Buchung erhalten Sie einen Zugang zu unserer Kursplattform, über die Sie nähere Informationen zu den einzelnen Modulen, Kursmaterialien und den Zugang zu den online-Inhalten (Webinare) erhalten. In der Kursplattform kann auch eine Lernerfolgskontrolle in Form von Multiple-Choice-Tests absolviert werden.

Bei Fragen zur Buchung stehen wir Ihnen gern unter der Telefonnummer 0371 5353800 zur Verfügung.



274019857-stock.adobe.com