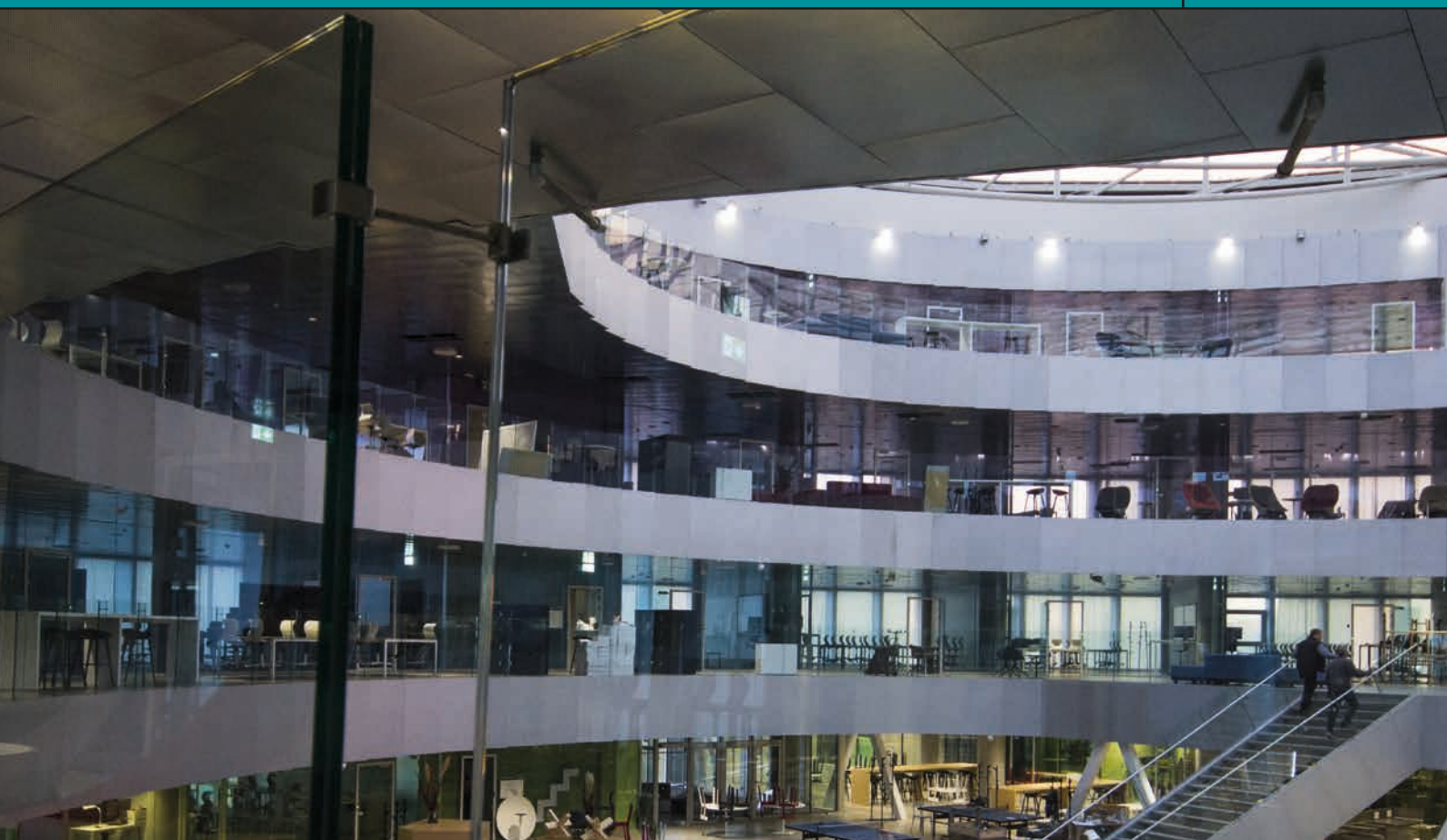


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
NOVEMBER  
2023

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Betreiberverantwortung

- Neufassung der DIN 14462:2023-07 – Neue Anforderungen an Betreiber von Löschwasseranlagen 4

### → Facility Management

- Die neue Trinkwasserverordnung – Sicherstellung der Trinkwasserqualität mit 42 zusätzlichen Paragraphen 8

### → Mietrecht

- Ein Erfolgsbericht – Mediation im Gewerbemietverhältnis 11

- Mieter von Einzimmerwohnungen haben auch einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung 14

### → Datenschutz

- Aller guten Dinge sind drei – Das „EU-US Data Privacy Framework“ 17

### → Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 19

## Liebe Leserin, lieber Leser,

---

das Jahr, das auch für die Immobilien- und Facility Management Branche eine Reihe an Veränderungen bereit hielt, neigt sich langsam dem Ende zu. In unserer aktuellen und letzten Ausgabe für dieses Jahr haben wir Ihnen wieder eine bunte Mischung an interessanten Themen zusammen gestellt.

Seit Juli dieses Jahres bestehen neue Anforderungen an Betreiber von Löschwasseranlagen. In Anbetracht der hohen Relevanz, die Löschwasseranlagen und deren ordnungsgemäße Funktion für einen rechtskonformen und sicheren Betrieb zahlreicher Gebäude haben, gehen wir in unserem Beitrag auf die wesentlichen Inhalte ein.

Die seit dem 24.6.2023 gültige Trinkwasserverordnung brachte in Umsetzung der EU-Trinkwasserrichtlinie maßgebliche Veränderungen, um eine hohe Qualität des Trinkwassers, welches zu den kontrolliertesten Lebensmitteln Deutschlands zählt, zu gewährleisten. Im Rahmen unseres Beitrages informieren wir Sie über zentrale Neuerungen der Verordnung. Diese richten sich überwiegend, aber nicht nur an Wasserversorger, sondern setzen auch höhere Maßstäbe für Gebäudebetreiber.

Welche Rolle können Mediationsverfahren bei der Lösung von Konflikten innerhalb von Gewerbemietverträgen spielen? Um Ihnen sowohl die Vorteile als auch die Struktur des gerichtlichen Verfahrens näher zu bringen, stellen wir dieses anhand eines Beispiels dar.

Darüber hinaus beleuchten wir die Auswirkungen des BGH-Beschlusses vom 13.9.2023 auf die Rechte der Mieter von Einzimmerwohnungen. In unserem Beitrag gehen wir der Frage nach, ob der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung an Dritte hat und erläutern, die bei einer Untervermietung zu erfüllenden Voraussetzungen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem am 10.7.2023 erlassenen Angemessenheitsbeschluss der EU-Kommission zum sicheren Datentransfer zwischen den USA und der EU. Der Rechtsunsicherheit, der zahlreiche Immobilienunternehmen, die auf Dienstleistungen US-amerikanischer Firmen zurückgreifen, unterliegen, soll damit ein Ende gesetzt werden. Was genau hinter dem Beschluss steckt und welche weiteren Maßnahmen im Zuge der Datenübertragung zu berücksichtigen sind, erfahren Sie in unserem Artikel.

Abschließend möchten wir die Gelegenheit nutzen, Sie bereits heute auf die nächste Bundesfachtagung Betreiberverantwortung aufmerksam zu machen. Die nunmehr 12. Auflage der Veranstaltung wird am 22./23.4.2024 im Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda stattfinden. Sie möchten sich mit einem eigenen Vortrag einbringen? Kontaktieren Sie uns gern, wir freuen uns auf Ihren Vorschlag.

Viel Freude beim Lesen wünschen



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner



→ Betreiberverantwortung

## Neufassung der DIN 14462:2023-07

### Neue Anforderungen an Betreiber von Löschwasseranlagen

von Ann-Kristin Kuhn

Im Juli dieses Jahres wurde eine neue Ausgabe der DIN 14462 „Planung, Einbau, Betrieb und Instandhaltung von Wandhydrantenanlagen, Über- und Unterflurhydrantenanlagen sowie Löschwasseranlagen „trocken““ veröffentlicht. Aufgrund des breiten Anwendungsbereichs der Norm sowie ihrer Relevanz für den rechtskonformen Betrieb (Betreiberverantwortung) werden hier auszugsweise wesentliche Inhalte kurz dargestellt.

#### DER ANWENDUNGSBEREICH

Die DIN 14462 gilt für Wandhydrantenanlagen, Anlagen mit Über- oder Unterflurhydranten (nicht-öffentlicher Bereich) und Löschwasseranlagen „trocken“. Sie ist für die Planung, den Einbau, den Betrieb und die Instandhaltung dieser Anlagen anwendbar.<sup>1</sup> Für die zugehörigen Trinkwasser-Installationen, für die Feuerlösch- und Brandschutzanlage ist die DIN 1988-600 in Verbindung mit DIN EN 1717 und der Normenreihe DIN EN 806 zu verwenden.

Der vorliegende Anwendungsbereich ist bei gewerblichen Immobilien häufig anzutreffen, weshalb die DIN 14462 eine breite Verwendung findet. Dieser Fachartikel beschäftigt sich im Folgenden mit den Aspekten Betrieb und Instandhaltung.

#### ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER VORGÄNGER-NORM

Im Rahmen der Novellierung der DIN 14462:2012-09 (inkl. der Beiblätter 1 und 2) sowie der DIN 14463-3:2020-10 wurden unter anderem folgende Änderungen vorgenommen (Auszug)<sup>2</sup>:

- Aufnahme von Wandhydranten mit Löschmittelzusatz in das Regelwerk
- Konkretisierung und Definition von Mindestinhalten der Anforderungen an ein Kontrollbuch
- Überführung der Inhalte aus Beiblatt 1 und Beiblatt 2 zu DIN 14462 in die Norm
- Aufnahme der Anforderungen an die vom Betreiber regelmäßig durchzuführenden Kontrollen in die Norm
- Neustrukturierung und Überarbeitung der Anforderungen an die Instandhaltung von Löschwasseranlagen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die tabellarischen Änderungen, die für Betreiber der Löschwasseranlagen besonders relevant sind:

Teilauszug der Tabellen DIN 14462:2012-09 und DIN 14462:2023-07

#### DIN 14462:2012-09

Kapitel 5.2 Inbetriebnahme von Löschwasseranlagen „trocken“
Tabelle 3 Inbetriebnahme von Löschwasseranlagen „trocken“

#### Kapitel 5.3 Inbetriebnahme von Wandhydrantenanlagen

Tabelle 4 Inbetriebnahme von Wandhydrantenanlagen
Tabelle 5 Prüfung von Füll- und Entleerungsstationen
Tabelle 6 Prüfung von Vorlagebehältern und Druckerhöhungsanlagen

#### Kapitel 5.4 Inbetriebnahme von Anlagen mit Überflur- und Unterflurhydranten

Tabelle 7 Inbetriebnahme von Anlagen mit Überflur- und Unterflurhydranten
---

#### DIN 14462:2023-07

Kapitel 7.3 Wiederkehrende Instandhaltung von Löschwasseranlagen „trocken“	Frist	Qualifikation
Tabelle 14 Prüfungen bei Instandhaltung von Löschwasseranlagen „trocken“	≤ 2 Jahre unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
Tabelle 15 Prüfungen bei Instandhaltung von Be- und Entlüftungsventilen sowie von Entleerungseinrichtungen bei Löschwasseranlagen „trocken“	≤ 2 Jahre unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person

#### Kapitel 7.4 Wiederkehrende Instandhaltung von Löschwasseranlagen „nass“ und „nass/trocken“

Tabelle 16 Prüfungen bei Instandhaltung von Löschwasseranlagen „nass“ und „nass/trocken“	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
Tabelle 17 Prüfungen bei Instandhaltung von Vorlagebehältern und Druckerhöhungsanlagen	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
Tabelle 18 Prüfungen bei Instandhaltung von Füll- und Entleerungsstationen	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
Tabelle 19 Prüfungen bei Instandhaltung von Über- und Unterflurhydranten	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
Tabelle 20 Prüfungen bei Instandhaltung von Be- und Entlüftungsventilen sowie Entleerungseinrichtungen bei Löschwasseranlagen „nass/trocken“	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person

#### Kapitel 7.5 Wiederkehrende Instandhaltung von Trinkwasser-Installationen mit Wandhydranten Typ S, Über- und Unterflurhydranten

Tabelle 21 Prüfungen bei Instandhaltung von Trinkwasser-Installationen mit Wandhydranten Typ S, Über- und Unterflurhydranten	≤ 1 Jahr unter Berücksichtigung Herstellervorgaben	sachkundige Person
--	--	--------------------

#### Kapitel 7.2 Inspektionen durch den Betreiber

Tabelle 13 Betreiberprüfungen	monatlich	Betreiber
-------------------------------	-----------	-----------

Teilauszug der Tabellen DIN 14462:2012-09 und DIN 14462:2023-07

#### BETRIEB UND INSTANDHALTUNG DES BETREIBERS

Ein Großteil der 75 Seiten der Norm richtet sich an die Planer und Errichter von Löschwasseranlagen. Für den Betreiber sind insbesondere Abschnitt 6, Inbetriebnahme<sup>1</sup> (früher Abschnitt 5) aufgrund der dort genannten Inbetriebnahmeprüfungen interessant, da die Arbeit des Betreibers auf deren Ergebnissen aufbaut, sowie Abschnitt 7 (früher Abschnitt 6), der nun ‚Betrieb und Instandhaltung‘ betitelt ist. Unter Ziffer 7.1 finden sich einige – teils neue – allgemeine Anforderungen (Auszug):

- „Der Betreiber muss den bestimmungsgemäßen Betrieb und die ständige Einsatzbereitschaft der Löschwasseranlage sicherstellen.“
- „Die Löschwasseranlagen sind nach 7.2 vom Betreiber zu überwachen und in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Das Ergebnis jeder Kontrolle ist zu dokumentieren.“
- „Bauteile und Armaturen zur Druckminderung müssen jährlich über den gesamten Regelbereich auf Funktion geprüft werden.“
- „Der Betreiber muss sämtliche Prüfungen und Instandhaltungsarbeiten veranlassen, dafür die nötigen Vorrichtungen, die fachlich geeigneten Arbeitskräfte bereitstellen sowie die erforderlichen Unterlagen beibehalten.“

Im neuen Abschnitt 7.2, ‘Tabelle 13 – Betreiberprüfungen’, werden erstmals sieben neue Kontrolltätigkeiten konkret aufgeführt (Auszug):

NR.	ANLAGEN ODER GERÄTE	MASSNAHMEN	PRÜF-INTERVALL
1	Wandhydranten, Einspeise- und Entnahmeeinrichtungen sowie Hydranten	Prüfung auf Erkennbarkeit, Zugänglichkeit, offensichtliche Mängel und unbeschädigtes Siegel/Plombe	monatlich
2	Spüleinrichtungen für Zuleitungen	Kontrolle auf offensichtliche Mängel wie z. B. Undichtigkeit, Korrosion	monatlich
3	Zulaufarmaturen	Prüfung der Funktion durch Absenkung des Wasserstandes, sofern keine automatische Funktionsprüfung im Rahmen des Probelaufs nach 4.8.1 erfolgt	monatlich
4	....		

<sup>1</sup> Für den Betrieb und die Instandhaltung sind unter anderem auch die DIN EN 671-3 und anerkannte Regeln der Technik unter Berücksichtigung der Herstellervorgaben anzuwenden.

<sup>2</sup> Detaillierte Auflistung der Tabellen zur wiederkehrenden Instandhaltung, siehe Tabelle zur Gegenüberstellung der Änderungen.

Die monatlichen Kontrollen des Betreibers sollen dazu beitragen, den bestimmungsgemäßen Betrieb sicherzustellen und die Einsatzbereitschaft zu erhöhen. Vor dieser Neuerung fand eine konkrete Überprüfung der Armaturen und Bauteile in diesem Rahmen nicht statt.

## INSTANDHALTUNG

Anschließend an die Kontrollen wird in der Norm die wiederkehrende Instandhaltung behandelt, unterteilt in

- Abschnitt 7.3 von Löschwasseranlagen „trocken“
- Abschnitt 7.4 von Löschwasseranlagen „nass“ und „nass/trocken“
- Abschnitt 7.5 von Trinkwasser-Installationen mit Wandhydranten Typ S, Über- und Unterflurhydranten<sup>3</sup>

Die einzelnen Tätigkeiten sind in Zeitabständen von längstens zwei Jahren, einem Jahr oder nach jedem Gebrauch, unter Berücksichtigung der Herstellervorgaben, durch eine sachkundige Person durchzuführen.

Tabelle 14 der Norm – Prüfungen bei Instandhaltung von Löschwasseranlagen „trocken“ – benennt 15 Tätigkeiten für Löschwasseranlagen „trocken“ (Auszug):

LFD. NR.	INHALT DER PRÜFUNG
1	Prüfung auf Änderungen des Anlagenaufbaus
2	Sichtkontrolle der Gesamtanlage auf offensichtliche Mängel und Abgleich mit den Angaben im Kontrollbuch
3	Prüfung des Einbaus der Einspeise- und Entnahmeeinrichtungen nach 4.3 (z. B. der Einbauhöhe)
4	Überprüfung der Zugänglichkeit der Einspeise- und der Entnahmeeinrichtungen
5	Messung des Druckverlustes der Löschwasserleitung Bei einem Wasserdurchfluss von mindestens 200 l/min bei gleichzeitiger Entnahme von Löschwasser an drei Entnahmeeinrichtungen darf die Druckdifferenz zwischen Löschwassereinspeisung und ungünstigster Entnahmestelle maximal 0,1 MPa + Druckverlust aus geodätischem Höhenunterschied betragen.
6	.....
NACH DER PRÜFUNG	
IS	Prüfergebnisse im Kontrollbuch festhalten und dem Betreiber mitteilen

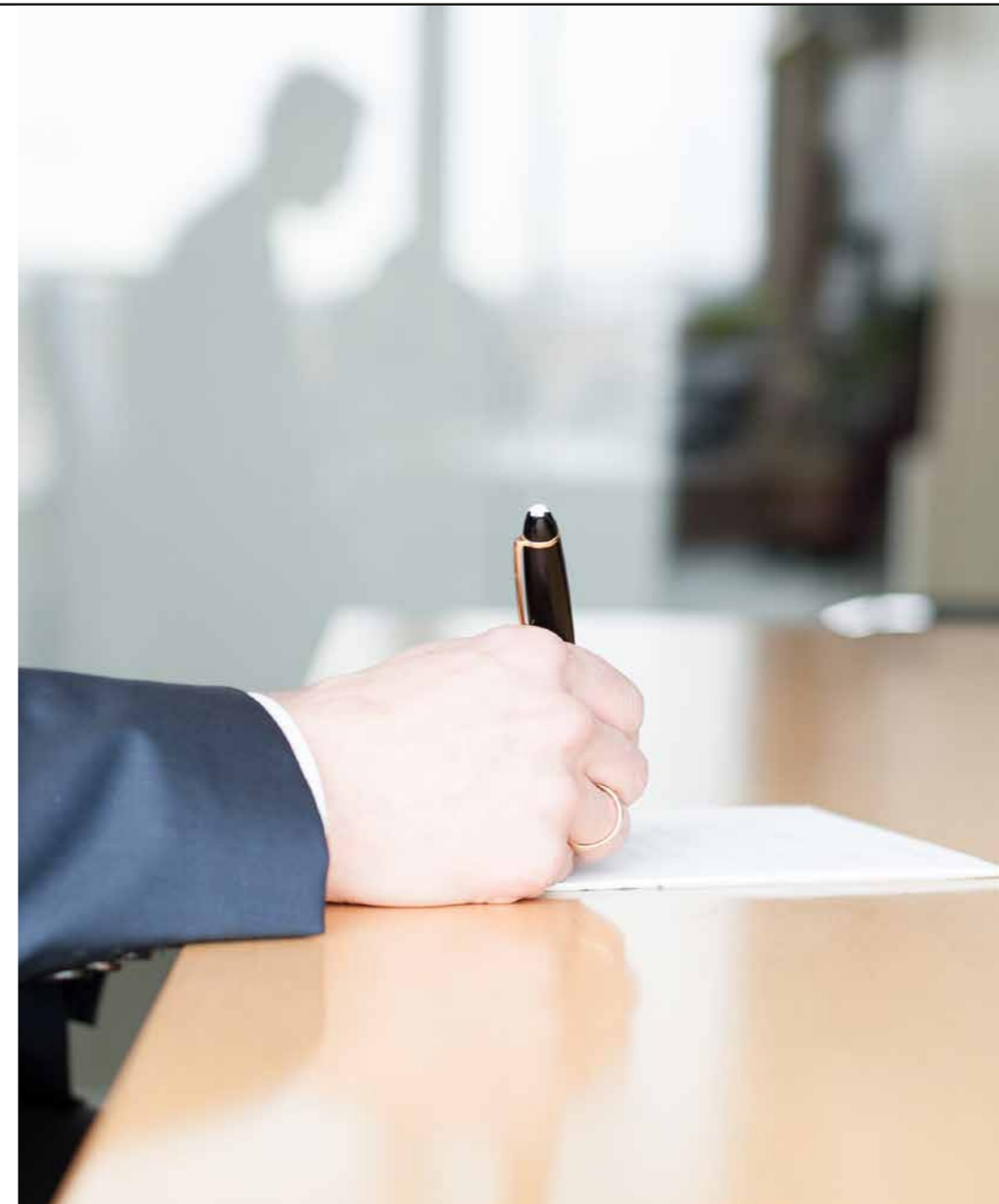
In den Abschnitten 7.3 bis 7.5 sind zur wiederkehrenden Instandhaltung insgesamt 87 Einzeltätigkeiten aufgeführt, die in den Tabellen 14 bis 21 dargestellt werden. Im Vergleich zur Vorgängerversion sind hier mehr Tätigkeiten gelistet. Dies ist auf die neue Aufteilung der Über- und Unterflurhydranten zurückzuführen sowie auf die Hinzunahme von Be- und Entlüftungsventilen und Entleerungseinrichtungen bei Löschwasseranlagen „nass/trocken“. Die Tabellen für die Inbetriebnahmeprüfung und die dargestellte Instandhaltung wurden ebenfalls neu strukturiert. Dabei setzt sich die Inbetriebnahme aus 82 Einzeltätigkeiten zusammen. Zwischen der Inbetriebnahme und der wiederkehrenden Prüfung besteht weitestgehend Übereinstimmung, wobei einige Punkte erst nach der Inbetriebnahme geprüft werden. Hauptgründe für die allgemeinen Änderungen sind Konkretisierungen und Erweiterungen der einzelnen Bauteile.

## DOKUMENTATION IM KONTROLLBUCH

Detaillierte Angaben zum Aufbau eines Kontrollbuches waren zuvor im informativen Anhang C der Vorgängernorm zu finden und daher unverbindlich. In der aktuellen Ausgabe sind diese Angaben sowie die Mindestinhalte im Abschnitt 4.13 verbindlich festgehalten (Auszug):

- Objektbeschreibung:
  - Objektbezeichnung und Anschrift;
  - Errichter der Anlage (Installationsunternehmen);
- Bauauflagen und Planungsgrundlagen:
  - Baurechtliche Anforderungen an die Anlage, insbesondere Mindestfließdruck, Wassermenge, Gleichzeitigkeit und Betriebsdauer;
  - Ausführung der Löschwasserleitungen und der Löschwasser-Entnahmestellen:
    - Löschwasseranlage „nass“;
    - Löschwasseranlage „nass/trocken“;
    - Löschwasseranlage „trocken“;
    - Trinkwasser-Installation mit Wandhydranten;
  - Besonderheiten der Löschwasseranlage, insbesondere Abweichungen von geltenden Normen;
  - Löschwasserversorgung mit Angaben zu Lieferungs- und Anschlussbedingungen des Wasserversorgungsunternehmens;
- ... (fortgesetzt)

Dank der verbindlichen Vorgaben entsteht eine einheitliche Gesamtdokumentation. Aus dieser können direkt Einweisungsprotokolle, Ergebnisse der Abnahmebescheinigungen, Druckprüfungen, Instandhaltungsmaßnahmen und weitere Details entnommen werden. Zudem ermöglichen diese Vorgaben die konkrete Identifizierung jedes einzelnen Bauteils.



## FAZIT

Die Anforderungen an die Instandhaltung wurden konkretisiert, präzisiert, überarbeitet und umformuliert. Es wurde klar festgelegt, dass nicht nur einzelne Bauteile, sondern auch Armaturen, Ventile und somit die gesamte Löschwasseranlage geprüft und nach einem einheitlichen Schema dokumentiert werden müssen. Vorher existierten keine monatlichen Inspektionspflichten oder Kontrollen durch den Betreiber. Daher muss nun entschieden werden, ob diese im Rahmen der Vergabe von Fremdleistungen an einen externen Dienstleister vergeben werden oder ob sie wegen des kurzen Prüfintervalls vom Unternehmen eigenständig durchgeführt werden können.

## Kontakt für weitere Informationen



Ann-Kristin Kuhn  
Wirtschaftsjuristin (LL.M.)  
T +49 911 9193 3589  
E ann-kristin.kuhn@roedl.com

<sup>3</sup>Im Vorwort sind unter dem Punkt "Änderungen" insgesamt 15 Änderungen aufgeführt.

→ Facility Management

## Die neue Trinkwasserverordnung

### Sicherstellung der Trinkwasserqualität mit 42 zusätzlichen Paragrafen

von Henning Wündisch

*Aus bislang 30 Paragrafen der alten Trinkwasserverordnung (nachfolgend TrinkwV) wurden in der am 24.6.2023 in Kraft getretenen neu gefassten Trinkwasserverordnung 72 Paragrafen plus zusätzlich 2 neue Anlagen:*

*Trinkwasser ist in Deutschland eines der kontrolliertesten Lebensmittel. Die Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) setzt wichtige europäische Vorgaben (Richtlinie (EU) 2020/2184 EU-Trinkwasserrichtlinie) für den Trinkwasserschutz in nationales Recht um. Sie sieht unter anderem die Einführung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes vor, führt neue Parameter ein und legt niedrigere Grenzwerte für Schadstoffe wie Chrom, Arsen und Blei fest. Auch wenn diese Anforderungen in erster Linie die Wasserversorger treffen, setzen sie auch höhere Anforderungen für Eigentümer und Gebäudebetreiber. Die wesentlichen Neuerungen für diesen Adressatenkreis sind nachfolgend erläutert.*

#### NEUE RECHTSBEGRIFFE

Innerhalb der neuen Verordnung begegnen einem zunächst ein paar neue Begrifflichkeiten. Zum einen verändert die neue Verordnung den Begriff Trinkwasseranlage als Teil der gebäudetechnischen Ausstattung: Aus „Anlagen zur ständigen Wasserverteilung“, gem. § 3 Nr. 2 e TrinkwV (alte Fassung) wurde die „Gebäudewasserversorgungsanlage“ gem. § 2 Nr. 2 e TrinkwV (neue Fassung). Eine Verbesserung der Lesbarkeit bringt aber insbesondere der Umstand, dass in den jeweiligen Paragrafen nicht mehr auf die Anlage nach § 3 Nr. 2 e verwiesen wird, sondern sich nun auch der Begriff der „Gebäudewasserversorgungsanlage“ bzw. „Trinkwasserinstallation“ verbal in allen Paragrafen findet, die Trinkwasserinstallationen in Gebäuden betreffen.

Zum anderen wurde der mehr als sperrige Begriff des Usl (Unternehmer und sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage) ersetzt durch den Betreiber, der uns im FM auch aus zahlreichen anderen Regelwerken hinreichend bekannt ist. Auch wenn der Betreiber in der TrinkwV weiterhin als „Unternehmer oder sonstiger Inhaber einer Wasserversorgungsanlage“ definiert ist (§ 3 Nr. 3 TrinkwV) dient diese Änderung der allgemeinen Klarstellung und Vereinfachung bei der Wahrnehmung und Organisation der Anforderungen aus der TrinkwV.

#### BESCHAFFENHEIT DES TRINKWASSERS

Anforderungen an die Beschaffenheit des Trinkwassers fanden sich auch in der alten TrinkwV und sind in der neuen TrinkwV in den §§ 5ff. mit allgemeinen, mikrobiologischen, chemischen und radiologischen Anforderungen inkl. der Anforderungen an Indikatorparameter unter Verweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Einhaltung der Wassergüte formuliert.

Neu aufgenommen wurde bei den Anforderungen in Bezug auf Indikatorparameter allerdings die Anforderung in § 8 Abs. 3 TrinkwV (neue Fassung), dass Trinkwasser nicht korrosiv wirken soll. Allerdings kann dies ausschließlich Korrosionsarten betreffen, die die Wassergüte gefährden, da Korrosionsarten ohne Hintergrund der Trinkwasserhygiene auf der Grundlage der TrinkwV nicht ausgeschlossen werden könnten.

#### TECHNISCHER MASSNAHMENWERT

Im Gesetzgebungsverfahren wurde erwogen, den technischen Maßnahmenwert von ursprünglich 100 KBE/100 ml auf 99 KBE/100 ml abzusenken. Zwar bleibt der technische Maßnahmenwert letztlich unverändert bei 100 KBE/100 ml, faktisch wurde er aber dennoch herabgesetzt, denn aus „Überschreiten“ wurde „Erreichen“, sodass gemäß § 51 I TrinkwV (neue Fassung) nun bereits bei Erreichen des technischen Maßnahmenwerts (Anlage 3, Teil II) Maßnahmen zu ergreifen sind. Diese sind nach wie vor Untersuchungen zur Klärung des Ursachengrundes, Anzeige an das Gesundheitsamt sowie eine schriftliche Risikoabschätzung (aus Gefährdungsanalyse wurde Risikoabschätzung) unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltbundesamtes sowie entsprechender Maßnahmen.

#### BLEILEITUNGEN

Besonders einschneidende Änderungen für Eigentümer und Betreiber von Gebäudewasserversorgungsanlagen sind jedoch mit Abstand die Änderungen zum Umgang mit Bleileitungen.

Gem. § 17 TrinkwV (neue TrinkwV) hat der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage (die Anforderung trifft also auch die Wasserversorger), Trinkwasserleitungen oder Teilstücke von Trinkwasserleitungen aus dem Werkstoff Blei bis zum Ablauf des 12.1.2026 nach den allgemein an-



erkannten Regeln der Technik zu entfernen oder stillzulegen. Hintergrund ist die erhebliche Gesundheitsgefährdung bereits bei sehr niedrigen Aufnahmemengen und der Umstand, dass der niedrige Grenzwert von maximal 10 µg/l bei Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der Regel nicht eingehalten werden kann.

Interessant ist allerdings, dass der deutsche Gesetzgeber bei dieser Anforderung deutlich über die EU-Trinkwasserrichtlinie hinausgeht, die lediglich einen Austausch unter Bedingungen fordert (Austausch bei Reparatur oder Sanierung) und den Mitgliedsstaaten empfiehlt, Maßnahmen zum Austausch zu erwägen und gegebenenfalls zu ergreifen, sofern dies wirtschaftlich und technisch machbar ist.

Unser deutscher Gesetzgeber hat erwogen und die Maßnahme ergriffen, einen bedingungslosen Austausch der Leitungen zu fordern – unabhängig von einer wirtschaftlichen oder technischen Machbarkeit.

Unabhängig von der enormen Kostenbelastung, die diesbezüglich auf Teile der Wohnungswirtschaft sowie andere Eigentümer von historischen ggf. denkmalgeschützten Gebäuden zukommt, ist fraglich, ob der Umfang von den

Installationsunternehmen überhaupt bewerkstelligt werden kann. Aber auch hierfür hat der Gesetzgeber eine Regelung geschaffen. Vom Gesundheitsamt kann eine Ausnahme zur Fristverlängerung gewährt werden, wenn

a) der Betreiber vor dem 12.1.2026 einem in ein Installateur-Verzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragenen Installationsunternehmen einen Auftrag zur Entfernung oder zur Stilllegung der Trinkwasserleitungen oder Teilstücke erteilt hat und

b) das Installationsunternehmen bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nach dem 12.1.2026 abgeschlossen werden kann.

#### AUFBEREITUNG VON TRINKWASSER

Die Aufbereitung von Trinkwasser ist in der neuen TrinkwV in einem eigenen Abschnitt geregelt, wonach eine Aufbereitung nur zu den in § 18 TrinkwV (neue Fassung) genannten Aufbereitungszwecken erlaubt ist und gem. § 20 TrinkwV (neue Fassung) nur die vom Umweltbundesamt gelisteten Aufbereitungsstoffe und Desinfektionsverfahren eingesetzt werden dürfen.

Neu ist dabei insbesondere, dass wenn der Zustand einer Trinkwasserinstallation die Ursache dafür ist, dass im Trinkwasser mikrobiologische Anforderungen nicht eingehalten werden, einerseits nur dann eine Desinfektion erfolgen darf, wenn das zuständige Gesundheitsamt dies anordnet und andererseits der Betreiber der betroffenen Wasserversorgungsanlage dann eine Sanierung der Trinkwasserinstallation vorzunehmen hat. Hiernach besteht in derartigen Fällen also keine Entscheidungsfreiheit, sondern eine konkrete Handlungsanforderung.

## FAZIT

Auch wenn die wesentlichen Neuerungen der neuen TrinkwV unsere Wasserversorger betreffen, setzen sie auch höhere Anforderungen für Trinkwasserinstallationen in Gebäuden. Darunter auch vorbeugende Maßnahmen, die bereits ohne eine Überschreitung von Grenzwerten oder Beschaffenheitsanforderungen zu erfüllen sind, sodass die Betreiber mehr denn je auf einen ordnungsgemäßen Betrieb ihrer Trinkwasserinstallationen unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik achten sollten.

## Kontakt für weitere Informationen



Henning Wündisch  
Rechtsanwalt  
T +49 911 9193 3551  
E [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)



→ Mietrecht

## Ein Erfolgsbericht

### Mediation im Gewerbemietverhältnis

von Ester Thanner

*Getreu der Aussage von Henry Ford: „Zusammenkommen ist ein Beginn. Zusammenbleiben ist ein Fortschritt. Zusammenarbeiten ist ein Erfolg“ – konnten die Parteien eines Gewerbemietvertrages im gerichtlichen Mediationsverfahren ihren teilweise sehr aggressiv geführten Konflikt beilegen.*

*Mit Abschluss der Mediation ist das Zusammenbleiben und Zusammenarbeiten auf einer neuen, konstruktiven Grundlage wieder möglich.*

Der folgende Text soll anhand eines konkreten Fallbeispiels aufzeigen, was im Mediationsverfahren erreicht werden kann.

#### DIE AUSGANGSSITUATION

Die Beteiligten sind Parteien eines Gewerbemietverhältnisses. Vermietet werden knapp 10.000 m<sup>2</sup> zur Nutzung als Büroflächen. Das Mietverhältnis ist für sieben Jahre fest abgeschlossen. Gut die Hälfte der Laufzeit ist schon verstrichen. Gleich zu Beginn des Mietverhältnisses baut der Mieter die Mietflächen seinen Bedürfnissen entsprechend um.

#### DIE ESKALATIONSSPIRALE

Ebenfalls bereits zu Beginn des Mietverhältnisses macht der Mieter gegenüber dem Vermieter mehrfach schriftlich Mietmängel geltend. So sind aus seiner Sicht die brandschutztechnischen Anforderungen im Mietobjekt nicht erfüllt. Der Vermieter ignoriert die Mängelanzeigen.

Daraufhin beauftragt die Mieterseite einen Sachverständigen mit der Prüfung der brandschutztechnischen Situation. Seine Feststellungen ergeben, dass neben Brandschutzmängeln eventuell keine bauordnungsrechtliche Genehmigung für den aktuellen Zustand vorliegt.

Der Vermieter negiert diese Mängelanzeigen. Und selbst, wenn diese vorlägen, hätte der Mieter sie im Zuge seiner Umbaumaßnahmen selbst herbeigeführt und zu vertreten. Einen Nachweis für die bauordnungsrechtliche Genehmigungslage verweigert er.

Der Konflikt eskaliert, als die zuständige Behörde dem Mieter eine Untersagung der Nutzung in Aussicht stellt, sollten die vorhandenen Brandschutzmängel nicht unverzüglich behoben werden.

Als der Vermieter, damit konfrontiert, immer noch nicht tätig wird, kommuniziert der Mieter, dass er alles tun werde, um sich vom Vertrag zu lösen.

Diese Aussage bildet eine Zäsur im Verhalten des Vermieters. Die Vermieterseite spricht nunmehr von Vertragsbrüchigkeit und vorsätzlich schädigendem Mieterverhalten.

Ein persönliches, zur Lösungsfindung anberaumtes Gespräch der Vertragsparteien scheitert nach wenigen Minuten. Das Gespräch verläuft latent aggressiv. Ein Zusammenbleiben und gar ein Zusammenarbeiten erscheint ausgeschlossen.

Aufgrund der festen Vertragslaufzeit ist eine vorzeitige Kündigung nicht möglich. Deshalb stellt die Mieterseite – um den Druck zu erhöhen – die hundertprozentige Minderung der Miete wegen der drohenden Nutzungsuntersagung in Aussicht. Der Mieter zahlt ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr.

Der Vermieter klagt daraufhin vor dem zuständigen Landgericht auf Zahlung der rückständigen Miete. Der Mieter beruft sich auf die aus seiner Sicht berechtigte Mietminderung.

## DAS GERICHTLICHE MEDIATIONSVERFAHREN

Aufgrund der vielschichtigen und verfahrenen Problematik regt die zuständige Kammer des Landgerichts die Durchführung eines gerichtlichen Mediationsverfahrens an, das sog. Güterichterverfahren gem. § 278 Abs. 5 ZPO.

Ein Güterichter versucht hierbei, die Parteien zu einer gütlichen Einigung anzuregen. Hierzu kann er u.a. ein Mediationsverfahren durchführen. Vom streitig entscheidenden Richter ist er unabhängig.

Da das Verfahren für die Parteien freiwillig ist, müssen sie der Verweisung an den Güterichter ausdrücklich zustimmen. Beide Parteien stimmen der gerichtlichen Mediation zu, jedoch vor allem um ihren guten Willen gegenüber dem Streitgericht zu zeigen. An eine Lösung im Mediationsverfahren glaubt angesichts der hochexplosiven Gesamtsituation keiner der Beteiligten.

## DER ERSTE MEDIATIONSTERMIN

Die Streitparteien treffen sich zu insgesamt zwei Mediationsterminen mit der Güterichterin.

Der Start im ersten Termin gestaltete sich sehr angespannt und verkrampft. Die Beteiligten können oder wollen möglichst keinen Blickkontakt mit der jeweils anderen Partei herstellen.

Die Güterichterin erleichtert den Einstieg dadurch, dass sie jeder Partei zunächst die Möglichkeit einräumt, auszuführen, mit welcher Erwartung und mit welcher Mediation sie zum Termin gekommen ist. Das Geäußerte wird auf einem Flipchart notiert. Auffällig ist, dass die Motivlage der Beteiligten in weiten Teilen nicht unähnlich ist. So äußern beide Seiten, dass sie gerne Ruhe, Frieden und ein Ende der Querelen hätten.

Der Vermieter führt aus, dass er ein hohes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. Der Mieter trägt vor, dass es aus seiner Sicht dringend einer Klärung der Brandschutz- und Genehmigungsthematik bedarf. Grundsätzlich würde auch er das Mietverhältnis gerne fortsetzen.

In einem nächsten Schritt erhält jede Streitpartei die Möglichkeit, ausführlich ihre Sicht auf die Dinge zu schildern. Beide legen zudem dar, in welchen Zwängen sie sich befinden. Der Vermieter äußert, dass ihm aufgrund der Nichtzahlung der Miete ein Liquiditätsengpass drohe. Der Mieter führt aus, ihm sitze die Behörde im Nacken. Zudem Sorge man sich um die Sicherheit der Arbeitnehmer.

Es kristallisiert sich in diesem ersten Termin nach langem Ringen heraus, dass eine Verständigung über die brandschutztechnischen Fragen gefunden werden muss. Es ist zu klären, ob überhaupt Mängel vorhanden sind, ob diese eine Nutzungsuntersagung rechtfertigen würden und wer für diese etwaigen Mängel verantwortlich ist.

Die Parteien einigen sich, dass jede Seite einen Sachverständigen beiziehen wird, um die oben genannten Fragen im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung zu klären.

Außerdem wird der Vermieter dem Mieter die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Baugenehmigungsunterlagen ermöglichen, sodass beurteilt werden kann, ob für das Gebäude im bestehenden Zustand eine Genehmigung vorliegt.

Im Gegenzug zu diesem Einlenken des Vermieters wird der Mieter 50 Prozent des Mietrückstands bis zu einem bestimmten Stichtag zum Ausgleich bringen.

In einem zweiten Termin sollen die Erkenntnisse der Sachverständigen gewertet und eine abschließende Vereinbarung getroffen werden.

## DER ZWEITE MEDIATIONSTERMIN

Trotz der konstruktiven Erkenntnisse im ersten Termin und der Teilzahlung des Mieters gestaltet sich der zweite Mediationstermin schwierig.

Die Ortsbegehung durch die Sachverständigen hat zwar wie geplant stattgefunden und die Zusammenarbeit der Sachverständigen war übereinstimmend konstruktiv. Allerdings liegen deren Ergebnisse noch nicht vor.

Der Vermieter versucht diese Unsicherheit mit aggressivem Verhalten zu füllen. Zwischenzeitlich versucht er mit gezielten Schlägen unter die Gürtellinie das Gegenüber zu treffen. Hinzu kommt, dass der Vermieter seine weitere Gesprächsteilnahme unter die Bedingung stellt, dass der Mieter den vollständigen Ausgleich der Mietrückstände zusichere.

Der Mieter führt erbost aus, dass es nicht sein Verständnis von Mediation sei, dass einer der Beteiligten dem anderen Bedingungen stelle.

Das Verfahren droht zu scheitern.

Die Güterichterin greift zu ihrem stärksten Interventionswerkzeug. Sie führt Einzelgespräche und bringt die Parteien wieder auf Einigungsspur. Die Fortsetzung des Verfahrens gelingt.

In langwierigen Gesprächen kann herausgearbeitet werden, dass eine Baugenehmigung für den aktuellen Gebäudezustand vorliegt.

Hinsichtlich der Brandschutzmängel wurden von den Sachverständigen dabei Feststellungen zum Ob und zur Verantwortlichkeit getroffen. Man einigt sich darauf, dass sich der Vermieter um die Beseitigung der festgestellten Mängel kümmern werde. Die Kosten sollen sodann, wie von den Sachverständigen festgestellt, verteilt werden.

Der Mieter sichert im Gegenzug den vollständigen Ausgleich sämtlicher Rückstände sowie vollständige Mietzahlung nach Behebung sämtlicher Mängel zu.

Die Parteien schließen zu den getroffenen Vereinbarungen einen Prozessvergleich. Das Verfahren ist damit zur Zufriedenheit aller beendet. Das Mietverhältnis wird vertragsgemäß fortgesetzt.

## FAZIT

Das Mediationsverfahren war ein voller Erfolg. Die Parteien haben zwar hart gerungen, aber schlussendlich ein nachhaltiges Ergebnis erzielt. Sie haben es geschafft, ihr Verhältnis zu normalisieren und so eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erst möglich gemacht. Zudem wurden alle Problemfelder geklärt. Beides wäre bei einer Fortsetzung des streitigen Verfahrens nicht möglich gewesen.

## Kontakt für weitere Informationen



Ester Thanner LL.M.  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR),  
Zertifizierte Mediatorin  
T +49 911 9193 3530  
E ester.thanner@roedl.com





→ Mietrecht

## Mieter von Einzimmerwohnungen haben auch einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung

von Aysel Cuvalli-Deniz

*Einzimmerwohnungen sind vor allem in Städten mit knappem Wohnraum äußerst begehrt. Was passiert allerdings, wenn die Wohnung für einen gewissen Zeitraum teilweise nicht genutzt werden kann, beispielsweise wenn sich der Mieter planmäßig für längere Zeit im Ausland aufhält? Oftmals wird die Wohnung dann untervermietet. In seiner jüngsten Entscheidung vom 13.9.2023, VIII ZR 109/22, Pressemitteilung vom 14.9.2023 (Nr. 158/23), hat der BGH die Frage entschieden, ob Mieter von Einzimmerwohnungen ebenfalls einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten haben. Wir bringen Ihnen hiermit die Sichtweise der Karlsruher Richter einmal nahe:*

### DER FALL DES BGH

Die BGH-Entscheidung betrifft einen Mieter einer Einzimmerwohnung aus Berlin, der die Zustimmung seines Vermieters für die Untervermietung eines Teils der Ein-

zimmerwohnung an einen unbekanntem Dritten begehrt. Grund für die Untervermietung war ein beruflich bedingter Auslandsaufenthalt des Mieters für fast eineinhalb Jahre. Die in der Wohnung verbliebenen und dem Mieter gehörigen persönlichen Gegenstände wurden in einem Schrank und einer Kommode verstaut. Zudem wurden manche Gegenstände in einem am Ende des Flurs durch einen Vorhang abgetrennten, ein Quadratmeter großen (wohl eher kleinen) und nur vom klagenden Mieter nutzbaren Bereich gelagert. Schließlich besaß der Mieter auch noch einen Schlüssel für die Wohnung. Die Zustimmung verweigerte der Vermieter. Das Amtsgericht wies die Klage ab. In der zweiten Instanz wurde der Vermieter zur Gestattung der Untervermietung verurteilt. Der BGH in der Revisionsinstanz bestätigte die Möglichkeit der Untervermietung von Einzimmerwohnungen und sprach dem Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung zu.

### DAS URTEIL DES BGH

Im Ergebnis entschied der BGH, dass der Kläger einen Anspruch auf Gestattung der befristeten und teilweisen Gebrauchsüberlassung an einen Dritten gemäß § 553 Abs. 1 BGB hat. In der Norm ist geregelt, dass der Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses einen Teil seines Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch überlassen und hierzu von dem Vermieter die Erlaubnis verlangen kann.

Sowohl in dieser Entscheidung als auch in früheren Entscheidungen zu Mehrzimmerwohnungen hat der BGH betont, dass gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, wie viel (quantitativ) der Mieter seiner angemieteten Wohnung an einen Dritten überlassen darf und wie (qualitativ) diese Gebrauchsüberlassung ausgestaltet sein muss. Von der Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums kann daher bereits dann ausgegangen werden, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgegeben hat. In dem hier entschiedenen Fall ging der BGH davon aus, dass eine solche teilweise Gebrauchsüberlassung der Einzimmerwohnung stattfand und insoweit keine vollständige Aufgabe des Gewahrsams stattgefunden hat, da der Mieter seine persönlichen und nur von ihm genutzten Gegenstände zurückließ sowie einen Wohnungsschlüssel behielt.

Dem BGH zufolge ergeben sich keine Gründe dafür, dass nicht auch Einzimmerwohnungen untervermietet werden dürfen. Insbesondere würde es dem Mieterschutz widersprechen, wenn Mieter von Einzimmerwohnungen nicht an Dritte untervermieten dürfen. Gründe, weshalb Mieter von Einzimmerwohnungen schlechter behandelt werden sollten als diejenigen Mieter von Mehrzimmerwohnungen seien nicht ersichtlich. Denn auch bei Einzimmerwohnungen kann es dem Mieter darum gehen, sich – beispielsweise bei befristeter Abwesenheit – den Wohnraum zu erhalten.

### ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UNTERVERMIETUNG

Nach § 540 BGB sind Mieter grundsätzlich nicht befugt, das Mietobjekt ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Etwas anderes gilt selbstverständlich, wenn die Gebrauchsüberlassung ausdrücklich im Mietvertrag geregelt ist. Die Erlaubnis des Vermieters ist notwendig, da ihm der Gebrauch durch einen ihm unbekanntem Dritten nicht aufgedrängt werden soll.

Unter die sog. Gebrauchsüberlassung fällt als wichtigstes Beispiel die Untervermietung. Generell bedeutet Gebrauchsüberlassung die befristete Überlassung der Mietsache oder eines Teils davon zum Gebrauch oder Mitgebrauch durch Dritte.

Dritter ist im Grunde jeder, der nicht Partei des Hauptmietvertrages ist. Enge Angehörige des Mieters, wie zum Beispiel Ehegatten, Lebenspartner und seine Kinder sind keine „Dritten“.

Für den Untermietvertrag gelten die allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts. Die Besonderheit des Untermietverhältnisses besteht darin, dass der Untervermieter das Mietobjekt seinerseits nur angemietet hat. Zwischen dem Untermieter und dem Hauptvermieter dagegen bestehen grundsätzlich keine vertraglichen Beziehungen.

### FOLGEN BEI FEHLENDER ERLAUBNIS

Hat der Mieter die Mietsache ohne Erlaubnis des Vermieters einem Dritten überlassen, kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung

- die Unterlassung der Gebrauchsüberlassung verlangen,
- fristlos oder ordentlich kündigen und
- Schadensersatz wegen Pflichtverletzung fordern.

Denn: Die Überlassung der Mietsache ohne Erlaubnis des Vermieters stellt ein vertragswidriges Verhalten des Mieters dar.

### ANSPRUCH AUF ERLAUBNIS ZUR GEBRAUCHSÜBERLASSUNG BEI WOHNRAUMMIETE

Für Mieter von Wohnraum gilt die in § 553 Abs. 1 BGB geregelte Ausnahme: Mieter von Wohnungen haben gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn sie nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse daran haben, einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Das berechtigte Interesse des Mieters ist weit zu verstehen. Allgemein ist es ausreichend, wenn vernünftige Gründe des Mieters vorliegen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung nachvollziehbar erscheinen lassen. Es kann sich dabei beispielsweise um wirtschaftliche oder persönliche Gründe handeln.

Wichtig ist, dass die Gebrauchsüberlassung befristet ist und sich auf einen Teil der Wohnung beschränkt. Das heißt, der Mieter hat keinen Anspruch auf dauernde Überlassung der gesamten Wohnung. Der Mieter muss demnach „den Fuß in der Tür“ behalten.

Auch wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung nachweist, ist der Vermieter zumindest dann nicht zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet, wenn er wiederum entgegenstehende Interessen hat. Zu nennen sind hierbei:



- Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Dritten
- Übermäßige Belegung des Wohnraums
- Sonstige (bspw. wirtschaftliche oder persönliche) Gründe

Achtung: Wenn dem Vermieter die Überlassung des Wohnraums an einen Dritten nur bei einer Erhöhung der Miete zumutbar ist, kann er die Erteilung seiner Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur Zahlung einer höheren Miete bereit erklärt. Das bedeutet nicht, dass der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung hat. Vielmehr steht es ihm frei, die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten zu verweigern, wenn der Mieter die Mieterhöhung zu Unrecht ablehnt.

## FAZIT

Die Untervermietung stellt eine Lösungsmöglichkeit für Mieter dar, wenn diese einen Teil ihrer Wohnung für einen bestimmten Zeitraum an Dritte aus bestimmten Gründen weitervermieten möchten, ohne dabei ihren bereits angemieteten Wohnraum aufzugeben. Wie die jüngste Entscheidung des BGHs zeigt, spielt es dabei keine Rolle, ob nur eine Einzimmer- oder Mehrzimmerwohnung vermietet werden soll. Dennoch kommt es in der Praxis stets auf den Einzelfall an, sodass nicht pauschal von einem Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung ausgegangen werden darf.

Um Streitigkeiten und Fehler zu vermeiden, ist es daher ratsam, sich professioneller Hilfe zu bedienen.

## Kontakt für weitere Informationen



Aysel Cuvalli-Deniz  
Rechtsanwältin  
T +49 911 9193 1996  
E aysel.cuvalli-deniz@roedl.com

→ Datenschutz

## Aller guten Dinge sind drei

### Das „EU-US Data Privacy Framework“

von Sabine Schmitt

*Am 10.7.2023 hat die EU-Kommission einen neuen Angemessenheitsbeschluss zum sicheren Datentransfer zwischen den USA und der EU erlassen. Nach drei Jahren Rechtsunsicherheit für alle (Immobilien-)Unternehmen, die Daten in die USA übermitteln, dürfte dies eine zu begrüßende Entwicklung sein. Dennoch bestehen weiterhin einige Fallstricke für datenschutzrechtlich Verantwortliche. Zumal über dem neuen Angemessenheitsbeschluss erneut das Damoklesschwert einer Klage von Maximilian Schrems schwebt und es somit eventuell nur eine Frage der Zeit ist, bis der EuGH auch diesen Beschluss aufheben wird.*

Viele (Immobilien-)Unternehmen setzen in ihrem Arbeitsalltag auf die Dienstleistungen von US-Unternehmen. Daten werden in einer Cloud gespeichert, das Tracking-Tool Google Analytics wird auf der eigenen Webseite eingesetzt, man ist in den sozialen Netzwerken aktiv oder das Videokonferenzsystem eines US-Anbieters wird genutzt, um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Durch das „Schrems II“-Urteil des EuGHs vom 16.7.2020 herrschte jedoch von einem Tag auf den anderen Unsicherheit dahingehend, ob und unter welchen Voraussetzungen Datenübertragungen in die USA noch rechtlich zulässig waren. Mit dem Erlass des neuen Angemessenheitsbeschlusses der EU-Kommission am 10.7.2023 endete nun eine knapp drei Jahre anhaltende Hängepartie.

Auf Grundlage des Data Privacy Frameworks ist nunmehr wieder eine Datenübermittlung in die USA möglich, genauer an US-Unternehmen, die den hierfür erforderlichen Selbstzertifizierungsprozess durchlaufen haben.

Es handelt sich hierbei um eine niederschwellige Möglichkeit zur rechtssicheren Übermittlung von personenbezogenen Daten in die USA, denn anders als bei der Übermittlung auf Grundlage der Standardvertragsklauseln ist weder eine Risikobewertung (sog. transfer impact assessment) erforderlich, noch müssen zusätzliche

Maßnahmen ergriffen werden, um die Daten in den USA besonders zu schützen.

#### INHALT DES NEUEN ANGEMESSENHEITSBESCHLUSSES

Das EU-US Data Privacy Framework enthält dabei Regelungen, die US-Unternehmen zur Einhaltung von an die DSGVO angelehnten Datenschutzgrundsätzen (z. B. Erforderlichkeitsgrundsatz und Transparenzgebot) einschließlich der Erfüllung von Betroffenenrechten verpflichten.

Außerdem soll ein neues zweistufiges Rechtsbehelfssystem sicherstellen, dass betroffenen Personen durchsetzbare Rechte und wirksame Rechtsbehelfe zur Verfügung stehen.

Zur rechtlichen Absicherung der Grundprinzipien des EU-US Data Privacy Framework erließ der US-Präsident außerdem ein entsprechendes Dekret („Executive Order“), das den Zugriff der US-Geheimdienste auf europäische personenbezogene Daten beschränkt. Die Beachtung dieser Schutzmaßnahmen können Betroffene von in den USA neu eingerichteten unabhängigen Stellen im Einzelfall überprüfen lassen.

#### ERFORDERLICHKEIT DER ZERTIFIZIERUNG NACH DEM DATA PRIVACY FRAMEWORK

Der Angemessenheitsbeschluss gilt allerdings nicht für die USA insgesamt, sondern lediglich für diejenigen Unternehmen in den USA, die sich unter dem Data Privacy Framework speziell zertifizieren lassen. Welche Unternehmen das konkret sind, können Sie der „Data Privacy Framework List“ des US-Handelsministeriums (DOC) entnehmen.

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNG FÜR DATENEXPORTEURE

Unternehmen sollten sich zunächst einmal ihre externen Datenflüsse genauer ansehen. Soweit Daten an Empfänger mit Sitz in den USA übermittelt werden, soll-



## Wollen Sie mehr über das Thema Betriebskosten erfahren?

Dann melden Sie sich jetzt zu unserem Webinar **BETRIEBSKOSTEN AKTUELL** am 15. November 2023 an.

Weitere Informationen zu unseren Veranstaltungen finden Sie direkt im Internet unter:

[www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare)



te anhand der „Data Privacy Framework List“ des DOC geprüft werden, ob es sich bei dem Datenimporteur um ein **zertifiziertes Unternehmen** handelt und falls ja, ob die Zertifizierung auch diejenige Kategorie von Daten erfasst, die im entsprechenden Vertragsverhältnis verarbeitet wird.

Überprüft werden sollte darüber hinaus, ob in den eigenen Datenschutzerklärungen Anpassungen erforderlich sind. Die Informationspflicht nach Art. 13, 14 DSGVO umfasst nämlich auch die Mitteilung, ob der Verantwortliche die Absicht hat, die personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation zu übermitteln und zugleich die Information, ob ein Angemessenheitsbeschluss der Kommission vorhanden ist oder nicht. Sofern Unternehmen ihre Datenübermittlungen in die USA nunmehr auf das EU-US Data Privacy Framework stützen wollen, muss hierauf in der **Datenschutzerklärung** hingewiesen werden.

Entscheidend ist außerdem, dass die Rechtmäßigkeit der Datenübermittlung sich nicht allein nach dem Vorliegen eines Angemessenheitsbeschlusses richtet. Zu beachten sind weiterhin die allgemeinen Datenschutzgrundsätze, insbesondere das **Erfordernis einer Rechtsgrundlage**.

Weiterhin ist zu empfehlen, dass die „Data Privacy Framework List“ des DOC regelmäßig überprüft wird, um sicherzustellen, dass die Zertifizierung (fort-)besteht. Dies gilt nicht zuletzt bereits deshalb, weil für US-Unternehmen, die bereits nach dem Privacy Shield zertifiziert waren, eine Übergangsregelung vorgesehen ist. Damit die Zertifizierung aufrecht erhalten bleibt, müssen sie spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des neuen Angemessenheitsbeschlusses, also bis zum 10.10.2023, ihre Datenschutzerklärung anpasst haben.

## „SCHREMS III“ – NUR EINE FRAGE DER ZEIT?

Es bleibt abzuwarten, ob dieser Angemessenheitsbeschluss langfristig Bestand haben wird. Der Datenschutzaktivist Maximilian Schrems hat bereits unmittelbar nach Erlass des Beschlusses angekündigt, Klage einreichen zu wollen. In diesem Fall wäre es erneut am EuGH festzustellen, ob das Data Privacy Framework ein angemessenes Schutzniveau im Sinne der DSGVO garantiert.

## FAZIT

Der neue Angemessenheitsbeschluss stellt eine rechtssichere Grundlage für Datenübermittlungen in die USA dar und entlastet Unternehmen von aufwändigen Prüfungen der US-amerikanischen Rechtslage. Allerdings nur dann, wenn das US-Unternehmen, an das Daten übermittelt werden sollen, eine entsprechende Zertifizierung aufweist. Andernfalls sind weiterhin Standardvertragsklauseln abzuschließen und zu überprüfen, ob aufgrund der zusätzlich ergriffenen Maßnahmen das europäische Datenschutzniveau auch im Drittland erreicht werden kann.

Zudem bleibt abzuwarten, ob das Data Privacy Framework einer Prüfung durch den EuGH standhalten kann.

Zur eigenen Absicherung empfiehlt es sich jedoch, weiterhin auf die Standardvertragsklauseln zu setzen und so weit wie möglich zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Sollte es im Ernstfall zu einem Schrems III-Urteil kommen, könnte so eine Übermittlung ohne Weiteres auf andere Garantien umgestellt werden.

## Kontakt für weitere Informationen



Sabine Schmitt  
Rechtsanwältin, Zertifizierte  
Datenschutzbeauftragte (TÜV Süd)  
T +49 911 9193 3710  
E [sabine.schmitt@roedl.com](mailto:sabine.schmitt@roedl.com)

→ Rödl & Partner Intern

## Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Am **22. bis zum 23. April 2024** findet bereits zum zwölften Mal die **Bundesfachtagung Betreiberverantwortung** statt. Austragungsort ist erneut das Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda, das sich als Location für dieses Top-Event die letzten beiden Male bestens bewährt hat.

### CALL FOR PAPERS

Wer eine Idee für einen eigenen Vortrag hat, ist herzlich eingeladen, uns seinen Vorschlag zu nennen. Dies gilt insbesondere für Erfahrungsberichte von Anwendern, innovative Lösungen zur Betreiberverantwortung, Klimaschutz & Nachhaltigkeit im FM. Senden Sie eine E-Mail an: [seminare@roedl.com](mailto:seminare@roedl.com)

**SAVE THE DATE**  
**22. bis 23.4.2024**

**LIVE VOR ORT**  
im Esperanto Kongress- und  
Kulturzentrum in Fulda



Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter:  
[www.facility-manager.de/betreiberverantwortung/](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung/)



## Kontakt für weitere Informationen



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

# Rödl & Partner

## Impressum

Verantwortlich für redaktionelle Inhalte gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Prof. Dr. Christian Rödl  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg

Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0  
Fax: +49 911 9193 1900  
E-Mail: [info@roedl.de](mailto:info@roedl.de)  
[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Prof. Dr. Christian Rödl, LL.M., RA, StB

Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverbreitung in jedem Medium als Ganzes oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



### PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

[www.pefc.de](http://www.pefc.de)