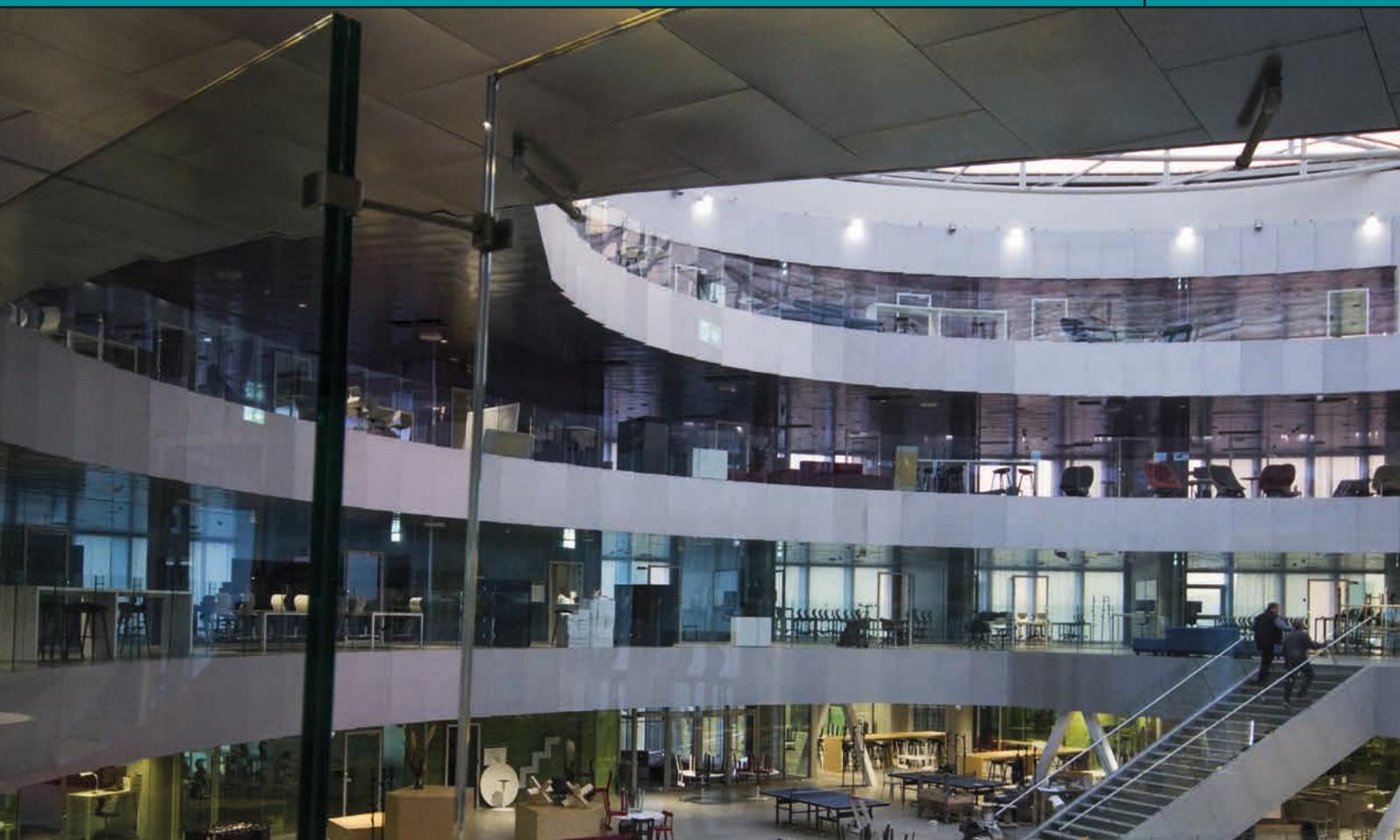


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
AUGUST
2020

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Facility Management

- Corona und warum sich die Branche so schwertut, Chancen zu ergreifen

4

→ Betreiberverantwortung

- Die Haftung von Facility Managern, Handwerkern, Dienstleistern und Verantwortlichen im Immobilienbetrieb

7

→ Miet- und WEG-Recht

- Novellierung des WEG – Was kommt, was bleibt?

12

→ Maklerrecht

- Das neue Maklerrecht 2020 – Neues Gesetz für die Maklerprovision

15

→ Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2020

18

Liebe Leserin, lieber Leser,

nachdem mittlerweile ein Großteil der Unternehmen, Betriebe und öffentlichen Gebietskörperschaften ihre Mitarbeiter – wenn auch mit entsprechenden Quotenregelungen oder Schichtplänen – aus dem Home Office zurück geholt hat, ist überwiegend festzustellen, dass die in den Wochen des Shutdowns in unzähligen Veröffentlichungen, Medienberichten oder Talk Shows geäußerte Erwartungshaltung, die Pandemie biete auch eine Chance zur Veränderung, eingefahrene Strukturen und Denkweisen sowie Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren, nur in wenigen Ausnahmefällen erfüllt wurde. Sicherlich ist der Zeitpunkt noch zu früh, um eine fundierte Einschätzung darüber zu treffen, ob unsere Branche und die Marktteilnehmer aus den vergangenen Monaten Konsequenzen gezogen und ihr Verhalten daraufhin angepasst haben. Allerdings ist gerade jetzt der richtige und notwendige Zeitpunkt, um Althergebrachtes zu hinterfragen und Veränderungen vorzunehmen. Einige Marktteilnehmer sind aus betriebswirtschaftlichen Gründen regelrecht dazu gezwungen, alle anderen sind gut beraten, ihre Leistungserfüllung im insbesondere technischen, aber auch infrastrukturellen FM zu hinterfragen, um die darin versteckten Potenziale, u. a. auch als einen Beitrag zur Krisenbewältigung, zu heben. So befasst sich der zentrale Artikel unseres aktuellen Newsletters mit den Chancen, die in unserer Branche bislang leider viel zu selten genutzt werden. In den weiteren Beiträgen beschäftigen wir uns mit der in unseren Seminaren, Workshops und Vortragstätigkeiten von vielen Teilnehmern gestellten Frage der persönlichen Haftung von Arbeitnehmern im Rahmen der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit sowie mit zwei Novellierungen im Mietrecht, dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) einerseits und dem Maklerrecht (BGB) andererseits.

Darüber hinaus möchten wir Sie auf unsere Bundesfachtagung Betreiberverantwortung aufmerksam machen, die nach der coronabedingten Verschiebung nun im Herbst stattfinden wird. Wir hoffen sehr, dass die Fachtagung als Präsenzveranstaltung stattfinden kann, was bei Redaktionsschluss des Newsletters leider noch nicht abschließend bekannt war. In welcher Form die Bundesfachtagung auch stattfinden wird, freuen wir uns über Ihre Teilnahme und einen interessanten und intensiven Austausch mit allen Teilnehmern.

Wir wünschen Ihnen mit unserem Newsletter viel Freude beim Lesen.



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



JÖRG SCHIELEIN
Partner

→ Facility Management

Corona und warum sich die Branche so schwertut, Chancen zu ergreifen

von Jörg Schielein LL.M.

Unzählige Beiträge in den letzten Monaten haben uns suggeriert, dass die Pandemie auch eine Chance bietet, eingeschlungene Zustände zu hinterfragen und Fehlentwicklungen der letzten Jahre zu korrigieren. Kaum zeigen sich – vorübergehend – erste Lockerungen, scheint der reflektierte Umgang mit der Krise Geschichte und althergebrachtes Verhalten wird ohne Weiteres wieder zur Norm. Das gilt auch für die FM-Branche und das Thema Betreiberverantwortung. Im FM wird sehr viel Geld unnötigerweise ausgegeben, weil nicht ausreichend reflektiert wird, was wirklich erforderlich ist und was nicht. Dafür wird an anderer Stelle unangemessen gespart und ein nachhaltiger Umgang mit den Immobilien behindert. Darin liegen erhebliche wirtschaftliche Potenziale, die gerade während der Krisenbewältigung einen sinnvollen Beitrag leisten könnten. Leider ergreifen zu wenige Auftraggeber diese Chancen – noch.

Anlass für diesen Beitrag ist einmal mehr eine sehr aktuelle FM-Ausschreibung eines von der Corona-Krise stark betroffenen Unternehmens, bei der die VDMA-Reihe 24186 zum Gegenstand der Beauftragung gemacht werden soll. Für die dort beschriebenen Tätigkeiten im Leistungsverzeichnis, das der Kalkulation durch die Bieter zugrunde gelegt werden soll, wurde mit wenigen Ausnahmen ein Turnus von einmal jährlich hinterlegt. Die Rückfrage beim Auftraggeber genauso wie beim eingeschalteten FM-Consultant dazu hat ergeben, dass die VDMA-Einheitsblätter so vorgaben. Wahr ist, dass die VDMA-Einheitsblätter umfangreich und für die Praxis sehr wertvoll die bauteilbezogenen Tätigkeiten bei der Wartung von technischen Anlagen beschreiben und empfehlen, diese allerdings entweder „periodisch“ oder in manchen Fällen „bei Bedarf“ auszuführen. Die Vorgabe, etwas einmal jährlich zu warten, findet sich in keinem Blatt dieser Reihe.



Die Praxis der FM-Consultants hat daraus dennoch seit langem „periodisch = 1x jährlich“ und in der Regel „bei Bedarf = alle 2 Jahre“ gemacht. Entsprechend wird angeboten, beauftragt und bezahlt. Gerade in wirtschaftlich schlechten Zeiten drängt es sich deshalb doch auf, zu hinterfragen, ob diese Vorgaben wirklich zwingend und/oder technisch sinnvoll sind. Gelingt es, die Wartungshäufigkeit auch nur in bestimmten Bereichen zu reduzieren, schlägt diese Entscheidung unmittelbar auf die anfallenden Kosten beim Gebäudebetrieb durch und zeigt sofort die betriebswirtschaftlich zum Teil händeringend gesuchten Effekte. Das ist fast schon zu schlicht, um nicht unmittelbar zu überzeugen. Bei einigen Auftraggebern werden solche Überlegungen seit Langem angestellt, die daraus resultierenden Erkenntnisse in der Praxis umgesetzt und regelmäßig überprüft. Jeder FM-Dienstleister hat solche Kunden, aber die große Masse der Auftraggeber wagt sich bislang nicht an diese Themen heran. Es muss also hinterfragt werden, welche Hürden dennoch in weiten Teilen der Branche für solche Überlegungen bestehen.

„WISSEN MACHT AH!“

Was die beliebte Kinder-Sendung des WDR seit 2001 spielerisch vermittelt, gilt auch für den Umgang mit einer effizienten und effektiven Umsetzung der Anforderungen an die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Die erste Hürde für eine differenzierte Betrachtung der Wartungsintervalle ist deshalb häufig die fehlende Expertise im Umgang mit dem technischen Regelwerk und dem gesamten regulatorischen Rahmen, der die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung beschreibt. Fehlende Expertise führt zu Unsicherheit und Unsicherheit führt oft zu überzogenen Reaktionen. Diese menschliche Verhaltensweise konnten wir gerade während der Pandemie am Beispiel der Versorgung mit Klopapier sehr eindrucksvoll studieren. In der FM-Praxis

führt diese Unsicherheit zu der Beauftragung einer jährlichen Wartung, weil man „damit sicher nichts falsch macht“. Andererseits erleben wir tatsächlich regelmäßig einen Aha-Effekt, wenn sich die Gelegenheit bietet, das zugegebenermaßen komplizierte Konstrukt der Compliance im Gebäudebetrieb zu erläutern und gezielt für einen differenzierten Ansatz bei der Umsetzung zu werben. Es ist den FM-Abteilungen insoweit kein Vorwurf zu machen. Meist sind durch unnötige Sparrunden in den letzten Jahren, Kapazitäten aus diesen Zentralfunktionen abgezogen oder zusätzliche Aufgaben dort verortet worden, die eine intensive, differenzierte Beschäftigung mit den externen Vorgaben und ihrer Verbindlichkeit kaum möglich machen. Da ist es sehr nachvollziehbar, wenn die FM-Abteilung dem vereinfachenden Vorschlag des Consultants (alles einmal jährlich) folgt, und so schneller zum Ziel kommt, mit einer Ausschreibung auf den Markt gehen zu können.

VERBINDLICHE VORGABE VS. HERSTELLERVORSCHRIFT

Ein Argument, mit dem man sich insoweit befassen muss, sind die Herstellervorschriften. Deren Vorgaben einzuhalten, kann aus unterschiedlichen Gesichtspunkten heraus sehr empfehlenswert sein. Sowohl die Verlängerung der Gewährleistung als auch die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen hängt davon in Teilen ab. Aber auch hier gilt, dass die optimale Lösung in einer differenzierten Betrachtung liegt. Technische Anlagen, die neu verbaut sind oder für das Kerngeschäft eines Unternehmens eine zentrale Bedeutung haben, sind sicher anders zu beurteilen, als technische Anlagen außerhalb der Gewährleistung oder in weniger relevanten Bereichen. Die Krux liegt in vielen Unternehmen darin, dass die Herstellervorschriften nicht bekannt sind. Kaum ein Auftraggeber hat die Vorgaben oder Empfehlungen eines Herstellers in einer Datenbank abgelegt



und kann im besten Fall sogar in Abhängigkeit vom Lebenszyklus damit eine sachgerechte Steuerung des Aufwands vornehmen. Gespräche mit Technikern zeigen aber auch, dass das für einen ersten Schritt womöglich nicht erforderlich ist. Es wäre schon sehr viel gewonnen, wenn technische Expertise und juristische Einordnung bestimmter Anforderungen im konkreten Einzelfall für Optimierungen genutzt werden könnten.

EINFACH MACHEN!

Was zunächst etwas abstrakt und theoretisch klingt, ist für die praktische Umsetzung sehr gut geeignet. Im Umgang mit den Blättern der vorgenannten VDMA Reihe bietet es sich zum Beispiel an, nachdem die rechtliche Verbindlichkeit dieser Blätter (Konformitätslevel 3) geklärt ist, mit einem technisch versierten Ansprechpartner einzelne Schwerpunktbereiche zu identifizieren, die sich für eine Verlängerung von Wartungsintervallen anbieten. Sobald diese Bereiche aus technischer Sicht identifiziert sind, sollte geprüft werden, ob aus anderen Gründen (z. B. wegen anderer – tatsächlich verbindlicher – Vorgaben oder unternehmerischer Interessen) an dem bisherigen Turnus festgehalten werden sollte. In einem dritten Schritt sollte dann diskutiert werden, wie man die Auswirkungen einer Turnusverlängerung am besten beobachten und messen kann, um gegebenenfalls wieder gegensteuern zu können, wenn sich zum Beispiel unerwünschte Funktions- oder Performanceveränderungen einer Anlage zeigen. Diese Routine kann sehr ausgewählt eingesetzt und dadurch können ohne Weiteres sog. „Quickwins“ für den Auftraggeber erzielt werden. Die meisten FM-Verträge kennen Klauseln zur Anpassung des Leistungssolls durch den Auftraggeber, sodass auch im laufenden Vertragsverhältnis insoweit keine größeren Hürden für eine Weiterentwicklung bestehen.

Wenn Sie Interesse an einer Konkretisierung dieser Überlegungen für Ihren Gebäudebestand haben und die FM-Kosten ohne Einbuße bei der Compliance optimieren wollen, sprechen Sie uns jederzeit gerne an.

Kontakt für weitere Informationen



Jörg Schielein LL.M.
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3554
E joerg.schielein@roedl.com

→ Betreiberverantwortung

Die Haftung von Facility Managern, Handwerkern, Dienstleistern und Verantwortlichen im Immobilienbetrieb

von Klaus Forster LL.M.

Auch und gerade im Immobilienbetrieb stellen sich die Akteure sehr häufig die Frage, ob und wie sie selbst persönlich haftbar gemacht werden können, wenn ein Schaden von ihnen verursacht wird.

Da das deutsche Haftungsrecht sehr kompliziert ist und je nach Rechtsgebiet (Zivilrecht, Strafrecht, Öffentliches Recht), Regelwerk und Geschädigtem unterschiedliche Voraussetzungen für eine Haftung vorliegen müssen, soll im Rahmen dieses Artikels die zivilrechtliche Haftung eines Arbeitnehmers im Verhältnis zu seinem Arbeitgeber beleuchtet werden.

Die Erfahrung aus vielen Schulungen und Vortragstätigkeiten zeigt, dass hier nach wie vor große Unsicherheit und zum Teil auch (unbegründet) hohe Angst bei den Arbeitnehmern vor einer persönlichen Haftung und den damit verbundenen finanziellen Risiken besteht.

GRUNDSÄTZE DER ARBEITNEHMERHAFTUNG

Nach der Grundsatzentscheidung des Großen Senats des Bundesarbeitsgerichts vom 27.9.1994 (NZA 1194, 1083) darf die Haftung eines Arbeitnehmers bei Arbeiten, die durch den Betrieb veranlasst sind, nicht unbeschränkt sein. Vielmehr ist die sog. Arbeitnehmerhaftung bei allen Arbeiten, die durch den Betrieb veranlasst sind und auch im Rahmen des Arbeitsverhältnisses geleistet werden, beschränkt.

Je nach Verschuldensgrad des Arbeitnehmers erfolgt eine Modifizierung des im Zivilrecht bestehenden Grundsatzes, dass derjenige, der einen Schaden schuldhaft verursacht hat, voll haftet. Damit besteht zugunsten des Arbeitnehmers eine Haftungserleichterung, er wird haftungsrechtlich privilegiert. Zu unterscheiden sind im Rahmen der Arbeitnehmerhaftung die Verschuldensgra-

de der leichten, normalen und groben Fahrlässigkeit sowie Vorsatz. Vorsätzlich verursachte Schäden hat der Arbeitnehmer vollständig zu ersetzen. Bei grober Fahrlässigkeit haftet er in der Regel ebenfalls vollständig, es kann aber eine Haftungserleichterung auf Basis einer Gesamtabwägung stattfinden. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Arbeitnehmer dagegen nicht. Bei normaler Fahrlässigkeit wird der Schaden i. d. R. zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer quotal verteilt. Die Beteiligung des Arbeitnehmers an den Schadensfolgen ist in einem solchen Fall durch eine Abwägung der Gesamtumstände zu bestimmen.

Kriterien für diese Abwägung sind nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts z.B.:

- „Gefahrengeigntheit“ der Tätigkeit
- Schadenshöhe
- Vom Arbeitgeber einkalkuliertes oder versicherungsmäßig abgedecktes Risiko
- Berufliche Stellung des Arbeitnehmers
- Persönliche Verhältnisse des Arbeitnehmers (bspw. Dauer der Unternehmenszugehörigkeit, Verhalten im Betrieb, Lebensalter, evtl. Existenzbedrohung bei Durchsetzung des Anspruchs etc.)

Voraussetzungen einer Haftung neben dem Verschulden sind selbstredend ein wirksam bestehendes Arbeitsverhältnis, eine Pflichtverletzung sowie Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden. Als Pflichtverletzung des Arbeitnehmers kommt bspw. eine Verletzung seiner Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis oder eine Verletzung von Sorgfalts- und Mitteilungspflichten in Betracht. Weitere Voraussetzung der beschriebenen Haftungsprivilegierung ist, dass die Pflichtverletzung des Arbeitnehmers durch den Betrieb veranlasst und ihm die Tätigkeit im Rahmen des Arbeitsverhältnisses übertragen worden ist.

Nach den beschriebenen Regelungen hat der Arbeitnehmer bei Vorsatz den Schaden in vollem Umfang zu ersetzen. Vorsatz ist dann anzunehmen, wenn der Arbeitnehmer nicht nur die Pflichtverletzung, sondern auch den Schaden in seiner konkreten Höhe zumindest als möglich voraussieht und ihn billigend in Kauf nimmt. Der Schädiger muss letztlich mit dem Eintritt des Schadens einverstanden sein.

Grob fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und unbeachtet lässt, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen.

Normale Fahrlässigkeit liegt vor, wenn der Arbeitnehmer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen hat – d. h. die Pflichtverletzung wäre bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt vermeidbar gewesen. Leichte Fahrlässigkeit liegt letztlich bei geringfügigen Sorgfaltsverstößen vor.

HAFTUNG FÜR PERSONENSCHÄDEN BEI ARBEITSKOLLEGEN

Der Vollständigkeit halber sei noch die Fallgestaltung der Haftung gegenüber Arbeitskollegen erwähnt: Wenn ein Arbeitnehmer bei einer betrieblichen Tätigkeit einen Arbeitsunfall verursacht und dadurch einem Arbeitskollegen einen Personenschaden zufügt (z. B. Körperverletzung beim Umgang mit einem Werkzeug oder einer Maschine), richtet sich seine Haftung nach dem Sozialgesetzbuch VII (§ 105 SGB VII). Danach haftet er gegenüber dem geschädigten Arbeitskollegen nur, wenn er vorsätzlich gehandelt hat. Grund ist, dass der geschädigte Arbeitskollege einen Anspruch gegen den Träger der gesetzlichen Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft) und damit immer einen zahlungsfähigen Anspruchsgegner hat. Ferner soll dadurch verhindert werden, dass der Geschädigte gegen seinen Kollegen klagen muss, was die Gefahr von betrieblichen Konflikten mit sich bringen könnte. Daneben kommt Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit eine Haftung gegenüber der Berufsgenossenschaft in Betracht (§ 110 SGB VII).

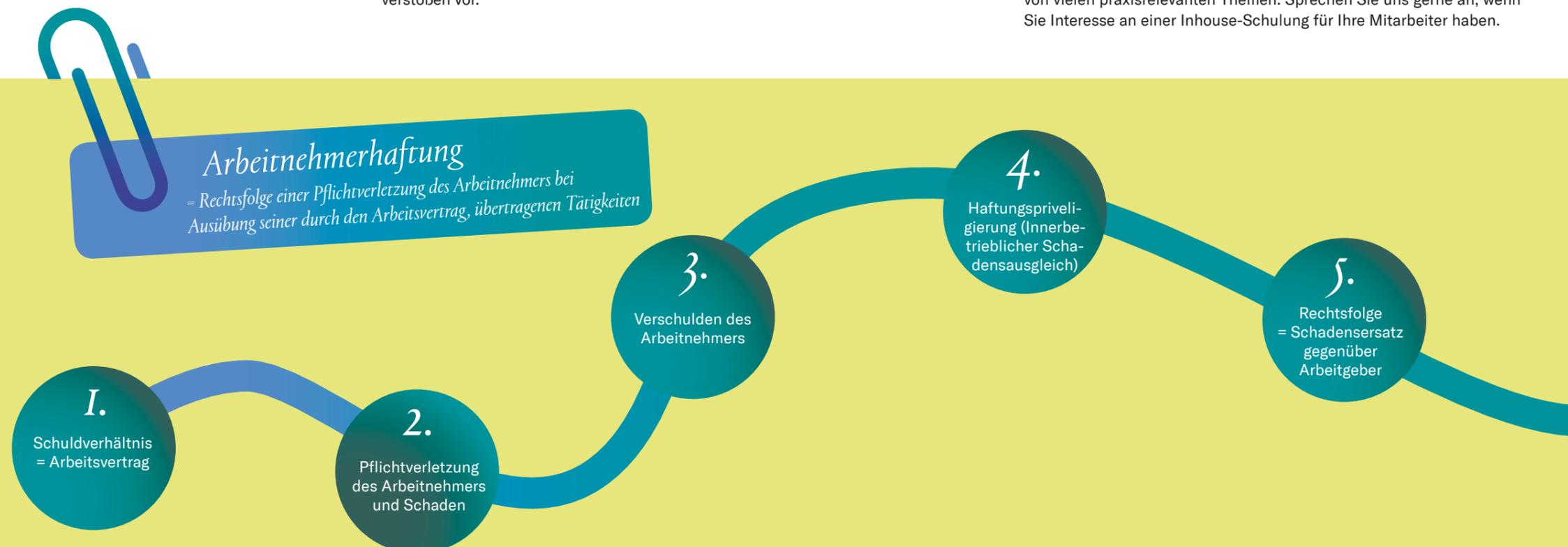
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Arbeitnehmer nur bei einer vorsätzlichen Schadenszufügung voll haftet und bei einer leicht fahrlässigen Schadenszufügung nicht haftet. Im Bereich dazwischen (also mittlere oder grobe Fahrlässigkeit) kommt es letztlich auf den konkreten Einzelfall und eine Gesamtabwägung an. Eine allgemeine Aussage über die Höhe der Haftung bzw. der Quotelung gibt es allerdings nicht. Bei Personenschäden bei Arbeitskollegen greift eine persönliche Haftung nur bei Vorsatz (gegenüber dem geschädigten Arbeitskollegen) oder grober Fahrlässigkeit (gegenüber der Berufsgenossenschaft). Der häufig anzutreffende vorschnelle Schluss, dass ein Mitarbeiter, der in irgendeiner Art und Weise einen Schaden verursacht hat, auch zwingend dafür haftet, ist somit häufig nicht zutreffend.

Im Rahmen unserer Schulungen und Vortragstätigkeiten ist dies eins von vielen praxisrelevanten Themen. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie Interesse an einer Inhouse-Schulung für Ihre Mitarbeiter haben.

Kontakt für weitere Informationen



Klaus Forster LL.M.
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3611
E klaus.forster@roedl.com



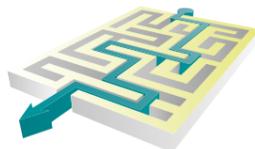
Unsere Inhouse-Schulungen

Die perfekte Kombination aus rechtlicher und technischer Expertise

AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!

Unsere Themen

Betreiberverantwortung



Ausschreibung von Facility Management Leistungen



Einführung in das Arbeitsschutzmanagement



Grundlagen zur Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen



Der rechtssichere Gewerberaummietvertrag



Vertragsgestaltung im Facility Management



Ihre Vorteile

- ✓ Vorbereitung der Schulungsinhalte abgestimmt auf Ihre spezifischen Fragestellungen
- ✓ Durchführung der Schulung in Ihren Räumen
- ✓ Bereitstellung des Foliensatzes als Kopiervorlage
- ✓ Beantwortung von Fragen der Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

Kontakt für weitere Informationen



Peggy Kretschmer
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften
T +49 911 9193 3502
E peggy.kretschmer@roedl.com

→ Miet- und WEG-Recht

Novellierung des WEG

Was kommt, was bleibt?

von Andreas Griebel

Das Bundeskabinett hat einen Gesetzesentwurf für eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsrechts beschlossen. Der Gesetzgeber hat eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes („WEG“) vorbereitet, die schon eher einem neuen Gesetz gleichkommt. Es ist davon auszugehen, dass die Reform unmittelbar nach der Sommerpause des Bundestages verabschiedet wird, wenngleich der Gesetzesentwurf vor der Sommerpause noch einmal in die Gremien zurückgegeben wurde.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stammt aus dem Jahre 1951 und blieb jahrzehntelang fast unverändert. Die letzte große Reform stammt aus dem Jahr 2007. Nunmehr soll eine weitere große Reform umgesetzt werden.

Der vorgelegte Gesetzesentwurf enthält im Wesentlichen folgende Änderungen am WEG-Recht:

VEREINFACHTE SANIERUNG, MODERNISIERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Das Regime der Regelungen zum Themenkomplex Sanierung, Modernisierung und Vornahme baulicher Veränderungen von Wohnungseigentumsanlagen soll wesentlich vereinfacht werden. So soll etwa jeder Eigentümer – wie auch in der Kette die/der Mieter – ei-

nen Anspruch darauf erhalten, auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, Aus- und Umbaumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sowie den Einbau von Einbruchschutz durchführen zu können. Die dazu im einzelnen notwendige Beschlussfassung wegen Veränderung von Gemeinschaftseigentum soll ebenfalls wesentlich vereinfacht werden. Beschlüsse zur baulichen Veränderung sollen künftig mit einfacher Mehrheit möglich sein, ohne dass es auf die Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigter Eigentümer ankommt. Der die bauliche Veränderung beantragende Eigentümer soll die Kosten für die Maßnahme alleine tragen müssen (sog. egoistische bauliche Veränderung). Dies ist eine wesentliche Vereinfachung, weil heute gerade an diesem Erfordernis viele Bauvorhaben scheitern.

ZUSÄTZLICHE BEFUGNISSE FÜR VERWALTUNG

Die Regelungen für den WEG-Verwalter werden grundlegend neu aufgestellt, was dem Gesetz einige Kritik eingebracht hat. Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des von der Gemeinschaft bestellten Verwalters sollen entscheidend erweitert werden.

So kann zukünftig der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden, über die eine Be-

schlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist. Inwieweit eine Beschlussfassung geboten ist oder nicht, „soll sich aus der Bedeutung der Maßnahmen für die Gemeinschaft ergeben“. Hierzu sollen im Einzelfall auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen gehören sowie die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen. Dazu war nach bisherigem Recht stets ein ausdrücklicher Ermächtigungsbeschluss notwendig.

Im Weiteren soll der Verwalter aus Gründen der Rechtssicherheit im Außenverhältnis eine unbeschränkte und nicht beschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft erhalten, währenddessen im Innenverhältnis die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit haben, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters per Beschluss einzuschränken. Damit klaffen die Vertretungs- und die Geschäftsführungsbefugnis womöglich auseinander. Eigentümergemeinschaften sollen sich in Zukunft einfacher von einem Verwalter trennen können. Das Erfordernis eines Vorliegens eines wichtigen Grundes entfällt. Der Verwalter kann also jederzeit abberufen werden.

VEREINFACHTE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG UND BESCHLUSSFASSUNG

Sicherlich durch die Erfahrungen der ersten Hälfte des Jahres 2020 geprägt ist die Regelung, wonach die Eigentümer die gesetzliche Beschlusskompetenz erhalten, Eigentümern zu ermöglichen online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Ferner soll die Einberufungsfrist zu Eigentümerversammlungen von 2 auf 4 Wochen verlängert werden. Was in der Praxis für Erleichterung sorgen wird, ist die Regelung, wonach es den Wohnungseigentümern möglich sein soll, selbst

eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats nicht möglich ist. Umlaufbeschlüsse sollen künftig auch in Textform anstatt in Schriftform möglich sein. Dadurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

Die zunächst für Rechtssicherheit sorgende und im Jahre 2007 eingeführte Verpflichtung, eine gesonderte Beschlussammlung zu führen, soll in Zukunft entfallen. Stattdessen soll an diese Stelle die Pflicht treten, Niederschriften von Beschlüssen sowie Urteile usw. aufzubewahren. Damit soll Wohnungseigentümern ein schneller Überblick über die relevanten Beschlüsse und Urteile der Gemeinschaft ermöglicht werden. Für Erwerber wichtig: Beschlüsse, die Vereinbarungen zwischen den Eigentümern verändern und auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden, müssen in Zukunft im Grundbuch eingetragen werden. Damit sollen Erwerber vor Überraschungen geschützt werden.

FLEXIBLERE REGELUNGEN ÜBER KOSTENTRAGUNG UND ERSTELLUNG DER JAHRESABRECHNUNG

Die Wohnungseigentümer sollen künftig umfassender als nach bisherigem Recht über die Kostenverteilung beschließen können. Hierzu sieht der Entwurf vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kostenpositionen oder bestimmte Kostenarten beschließen können. Derzeit ist dies lediglich im Einzelfall (ohne Wirkung für die Zukunft) und bei qualifizierter Mehrheit möglich.



Das Recht zur Jahresabrechnung wird neu geregelt. Was in jedem Fall für eine Vereinfachung sorgen wird: Es soll sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung lediglich auf die Abrechnungsspitzen beschränken, das meist komplizierte Rechenwerk selbst soll dagegen nicht mehr Beschlussgegenstand sein. Der Verwalter wird außerdem verpflichtet sein, nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Vermögensübersicht aufzustellen.

ERWEITERUNG SONDEREIGENTUMSFÄHIGKEIT

Die Möglichkeit Sondereigentum zu schaffen, soll auf Freiflächen am Grundstück erweitert werden. Derzeit können hier nur Sondernutzungsrechte vereinbart werden. Zukünftig könnten deshalb etwa auch Stellplätze oder Terrassen zum Sondereigentum erklärt werden. Zur Begründung heißt es in dem Entwurf, dass die von der Praxis angewandten Sondernutzungsrechte an solchen Flächen zu Rechtsunsicherheit führen würden.

HARMONISIERUNG VON MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Schließlich kommt der Gesetzgeber einer langjährigen Forderung der Rechtsanwender nach: Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass sich das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht in einigen Punkten angleichen. So sind zukünftig Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden. Zudem ist hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter eine Harmonisierung vorgesehen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen gilt auch im Verhältnis zwischen dem Eigentümer als Vermieter und dem Mieter die in der WEG geltende Kostenverteilung automatisch. Aktuell ist mietrechtlich (ohne gesonderte Vereinbarung) die Wohnfläche maßgeblich, während das Wohnungseigentumsrecht eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.

FAZIT

Die Novellierung des WEG ist seit Jahren dringend erforderlich, wenn gleich die Reform erst 13 Jahre alt ist. Einige immer wieder auftretende Probleme hatte die Reform 2007 aber nicht beseitigt. Die Praxis und die gesetzlichen Regelungen lagen seitdem weit voneinander entfernt. Die vorliegende Novelle versucht, einige der dringendsten Fragen zu klären. Leider geht das zulasten der Wohnungseigentümer, die Teile ihrer (naturgemäß zustehenden) Rechte abgeben sollen. Es bleibt abzuwarten, was sich in der Diskussion noch daran ändert. Im Ergebnis ist das Vorhaben aber zu begrüßen.

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T +49 911 9193 3579
E andreas.griebel@roedl.com



→ Maklerrecht

Das neue Maklerrecht 2020

Neues Gesetz für die Maklerprovision

von Hilâl Özdemir

Der Bundestag hat im Mai den Gesetzesentwurf der Bundesregierung über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser verabschiedet. Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchte, muss damit nur noch höchstens die Hälfte der Kosten für den Immobilienberater zahlen. Dem sog. Bestellerprinzip, das bei der Vermietung einer Immobilie eine Rolle spielt, wurde damit eine Absage erteilt. Das neue Gesetz wird am 23.12.2020 in Kraft treten. Welche Änderungen mit dem neuen Gesetz explizit einhergehen, soll im Folgenden näher erläutert werden.

BISHERIGE RECHTSLAGE UM DIE MAKLERPROVISION BEIM IMMOBILIENKAUF

Mangels gesetzlicher Regelung erfolgte die Aufteilung und Höhe der Maklerprovision bisher von Land zu Land unterschiedlich. In „den fünf Ländern“ wie Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen sowie in einigen Regionen Niedersachsens fiel die volle Maklerprovision auf den Käufer an. Im übrigen Bundesgebiet haben sich Käufer und Verkäufer für gewöhnlich die Provision etwa zu gleichen Teilen aufgeteilt. In der Praxis sind allerdings letztendlich nicht nur die regionalen Gepflo-

genheiten, sondern die jeweilige vertragliche Vereinbarung zwischen dem Makler und dem Verkäufer selbst maßgeblich. In den allermeisten Fällen bleibt jedoch der Käufer auf der vollen Maklerprovision sitzen, die bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises ausmachen kann. Das Interesse des Verkäufers, mit dem Makler über die Höhe der Maklerprovision zu verhandeln, ist umso geringer, je höher der Anteil des Käufers an der Provision ausfällt. Weigert sich ein Kaufinteressent letztendlich, sich auf diesen teuren „Deal“ einzulassen, so scheidet er faktisch aus dem Bewerberkreis aus. Auch wird ihm gleichzeitig die Möglichkeit verwehrt, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Dieser Käuferbenachteiligung setzt der Gesetzgeber nun ein Ende und erleichtert künftig die Bildung von Wohneigentum für jedermann.

DAS NEUE MAKLERRECHT 2020

Nun verwirklicht der Gesetzgeber mit den Änderungen im Maklerrecht sein Ziel, durch bundesweit einheitliche, verbindliche Regelungen die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zu erhöhen und die Käufer vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen.

Da aber auch der Käufer von der Tätigkeit des vom Verkäufer beauftragten Maklers profitiert, soll er weiterhin an der Maklerprovision partizipieren, jedoch nur noch bis zu einer maximalen Obergrenze von 50 Prozent der insgesamt anfallenden Provision! Mit dieser Regelung sind damit beide Parteien gleichermaßen an den Kosten für die Maklercourtage beteiligt. Wenn der Makler mit

einer Partei vereinbart hat, für diese unentgeltlich tätig zu sein, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.

KEIN „BESTELLERPRINZIP“ ...

Seit Mitte 2015 gilt für die Vermittlung von Mietwohnungen das sog. „Bestellerprinzip“. Demnach trägt ausschließlich die Partei die Maklerprovision, die den Makler mit der Vermittlung beauftragt hat. In der Praxis werden meistens dem Vermieter die gesamten Maklerkosten aufgebürdet.

Wie bereits oben erwähnt, weicht die Geschäftspraxis auf dem Immobilienmarkt von diesem Prinzip entscheidend ab. Nach einer ausführlichen Diskussion darüber, ob dieses sog. Bestellerprinzip auch beim Immobilienkauf zur Anwendung kommt, hat sich der Gesetzgeber im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens von diesem Rechtsgedanken distanziert und entschied sich zugunsten der nun eingeführten Regelung, dass maximal 50 Prozent der Kosten übertragbar sind.

... SONDERN „HALBTEILUNGSPRINZIP“

Nach diesem neu eingeführten „Halbteilungsprinzip“ kann der Makler aufgrund zweier Maklerverträge als Interessenvertreter für sowohl Käufer als auch Verkäufer seine Maklercourtage nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Hat hingegen z. B. allein der Verkäufer den Maklerauftrag erteilt, dann ist er auch allein dem Makler zur Provisionszahlung verpflichtet. Zwar kann er sich eine Teilerstattung durch die Käuferseite

ausbedingen, jedoch nur bis zur Höhe von maximal 50 Prozent der Maklercourtage. Dabei wird der Zahlungs- oder Erstattungsanspruch erst dann fällig, wenn der Verkäufer dem Käufer seine Eigenleistung an den Makler nachweist. Diese Änderungen sollen sich in den neuen Normen §§ 656c Abs. 1, 656d Abs. 1 BGB widerspiegeln. Zweck dieser Regelung ist die Sicherstellung, dass es auch tatsächlich zu einer Umsetzung der getroffenen Vereinbarung kommt und nicht eine Partei – in unserem Fall der Käufer – im Ergebnis dennoch die Maklerkosten alleine trägt.

Allerdings schränkt der Gesetzgeber den persönlichen Anwendungsbereich des Halbteilungsprinzips ein und legt in der als Verbraucherschutz verstandenen Neuregelung § 656b BGB fest, dass „die §§ 656c und 656d nur gelten, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.“

Bei Auftragserteilung durch beide Seiten soll das Halbteilungsprinzip dadurch verwirklicht werden, dass sich der Makler von jeder Seite nur die Hälfte der gesamten Provision versprechen lassen darf. Abweichende Vereinbarungen sollen unwirksam sein.

AUCH NEU: TEXTFORM

Das neue Maklerrecht wird künftig auch eine neue Formvorschrift beinhalten. Gemäß der neuen Vorschrift § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist daher auch eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

FAZIT

Diese Gesetzesänderung im Maklerrecht wird auf dem Immobilienmarkt begrüßt. Vor allem für künftige Immobilienkäufer ist das neue Maklergesetz zur Maklerprovision ein positives Zeichen. Auch wird durch die bundesweit einheitliche Regelung mehr Transparenz und Rechtssicherheit beim Immobilienkauf geschaffen. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen das neue Gesetz auf die Immobilienbranche hat.

Sollten Sie Fragen rund um die Regelungen und Konsequenzen im Zusammenhang mit dem neuen Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser haben, lassen Sie uns das bitte jederzeit gerne wissen.

Kontakt für weitere Informationen



Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com



→ Rödl & Partner Intern

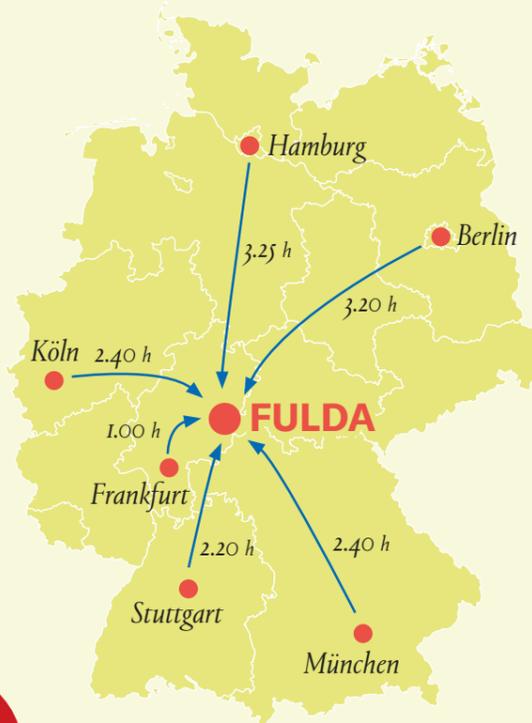
Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

BUNDESFACHTAGUNG BETREIBERVERANTWORTUNG

21. bis 22.9.2020

Coronabedingt mussten wir die ursprünglich für den 16./17. März in Fulda anberaumte Bundesfachtagung verschieben.

Die gute Nachricht: Der Ersatztermin steht bereits fest. Die Bundesfachtagung 2020 inklusive der Abendveranstaltung findet nun am 21./22. September im Maritim Hotel am Schlossgarten in Fulda statt. Alle gebuchten Anmeldungen bleiben bestehen. Sämtliche Referenten haben bereits ihre erneute Teilnahme bestätigt. Das Programm besteht also in unveränderter Form. Interessierte Teilnehmer, die sich noch nicht angemeldet haben, können dies für den 21./22. September über unten stehendes Formular tun.



BEST OF 2019

Get-together und
gemeinsames Abendessen

MONTAG, 21.9.2020
Best of 2019

DIENSTAG, 22.9.2020

Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2020

Best of 2019*
MONTAG, 21.9.2020

- 14.00 Teilnehmerregistrierung
- 14.30 Begrüßung
- 14.45 Vorstellung GEFMA 162-1: Carbon Management von Facility Services
- 15.15 Vorstellung VDI 3810 Blatt 1: Betreiben und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen; Grundlagen (Neufassung)
- 15.45 Kaffeepause
- 16.15 Projektbeispiel Max Planck Gesellschaft – Methodische Vorgehensweise zur Optimierung der Betreiberverantwortung im FM
- 16.45 Betriebssicherheit von Aufzügen: Zwei-Wege-Kommunikationssystem ab 2021 Pflicht
- ab 18.00 Get-together und Abendessen im Maritim Hotel am Schlossgarten

*Quelle: www.facility-manager.de/betreiberverantwortung
Stand: April 2020

Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2020*
DIENSTAG, 22.9.2020

- 10.30 Teilnehmerregistrierung
- 11.00 Begrüßung
- 11.15 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 11.45 Die neue GEFMA RL 270 zur Ressourcenbemessung im FM; Teil 1: Budget- und Personalbedarf für den Gebäudebetrieb in Abhängigkeit von Qualitätsstufen und Regionalfaktoren
- 12.15 Vorstellung eines Prozessschaubildes zur Instandhaltung von raumlufttechnischen Anlagen und Geräten nach VDI 6022-1:2018
- 12.45 Mittagessen
- 13.45 Betreiberpflichten sicher erfüllen und sauber dokumentieren
- 14.15 Insane in the Blockchain? (Teil 1): Revolution in der Betreiberverantwortung durch einen durchgängigen Ansatz
- 14.45 Insane in the Blockchain? (Teil 2): Wo liegen die Must-Haves in der Betreiberverantwortung?
- 15.15 Kaffeepause
- 15.45 Anwendungsbeispiel für ein Betreiberkonzept mit Konformitätslevel bei verschiedenen Sonderbauten eines Sozialträgers
- 16.15 Vorstellung GEFMA 500: Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung
- 16.45 Risikomanagement 2.0 im FM: Anwendungsbeispiele für Risiko-Minderungs-Effekte
- 17.45 Ende der Veranstaltung

*Kontakt für weitere
Informationen*



Peggy Kretschmer
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften
T +49 911 9193 3502
E peggy.kretschmer@roedl.com

Weitere Informationen zu den Inhalten sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:
www.facility-manager.de/betreiberverantwortung

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
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0
Fax: +49 911 9193 1900
E-Mail: info@roedl.de
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