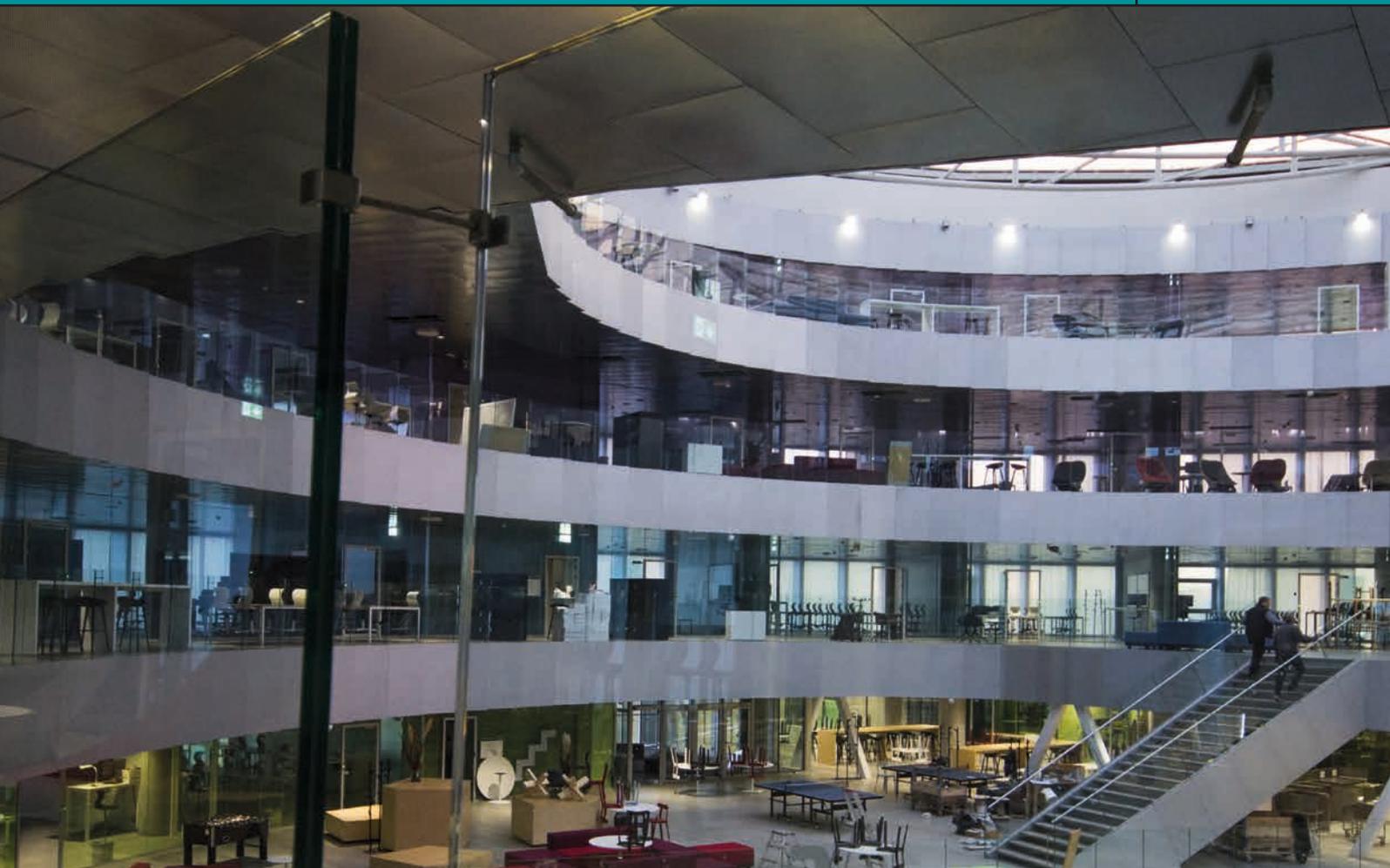


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
MAI
2021

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



- **Betreiberverantwortung**
 - Umsetzungserfordernis von Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung? 4
- **Facility Management**
 - Schlussbestimmungen in FM-Verträgen 7
- **Rödl & Partner Intern**
 - Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 10

- **Mediation**
 - Konfliktmanagement – Stressabbau in der Nutzungsphase der Immobilie 11
- **Mietrecht**
 - Formelle Anforderungen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung in Gewerberaummiete 16
- **Datenschutz**
 - Datenschutzrisiko Homeoffice 19

Liebe Leserin, lieber Leser,

neben den umfangreichen Anforderungen des Gesetzgebers an den ordnungsgemäßen Betrieb von Gebäuden und gebäudetechnischen Einrichtungen bestimmen maßgeblich auch die Genehmigungsunterlagen die Spielregeln für den Betrieb des Objektes. Lesen Sie in unserer Ausgabe, welche Wirkung die sog. Nebenbestimmungen in einer Baugenehmigung entfalten und in welchen Fällen es sich lediglich um einen Hinweis handelt, ohne den Regelungsgehalt der Genehmigung zu modifizieren oder zu ergänzen. Im zweiten Artikel dieser Ausgabe nehmen wir die Schlussbestimmungen von Verträgen in den Blick, die üblicherweise unreflektiert von einem in den nächsten Vertrag übernommen werden, ohne sich näher mit Inhalt und Wirksamkeit auseinander zu setzen. Da in der Praxis zahlreiche dieser Schlussbestimmungen unwirksam sind, lohnt es sich, diesen Klauseln mehr als nur den Platz im Vertrag zu widmen.

Immer wieder werden wir bei voneinander abweichenden Vertragsauslegungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer oder unterschiedlichen Auffassungen zur Leistungserbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen eingebunden. Wo eine juristische Bewertung und Vertragsauslegung vielfach sinnvoll ist und die Sichtweise der Parteien wieder in eine gemeinsame Richtung lenken kann, wirkt hingegen das anwaltliche Schreiben eher eskalierend. Um Konfliktsituationen gar nicht erst soweit kommen zu lassen, könnte ein systematisches Konfliktmanagement einen wertvollen Beitrag leisten.

Ein weiterer Beitrag beschäftigt sich mit den formellen Anforderungen an Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen in der Gewerberaummieta. Obgleich die falsche Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter vor dem Hintergrund stetig steigender Betriebs- und Nebenkosten ein nicht unwesentliches Risiko bergen, entsprechen noch immer zahlreiche Abrechnungen nicht den formellen Anforderungen.

Abgerundet wird die aktuelle Ausgabe mit einem Beitrag über Datenschutz und Datensicherheit im Homeoffice und der Frage, wie Datenschutzverletzungen im Homeoffice vorgebeugt und begegnet werden kann.

Wir wünschen Ihnen mit unserem Newsletter sowie mit unserer Artikelserie viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner



→ Betreiberverantwortung

Umsetzungserfordernis von Nebenbestimmungen aus der Baugenehmigung?

von Ann-Kristin Kuhn

Der Bauantrag wird eingereicht, die Baugenehmigung erteilt und das Gebäude errichtet. Die Baugenehmigungsunterlagen werden gesichtet, abgelegt und geraten in Vergessenheit, getreu dem Motto „Bau abgeschlossen, Baugenehmigung erledigt“. Doch Achtung, auch für den laufenden Gebäudebetrieb können sich aus der Baugenehmigung zu berücksichtigende Auflagen ergeben.

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage bedarf unter Umständen einer Genehmigung. Gemäß der Bauordnung sind Bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Nach einem erfolgreichen Genehmigungsprozess ist das Ergebnis die Erteilung der Baugenehmigung oder des Vorbescheids für das Bauvorhaben. Dabei sind Nebenbestimmungen ein Bestandteil der Baugenehmigung, die den eigentlichen Regelungsgehalt der Genehmigung modifizieren oder ergänzen. Nebenbestimmungen, die sich an den Betrieb des Gebäudes richten, sind während des laufenden Gebäudebetriebs zu berücksichtigen. Dabei gibt es verschiedene Arten von Nebenbestimmungen:

- konstitutive (Befristung, Bedingung): lassen die Geltung der Baugenehmigung begründen oder erlöschen
- additive (Widerrufsvorbehalt, Auflage, Auflagenvorbehalt): besitzen eine ergänzende Funktion

Die weiteren Ausführungen beschränken sich auf in Genehmigungen üblicherweise enthaltene additive Nebenbestimmungen in Form von Auflagen.

Die Auflage ist ein mit dem Verwaltungsakt (Genehmigung) verbundenes, selbstständig erzwingbares Gebot oder Verbot, mit dem ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (§ 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG). Diese hat für den Bestand und den Inhalt der Baugenehmigung keine direkte Bedeutung, ebenso gilt dies umgekehrt. Die Auflage ist an die Genehmigung gebunden und kann eigenständig nicht existieren, d.h. wird die Genehmigung aufgehoben, entfällt auch die darin enthaltene Auflage. Entscheidend ist, dass sobald die Genehmigung rechtskräftig geworden ist, die darin enthaltenen Auflagen zwingend einzuhalten sind.

Von der Auflage sind sogenannte Hinweise und Erläuterungen zu unterscheiden, die in der Genehmigung häu-

fig leider ebenfalls als Nebenbestimmungen bzw. Auflagen bezeichnet sind. Hinweise können bspw. anderweitige, sich bereits aus dem Gesetz ergebende Pflichten oder deren bloße Wiederholung des Norminhalts sein. Es ist häufig der Fall, dass in den Genehmigungsbescheiden zahlreiche Hinweise auf die sich aus dem Gesetz ergebende Rechtslage aufgenommen werden. Dies sind bspw. auch rechtliche oder technische Vorschriften, wie DIN-Normen. Stehen nun in einer Baugenehmigung spezifische Pflichten, die bereits in einem Regelwerk geregelt sind, so handelt es sich bei dem Hinweis auf diese Pflichten nicht um eine Auflage, sondern lediglich um Hinweise mit Handlungsempfehlungen für den Bauherren. Der Grund hierfür ist, dass es den Hinweisen an einem eigenen Entscheidungs- und Regelungsgehalt mangelt.

Die Differenzierung von Nebenbestimmungen und Hinweisen aus der Baugenehmigung haben maßgeblichen Einfluss auf die im Gebäudebetrieb umzusetzenden Anforderungen.

Deswegen sind Baugenehmigungen genau zu lesen und zu hinterfragen. Nicht alles, was auf den ersten Blick als Auflage erscheint, muss am Ende als solche umgesetzt werden. Aus diesem Grund müssen die einzelnen Auflagen, bei denen es sich um Erläuterungen oder Belehrungen handeln könnte, in ihrer rechtlichen Natur aber gerade keine Auflage darstellen, einer Einzelfallbetrachtung unterzogen und entsprechend ausgelegt werden (§ 133 BGB analog).

Ein strittiger Punkt der Nebenbestimmungen in der Praxis ist bspw. die Anordnung von Sachverständigenprüfungen gem. Prüfverordnungen (PrüfVO) der Bundesländer. Eine Prüfpflicht liegt gem. PrüfVO vor allem dann vor, wenn die Anlagen und Einrichtungen aufgrund einer Sonderbauverordnung bauordnungsrechtlich gefordert sind. Der Anwendungsbereich der PrüfVO kann auch dann eröffnet sein, wenn es sich um einen sonstigen Sonderbau gem. Bauordnung der Bundesländer handelt. Bei einem sonstigen Sonderbau ergibt sich die Prüfpflicht, in Abhängigkeit des Bundeslandes, nicht unmittelbar aus dem Gesetz, sondern muss ausdrücklich angeordnet werden. Diese ausdrückliche Anordnung der Prüfpflicht muss in den Auflagen der Baugenehmigung stehen und ist dann auch zwingend einzuhalten.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen, welche Auswirkungen die Differenzierung zwischen Hinweis und Nebenbestimmung (Auflage) auf die Sachverständigenprüfpflicht hat.

Beispiel 1 (sonstiger Sonderbau in Nordrhein-Westfalen):

AUFLAGEN

3.
4. Die Brandmeldeanlage ist nach DIN 14675 – Brandmeldeanlagen, Aufbau und Betrieb und nach DIN VDE 0833 – Gefahrenmeldeanlagen für Brand, Einbruch und Überfall – zu planen, zu installieren und zu überwachen. Die Anlage ist von einem Prüfsachverständigen nach der Prüfverordnung (PrüfVO NRW) zu überprüfen.
5.

Bei dem aufgezeigten Beispiel ist die Auslegung der Nebenbestimmung eindeutig. Die Prüfpflicht der Brandmeldeanlage wird ausdrücklich angeordnet.

Beispiel 2 (sonstiger Sonderbau in Nordrhein-Westfalen):

HINWEIS:

-
- WDZ163
- Die in der Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfung von Sonderbauten (Prüfverordnung) genannten technischen Anlagen nach § 1 Abs. 1, sowie die dafür bauordnungsrechtlich geforderten Brandschutzmaßnahmen sind nicht nur in den Fällen der ersten Inbetriebnahme nach wesentlichen Änderungen, sondern auch wiederkehrend entsprechend den dort festgesetzten Fristen durch Prüfsachverständige auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen (§ 2 Abs. 1 PrüfVO NRW)
-

Bei dem zweiten Beispiel handelt es sich bei den Ausführungen zur Prüfung um einen Hinweis und nicht um eine Auflage. Der beigefügte Zusatz stellt keine Regelung eines Einzelfalls dar, sondern enthält nur den Hinweis auf die in Klammern angefügten Bestimmungen der PrüfVO. Wie bereits erwähnt, muss bei einem sonstigen Sonderbau die Prüfung je nach Bundesland ausdrücklich angeordnet werden. In Nordrhein-Westfalen muss eine solche ausdrückliche Anordnung vorliegen. In einem Objekt vorhandene Anlagen unterliegen in diesem Beispielfall keiner Prüfpflicht gem. PrüfVO, da eine ausdrückliche Anordnung nicht vorhanden ist.

Doch so einfach, wie es bei den beiden Musterbeispielen erscheint, ist es leider nicht immer. Es muss in jedem Einzelfall überprüft werden, ob es sich um eine Auflage oder doch „nur“ um einen Hinweis auf die Rechtslage handelt. Auch wenn in der Überschrift „Auflage“ steht, kann im Text ein „Hinweis“ auf die Rechtslage vorliegen. Ist die Prüfung der einzelnen Anlagen wirklich ausdrücklich angeordnet? Nur dann besteht in vielen Bundesländern eine Prüfpflicht der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen.

In der Praxis führen die Abgrenzungsthematik und das Verständnis der Nebenbestimmungen immer wieder zu Diskussionen und unerwünschten Missverständnissen. Um die Herausforderungen bei der Auslegung der Auflagen des Baugenehmigungsbescheids und der Unterscheidung zwischen Hinweis und echter Nebenbestimmung meistern zu können, unterstützen wir Sie gerne bei der Beurteilung der Prüfpflicht Ihrer sicherheitstechnischen Anlagen.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Facility Management

Schlussbestimmungen in FM-Verträgen

von Carina Thomaier

In der täglichen Arbeit mit Facility-Management-Verträgen stolpert man über die unterschiedlichsten Klauseln. Manche ungewöhnlich, manche unwirksam, manche aber auch einfach gut formuliert. Die Verträge an sich sind oft ähnlich aufgebaut. Im einleitenden Teil wird festgelegt, was überhaupt Leistungsgegenstand ist, der mittlere Teil befasst sich mit der Verteilung der gegenseitigen Pflichten und Rechte und im letzten Teil werden allgemeine, für viele Verträge geltende Regelungen festgehalten. Dieser letzte Teil endet für gewöhnlich mit den Schlussbestimmungen, die in einer Vielzahl von Verträgen dieselben Klauseln enthalten. Zu diesen Klauseln gehören u.a. die Gerichtsstandsklausel und die Rechtswahlklausel. Gerade bei diesen beiden sehen wir immer wieder unwirksame, ungewöhnliche und überflüssige Formulierungen. Daher soll nun anhand dieser „Standardklauseln“ erläutert werden, was Sinn und Zweck der Klauseln und worauf bei deren Formulierung zu achten ist.

GERICHTSSTANDSKLAUSEL

In der Gerichtsstandsklausel kann vereinbart werden, vor welchem Gericht ein mögliches künftiges Verfahren über den Vertrag und dessen Inhalt zu führen ist. Es kann hierbei eine Vereinbarung über die örtliche und die internationale, aber auch über die sachliche Zuständigkeit getroffen werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, richtet sich die sachliche Zuständigkeit nach dem Streitgegenstand, § 1 ZPO i. V. m. §§ 23, 71 GVG. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus den §§ 12 ff. ZPO und richtet sich vor allem nach dem Wohnsitz (bei natürlichen Personen) bzw. Sitz (bei juristischen Personen) des Beklagten.

Der Auftraggeber wird in den meisten Fällen ein Interesse daran haben, einen Rechtsstreit an seinem Sitz durchzuführen. Hierdurch können Kosten, Zeit und Aufwand gespart werden. Eine Reise zum Prozessort sowie das Einschalten von Korrespondenzanwälten ist dann



nämlich nicht nötig. Sachlich kann die Zuständigkeit des Landgerichts statt des Amtsgerichts vereinbart werden. Der Vorteil der Wahl des Landgerichts wäre beispielsweise, dass es an Landgerichten oft spezialisierte Handelskammern gibt, die in Handelssachen nach § 95 GVG zuständig sind. Eine Gerichtsstandsvereinbarung ist daher durchaus von Vorteil und immer empfehlenswert.

Wir sehen nun häufig, dass in Gerichtsstandsvereinbarungen nicht nur ein Gerichtsstand vereinbart wird, sondern zusätzlich auch noch explizit darauf hingewiesen wird, dass diese Klausel nur zwischen Kaufleuten, nicht aber gegenüber Verbrauchern gelten soll. Dies ist so auch in § 38 Abs. 1 ZPO gesetzlich geregelt. Bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass der jeweilige Vertrag, wie im FM-Bereich fast ausschließlich der Fall, auch gegenüber Verbrauchern genutzt werden soll, so ist dieser Satz überflüssig. Dieser Zusatz dient lediglich der Vermeidung von Missverständnissen gegenüber Verbrauchern, da eine Gerichtsstandsvereinbarung diesen gegenüber nur unter speziellen Voraussetzungen wirksam ist. Im reinen Unternehmensverkehr macht dieser Zusatz eine einfache Klausel nur umfangreicher und unübersichtlicher. Dies widerspricht dem allgemeinen Grundsatz, Verträge so verständlich und präzise wie möglich zu gestalten. Seitenlange Ausführungen, die den Vertrag inhaltlich nicht bereichern, sollten so weit wie möglich vermieden werden.

Weiterhin ist darauf zu achten, was genau vereinbart wird. Klauseln, die für eine Vertragspartei ein Wahlrecht zwischen verschiedenen Gerichtsständen zulassen und dieses Wahlrecht für die andere Vertragspartei gleichzeitig ausschließen, sind nach § 307 BGB unwirksam, wenn es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen oder eine Klausel in einem Mustervertrag handelt. Es würde die eingeschränkte Vertragspartei unangemessen benachteiligen, nur an einem Ort Klage einreichen zu können, während die andere Vertragspartei freie Wahl zwischen mehreren Orten hat.

RECHTSWAHLKLAUSEL

Die Rechtswahlklausel dient der Vereinbarung des auf den Vertrag anwendbaren Rechts. Es geht also um die Frage, welche Rechtsvorschriften bei einem Streit über den Vertrag und dessen Inhalt heranzuziehen sind. Diese Frage muss sich jeder Richter stellen, bevor er sich inhaltlich mit dem Rechtsstreit auseinandersetzt. Daher sollten die Vertragsparteien durchaus auch auf diese Vereinbarung großen Wert legen.



Es häufen sich die Fälle, in denen wir in der Rechtswahlklausel die Formulierung „unter Ausschluss des Kollisionsrechts“ oder „unter Ausschluss des Internationalen Privatrechts“ sehen. Dieser Ausschluss ist überflüssig und unwirksam.

Die Vertragsparteien drücken in der Rechtswahlklausel ihren Willen aus, das Recht eines bestimmten Staates auf den Vertrag anwenden zu wollen. Nach deutschem Recht ergibt sich das anwendbare Recht für vertragliche Schuldverhältnisse in Zivil- und Handelssachen über Art. 3 EGBGB aus der Rom-I-Verordnung. Ausnahmsweise kann es internationale Abkommen zum anwendbaren Recht mit Nichtmitgliedsstaaten geben, die der Rom-I-Verordnung vorgehen, da es sich hierbei jedoch um die große Ausnahme handelt, werden diese hier nachrangig behandelt.

Nach Art. 3 Rom-I-VO unterliegt der Vertrag grundsätzlich dem von den Parteien gewählten Recht. Nur wenn die Vertragsparteien keine Rechtswahl treffen oder die Rechtswahlklausel unwirksam ist, ist auf andere Kriterien abzustellen, um das auf den Vertrag anwendbare Recht zu bestimmen. Es ist zunächst, je nach Vertragsart, auf

das Recht des Staates des gewöhnlichen Aufenthaltes einer der Vertragsparteien abzustellen. Nach Art. 4 Abs. 1 b Rom-I-VO ist im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages auf den gewöhnlichen Aufenthalt des Dienstleiters abzustellen. Bei Werkverträgen ist auf Art. 4 Abs. 2 Rom-I-VO abzustellen, wonach das Recht des Staates maßgeblich ist, in dem die Partei, die die für den Vertrag

charakteristische Leistung zu erbringen hat, ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. Demnach käme es auf den gewöhnlichen Aufenthalt des Unternehmers an. Nach Art. 19 Abs. 1 Rom-I-VO ist der gewöhnliche Aufenthalt bei Gesellschaften und juristischen Personen der Ort ihrer Hauptverwaltung.

Zu beachten ist jedoch Art. 4 Abs. 3 Rom-I-VO. Hiernach ist vorrangig das Recht eines anderen Staates anzuwenden, wenn sich aus der Gesamtheit der Umstände ergibt, dass der Vertrag eine offensichtlich engere Verbindung zu diesem anderen Staat aufweist. Maßgeblich für diese „Umstände“ sind einerseits tatsächliche Begebenheiten, wie beispielsweise die Vertragssprache, der Ort der Leistungserbringung und die Niederlassungen beider Vertragsparteien. Andererseits können aber auch rechtliche Umstände, wie die Rechtsform der Vertragsparteien und der gewählte Gerichtsstand, eine Rolle spielen. Demnach ist in deutschen FM-Verträgen, die zwischen deutschen Vertragspartnern geschlossen werden und bei denen die Leistungserbringung in Deutschland stattzufinden hat, auch nach den Regeln des Internationalen Privatrechts deutsches Recht anwendbar. Dies ist auch dann der Fall, wenn einer dieser Umstände auf das Recht eines anderen Staates hindeutet, wie z. B. die außerdeutsche Rechtsform einer der Vertragsparteien (z. B. die „limited“ oder die „S. a. r. l.“), solange die übrigen Umstände in Richtung deutsches Recht weisen. Dies macht den Ausschluss des Kollisionsrechts oder des Internationalen Privatrechts überflüssig.

Das deutsche Internationale Privatrecht ist von Amts wegen zu beachten und anzuwenden. Es handelt sich also um zwingende Vorschriften, die nicht durch eine vertragliche Vereinbarung abbedungen werden können. Der Ausschluss des „Kollisionsrechts“ oder des „Internationalen Privatrechts“ generell ist daher unwirksam. Eine geltungserhaltende Reduktion, die Reduzierung einer Klausel auf den gerade noch wirksamen Teil, lässt das AGB-Recht, in dem wir uns im Vertragsrecht oft befinden, nicht zu. Demnach wäre die gesamte Rechtswahlklausel unwirksam. Die Unwirksamkeit der gesamten Klausel würde dann dazu führen, dass der Richter anhand der vorgenannten Kriterien abwägen müsste, welches Recht auf den jeweiligen Vertrag anzuwenden ist. Wie oben erklärt, würde das in den meisten Fällen wohl auch zu deutschem Recht führen. Es würde jedoch immer eine gewisse Unsicherheit bleiben, die durch die entsprechend wirksame Formulierung der Klausel vermieden werden kann.

FAZIT

Obwohl die Rechtswahl- und Gerichtsstandsklausel als Teil der Schlussbestimmungen häufig verwendet werden, werden wir bei der Prüfung unterschiedlichster Verträge immer wieder mit unwirksamen Klauseln konfrontiert. Dies ist symptomatisch und beispielhaft für alle umfangreicheren Verträge im Facility Management. Das liegt vor allem daran, dass diese Klauseln, wie auch viele andere, oft vernachlässigt und unreflektiert von Vertrag zu Vertrag kopiert und „vererbt“ werden. Grund dürfte auch sein, dass sie auf den ersten Blick keine kaufmännische Regelung enthalten, es noch nie zu einem Problem kam und letztlich die juristischen Feinheiten weder Auftraggeber noch Auftragnehmer bekannt sind.

Sprechen Sie uns gerne an, so Sie Unterstützung bei der Erstellung oder Prüfung Ihrer Klauseln bzw. Verträge benötigen – von der einzelnen Klausel bis hin zu maßgeschneiderten Verträgen der unterschiedlichsten Vertragstypen im Facility Management.

*Kontakt für weitere
Informationen*



Carina Thomaier
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1270
E carina.thomaier@roedl.com

→ Rödl & Partner Intern

Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



... FEIERT 10-JÄHRIGES BESTEHEN!

Die inhaltliche Gestaltung der 10. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung liegt erneut in den Händen der Initiatoren Ulrich Glauche und Jörg Schielein von Rödl & Partner. Ulrich Glauche, als Leiter des Richtlinienwesens der German Facility Management Association (GEFMA), und Jörg Schielein, als Leiter des GEFMA-Arbeitskreises

Recht, sind die anerkanntesten Experten auf diesem Gebiet in Deutschland und bürgen für höchste inhaltliche Qualität. Erneut werden sie ein Programm ausarbeiten, in dessen Rahmen Rechtsanwälte und weitere Experten die wichtigsten neuen Gesetzesvorgaben, Normen und Richtlinien für einen sicheren Gebäudebetrieb vorstellen. Darüber hinaus beschreiben Verantwortliche aus namhaften Unternehmen die Umsetzung der Betreiberverantwortung in der Praxis und wie sie in ihren Organisationen die Anforderungen aus den umfangreichen Vorgaben erfüllen.

SAVE THE DATE

DIENSTAG, 14.9.2021
Best of 2020

MITTWOCH, 15.9.2021

Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2021

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

→ Mediation

Konfliktmanagement

Stressabbau in der Nutzungsphase der Immobilie

von Ester Thanner

In der Nutzungsphase einer Immobilie treffen mit Eigentümern, Vermietern, Mietern, Verwaltern und Dienstleistern vielfältige Ziele und Interessen aufeinander. Um langfristige Geschäfts- und Vertragsbeziehungen zu erhalten, sollte eine Eskalation dieser Interessensgegensätze tunlichst vermieden werden. Dies ist durch die Implementierung eines systematischen Konfliktmanagements realisierbar.

DIE AUSGANGSSITUATION

Im Laufe des Lebenszyklus einer Immobilie – beginnend mit der Planung und endend mit der Verwertung – treffen ganz vielfältige Personen, Gruppierungen und Organisationseinheiten aufeinander. Die jeweiligen Interessen sind dabei in den wenigsten Fällen gleichlaufend. Vielmehr prallen nicht selten ganz unterschiedliche Motivationen und Zielsetzungen aufeinander. Es entstehen größere und kleinere Konfliktfelder.

Gerade der am längsten, regelmäßig mehrere Jahrzehnte dauernden Lebenszyklusphase, nämlich der Nutzungsphase, geben ganz unterschiedliche Beteiligte ihr Gepräge. So sind unter anderem widerstreitende Interessen von Eigentümern, Vermietern, Mietern, Verwaltern und Dienstleistern in Einklang zu bringen. Die entstehenden Konflikte werden klassisch nach Entstehung eines Konfliktes durch Verhandlung zwischen den Streitparteien gelöst oder im Falle einer fortgesetzten Eskalation vor Gericht ausgetragen.

In einigen Fällen vermag dieses Vorgehen zum Erfolg führen. Jedoch ist zu bedenken, dass die Streitparteien nicht selten durch langfristige Verträge aneinander gebunden sind und ein beiderseitiges Interesse am Fortbestand dieser Beziehung besteht. So soll beispielsweise ein langfristig laufendes Geschäftsraummietverhältnis auch trotz

Streitpunkten über die mietvertraglichen Regelungen zur Zuständigkeit für Wartung und Reparatur nicht gänzlich zur Disposition gestellt werden.

Andererseits wird die Geschäftsbeziehung einer erheblichen Prüfung unterzogen, wenn Uneinigkeiten und Interessensgegensätze streitig vor Gericht ausgetragen werden. Eine partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit in der Zukunft wird immer schwieriger, je konfrontativer und härter ein Konflikt ausgetragen wird und je länger der Weg bis zu einer endgültigen Entscheidung ist. Gerade die gerichtliche Entscheidung einer Streitfrage führt zudem vielfach nicht zur Lösung des Gesamtkonfliktes, da lediglich der konkrete Streitgegenstand Berücksichtigung findet, nicht jedoch darüber hinausgehende wirtschaftliche oder emotionale Aspekte.

Insofern scheint es zweckmäßig und angezeigt, nach Alternativen für eine interessensgerechte und einzelfallorientierte Behandlung widerstreitender Interessen zu suchen.

KONFLIKTMANAGEMENT ALS CHANCE FÜR LANGFRISTIGE (VERTRAGS-)BEZIEHUNGEN ERKENNEN

Gerade in Konstellationen, in denen eine (Vertrags-)Beziehung konstruktiv und partnerschaftlich fortgeführt werden soll, drängt sich die Implementierung eines Konfliktmanagementansatzes nahezu zwangsläufig auf.

So versteht man unter Konfliktmanagement die Initiierung von Maßnahmen zur Verhinderung einer Eskalation oder zur Ausbreitung eines bestehenden Konfliktes. Konfliktmanagement dient der systematischen und konstruktiven Auseinandersetzung mit widerstreitenden Interessen.

In der praktischen Umsetzung bedeutet dies, dass insbesondere alternative Streitbeilegungsmethoden zur Kon-

fliktprävention oder Konfliktlösung zur Anwendung kommen. Denkbar ist gerade im Rahmen der Nutzungsphase einer Immobilie beispielsweise der Einsatz von Moderation, Mediation, Adjudikation oder Schlichtung. Alle diese Verfahren können einerseits präventiv, zur Vermeidung von Konfliktfällen, und andererseits repressiv, zur vollständigen Auflösung von bereits entstandenen Streitigkeiten, eingesetzt werden.

Konfliktmanagement und die im Zuge dessen herangezogenen alternativen Streitbeilegungsmethoden bieten insbesondere für längerfristig orientierte (Vertrags-)Beziehungen erhebliche Vorteile:

Zum einen kann durch ihre frühzeitige Anwendung die Entstehung eines Konfliktes gänzlich oder jedenfalls dessen Eskalation verhindert werden, indem niederschwellig und bereits bei auftretenden kleineren Unstimmigkeiten nach einem konstruktiven Umgang mit diesen gesucht wird.

Zum anderen können bereits entstandene Konflikte kurzfristig und zügig bearbeitet werden. Damit setzen sich alternative Streitbeilegungsmethoden gerade in Pandemiezeiten noch deutlicher als bisher vorteilhaft von langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen in mehreren Instanzen ab. Im Gegensatz zum gerichtlichen Verfahren besteht zudem die Möglichkeit, den Konflikt – losgelöst von der Konzentration auf einen bestimmten Streitgegenstand – ganzheitlich zu betrachten und einer sinnvollen und für alle Beteiligten interessensgerechten Lösung zuzuführen.

IMPLEMENTIERUNG VON KONFLIKTMANAGEMENT

Es ist also durchaus lohnenswert, über die Implementierung von Konfliktmanagement in langfristigen Vertragsbeziehungen nachzudenken.

Eine mögliche Form der Umsetzung könnte durch entsprechende Anregungen und Verpflichtungen im Vertragswerk, insbesondere durch entsprechende Mediations- oder Schlichtungsklauseln erfolgen.

In einem etwas weitergehenden Ansatz könnten die Vertragsparteien die dauerhafte oder jedenfalls punktuelle Einbeziehung einer Konfliktlaufstelle vorsehen. An diese könnten sie sich sodann im Konfliktfall wenden, um das geeignete Verfahren zur Konfliktprävention oder zur Streitbeilegung zu wählen. Bestenfalls würde diese Konfliktlaufstelle sodann auch bereits die entsprechenden alternativen Streitbeilegungskompetenzen zur Inanspruchnahme durch die Konfliktparteien anbieten, sodass eine zügige Lösung herbeigeführt werden kann.

FAZIT

Insbesondere die Nutzungsphase der Immobilie ist aufgrund der Vielzahl der an ihr Beteiligten geprägt durch eine vermutlich ebenso große Vielzahl von entgegenlaufenden Interessen, aber auch durch langfristige Vertragsbeziehungen. Eine Eskalation und konfrontative Behandlung eines Konfliktes droht jedoch die künftige konstruktive Zusammenarbeit zu gefährden. Aus diesem Grund erscheint es sehr empfehlenswert, alternative Formen der Streitbeilegung anzudenken. Präventiv wie repressiv zum Einsatz kommen diese alternativen Streitbeilegungsmethoden im Rahmen eines systematischen Konfliktmanagements. Die Implementierung systematischen Konfliktmanagements gerade in der Nutzungsphase der Immobilie ist daher nur zu empfehlen!

Nehmen Sie bei Fragen hierzu gerne Kontakt mit uns auf.

Kontakt für weitere Informationen



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

REG-IS®
Regelwerks-Informationssystem

DIGITALER REG-IS TAG

10.6.2021



Aufgrund der aktuellen Situation werden wir dieses Jahr unseren REG-IS Tag erstmalig rein digital durchführen.

THEMENSCHWERPUNKTE:

REG-IS FÜR EINSTEIGER

- Einführung in REG-IS
- Vorstellung des Regelwerkskatasters
- Vorstellung der neuen Bedienungsanleitung
- Vorstellung der optimierten Suchmaschine

VORMITTAG

REG-IS VERTIEFUNG UND KOPPLUNGSMÖGLICHKEITEN

- Vorstellung Objektprofile mit Auswertungsmöglichkeiten
- Praxisbeispiel CAFM Kopplung: Infoma
- Praxisbeispiel CAFM Kopplung: Loy & Hutz
- Praxisbeispiel CAFM Kopplung: EBCsoft
- Kataloge und deren Bereitstellung mittels Download (xlsx) und Webservices (html)

NACHMITTAG

Uhrzeit: ca. 9:00 - 16:30 Uhr

Die Veranstaltung ist **kostenlos**.

*Kontakt für weitere
Informationen*



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

Weitere Informationen zur
Veranstaltung finden Sie unter:
<http://bit.ly/reg-is-tag>



→ Mietrecht

Formelle Anforderungen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung in Gewerberaummiete

von Hilâl Özdemir

Vor dem wirtschaftlichen Hintergrund enorm gestiegener Betriebs- und Nebenkosten ist es verständlich, dass der Kostenaufwand der Betriebs- und Nebenkosten von beiden Vertragsparteien eines Mietverhältnisses über eine Gewerbeimmobilie in zunehmendem Maße beachtet wird. Das erfordert zusätzlichen bürokratischen Aufwand bis hin zu erheblichem Streitpotenzial und wirft beim Vermieter und Mieter die gleiche Zentralfrage auf: Welche Anforderungen muss eine Abrechnung eigentlich erfüllen, damit sie wirksam ist? Anlässlich der aktuellen Entscheidung des BGHs vom 21.1.2021 – XII ZR 40/20 möchten wir die formellen Anforderungen einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung in Gewerberaummiete unter die Lupe nehmen.

MASSGEBLICH FÜR JEDE NEBENKOSTENABRECHNUNG SIND REGELUNGEN IM MIETVERTRAG

Grundsätzlich hat der Vermieter alle Betriebs- und Nebenkosten für seine Mietimmobilie zu tragen. Die Mietvertragsparteien können aber nach § 556 Abs. 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten (anteilig) übernimmt. Ausgangspunkt jeder Überprüfung einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung ist also die Überprüfung der mietvertraglichen Regelungen auf ihre Wirksamkeit hin. Hier hat sich eine weitausschweifende Rechtsprechung entwickelt,

die jede schematische Beantwortung der Frage ausschließt. Liegen vorformulierte Vertragsbedingungen vor, hat zusätzlich eine Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB zu erfolgen. Der Vermieter hat eine Abrechnung immer nur dann zu erstellen, wenn vereinbart ist, dass der Mieter **VORAUSZAHLUNGEN** leistet, beziehungsweise abgerechnet werden soll. Ist hingegen eine Nebenkosten**PAUSCHALE** (auch teilweise) oder eine sogenannte „Bruttomiete“ vereinbart, die die Betriebs- und Nebenkosten enthält, entfällt die Abrechnung. Welche Betriebskosten grundsätzlich umgelegt werden können, ergibt sich aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Für Wohnraum ist die dortige Aufzählung nahezu abschließend, das heißt Kostenpositionen, die dort in § 2 Ziffern 1 bis 16 nicht aufgeführt sind, kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen. Einzige Ausnahme bilden die „sonstigen Betriebskosten“, die im Mietvertrag namentlich zu benennen sind. Bei Gewerberäumen hingegen kann der Vermieter den Kostenkatalog beliebig erweitern und weitere Kosten auf den Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag geregelt wird. Das erfolgt regelmäßig.

Zumindest bei Wohnraum hat der Vermieter nach § 556 Abs. 3 BGB jährlich die Betriebskosten abzurechnen. Diese Betriebskostenabrechnung hat dem Mieter spätestens bis zum 31.12. des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Jahres zuzugehen. Erfolgt der Zugang der Ab-



rechnung binnen dieser Frist nicht oder genügt die Betriebskostenabrechnung nicht den formellen Anforderungen, dann kann der Vermieter den Nachzahlungssaldo aus der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter nicht mehr geltend machen. Anders als bei der Wohnraummiete muss der Vermieter im Bereich der Gewerberaummiete nach höchststrichterlicher Rechtsprechung diese einjährige Ausschlussfrist für die Erstellung einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung nicht einhalten. Maßgeblich ist dennoch, was die Parteien im Mietvertrag vereinbart haben.

FORMELLE ANFORDERUNGEN AN EINE BETRIEBS- UND NEBENKOSTENABRECHNUNG

Eine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung hat den Zweck, den juristisch und betriebswirtschaftlich nicht gebildeten Mieter in die Lage zu versetzen, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können. Ist das der Fall, spricht man von einer **FORMELL** ordnungsgemäßen Abrechnung. Ob die Abrechnung inhaltlich (**MATERIELL**) korrekt ist, kann der Mieter nach erfolgter Belegeinsicht überprüfen. Sog. materielle Fehler betreffen aber nicht die formelle Wirksamkeit, sondern die Richtigkeit der Abrechnung.

MINDESTANGABEN IN DER BETRIEBS- UND NEBENKOSTENABRECHNUNG

Damit die Abrechnung formell ordnungsgemäß ist, muss sie zunächst den Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten.

In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Nutzeinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

RECHTSFOLGE BEI NICHTERFÜLLUNG DER MINDESTANGABEN

Der Gewerberaumvermieter kann nur aus einer formell wirksamen Betriebs- und Nebenkostenabrechnung eine Nachzahlung fordern. Solange der Vermieter keine formell wirksame Abrechnung vorlegt, wird ein eventueller Nachzahlungsanspruch nicht fällig. Die Abrechnung

muss dann vom Vermieter korrigiert werden. Betrifft der formelle Fehler nur einzelne Kostenpositionen der Abrechnung, so muss der Vermieter nicht zwingend eine komplette Korrektur der Abrechnung vornehmen, wenn die betroffenen Einzelpositionen unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet werden können. Die Abrechnung wäre dann im Übrigen formell wirksam.

AKTUELLE BGH-RECHTSPRECHUNG VOM 21.1.2021 – XII ZR 40/20

Bis zu den frühen 2010er-Jahren hielt der BGH an diesem Anforderungskatalog noch überaus streng fest, mit der Folge, dass eine Vielzahl von Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen formell fehlerhaft waren. Diese Rechtsprechung hat der BGH in einzelnen Punkten zwischenzeitlich aufgegeben und gelockert.

So hatte der BGH (21.1.2021 – XII ZR 40/20) aktuell über mehrere, sehr umfangreiche Betriebskostenabrechnungen eines Gewerberaumvermieters zu entscheiden, ob diese formell ordnungsgemäß sind.

ZUM SACHVERHALT:

Der Mieter von Büro- und Archivflächen sowie von Stellplätzen rügt die formelle und materielle Wirksamkeit der für mehrere Abrechnungszeiträume erteilten Betriebskostenabrechnungen seines Vermieters. Diese werten unter anderem nicht alle Flächen zu 100 Prozent und verwenden außerdem einen Umlageschlüssel, der in der Abrechnung selbst nicht erklärt ist und zusätzlich vom generellen Umlagemaßstab abweicht. Allerdings fügt der Vermieter der Abrechnung ein „Informationsblatt“ bei, in dem er erklärt, dass bestimmte Flächen bei gewissen Kostenarten nur anteilig berücksichtigt würden. Der Mieter klagt auf Neuerteilung aller Abrechnungen. Ohne Erfolg!

Nach Ansicht des BGHs erfüllt der Vermieter seine grundsätzliche Abrechnungspflicht bereits, wenn er eine in **FORMELLER** Hinsicht ordnungsgemäße Abrechnung erteilt. Es komme demgegenüber nicht darauf an, ob die abgerechneten Kosten, deren Umlage auf die Mieter sowie die angesetzten Flächen auch inhaltlich (materiell) richtig sind. Es reicht aus, dass sich einzelne Angaben, z. B. zum Umlageschlüssel, aus dem Mietvertrag oder der Abrechnung beigefügten Erläuterungen entnehmen lassen.

FAZIT UND EMPFEHLUNG

Der XII. Senat des BGHs überträgt sämtliche Maßstäbe der Wohnraummiete „grundsätzlich“ ins Gewerberaummietrecht und formt einige Teilaspekte. Dem ist zuzustimmen, denn die formellen Voraussetzungen für eine Abrechnung sind nicht wohnraumspezifisch. Wichtig ist hierbei, dass die formellen Anforderungen an eine Nebenkostenabrechnung nicht überspannt werden dürfen. Sollten Sie bei der Erstellung bzw. bei der Prüfung Ihrer Nebenkostenabrechnung unsicher sein, so sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Datenschutz

Datenschutzrisiko Homeoffice

von Sabine Schmitt

Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Homeoffice bereits seit einem Jahr der neue Arbeitsalltag vieler Menschen. Zeit also, ein Zwischenfazit zu ziehen, wie es um die Umsetzung des Datenschutzes zu Hause steht.

Zu Beginn der Pandemie wurde in vielen Unternehmen in Sachen Homeoffice improvisiert, nicht zuletzt um den Betrieb am Laufen zu halten. Gerade wenn Mitarbeiter im März letzten Jahres sehr kurzfristig ins Homeoffice geschickt wurden, gab es anfangs möglicherweise noch kein Konzept für das Arbeiten von zu Hause. Doch auch im Homeoffice gilt es den Datenschutz in gleichem Maße wie im Büro zu beachten.

Nachdem nun ein Jahr vergangen ist und sich viele Menschen nach wie vor im Homeoffice befinden, ist es allerdings notwendig, dass Unternehmen (sofern noch nicht geschehen) für das Arbeiten im Homeoffice ein schriftliches Konzept erstellen. In diesem Konzept müssen insbesondere die technischen und organisatorischen Maßnahmen beschrieben werden, um personenbezogene Daten auch zu Hause sicher und datenschutzgerecht verarbeiten zu können und Datenschutzverstößen gezielt vorzubeugen.

Vor dem Hintergrund, dass Verstöße gegen die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) mit Bußgeldern bis zu 20 Mio. Euro geahndet werden können, gilt auch hier besondere Vorsicht für Immobilienunternehmen. Noch schwerer als ein mögliches Bußgeld wiegen oftmals die negative Publicity und der Vertrauensverlust, die ein solcher Datenschutzverstoß nach sich zieht.

DATENSCHUTZ UND DATENSICHERHEIT IM HOME OFFICE – BESONDERE SITUATIONEN ERFORDERN BESONDERE MASSNAHMEN

Schicken Unternehmen (= Verantwortliche im Sinne der DSGVO) ihre Mitarbeiter zum Arbeiten ins Homeoffice, ist der veränderten Gefährdungslage besonders Rechnung zu tragen. Denn im Homeoffice sind personenbezogene Daten und IT-Geräte nicht nur der unmittelbaren Kontrolle des Unternehmens entzogen, sondern gleichzeitig steigt auch die Gefahr unberechtigter Zugriffe durch Dritte (hierzu zählen auch Familienangehörige bzw. Mitglieder des eigenen Hausstands).

Grundsätzlich trägt der Mitarbeiter, der von zu Hause aus arbeitet, dafür Sorge, dass datenschutzrelevante Unterlagen sicher aufbewahrt und kein unberechtigter

Dritter Zugriff auf personenbezogene Daten hat. Die Verantwortlichkeit im datenschutzrechtlichen Sinn kann jedoch nicht delegiert werden und bleibt auch im Homeoffice beim Unternehmen selbst. Das heißt, kommt es im Homeoffice zu einer Datenpanne, hat das Unternehmen die Konsequenzen des Verstoßes zu tragen.

Zu denken wäre hier etwa an betriebliche Papierunterlagen, die im privaten Papiermüll landen, Haushaltsangehörige, die Zugang zum dienstlichen Computer haben oder Telefonate mit vertraulichem Inhalt, die im Garten

bzw. auf dem Balkon geführt werden, sodass Nachbarn oder andere unbefugte Personen den Inhalt des Gespräches wahrnehmen können. Die Liste möglicher Szenarien lässt sich beliebig fortsetzen.

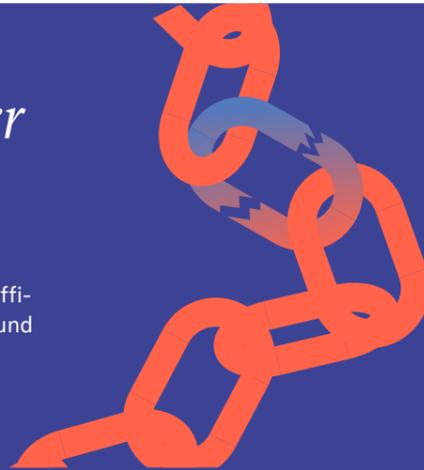
Unternehmen müssen deshalb entsprechende technische und organisatorische Maßnahmen implementieren, um diesen Gefahren zu begegnen. Im Idealfall sind die Sicherheitsanforderungen an den heimischen Arbeitsplatz in einer Betriebs- bzw. Dienstanweisung festgehalten.

FAZIT

Um Datenschutzverletzungen auch im Homeoffice entsprechend zu begegnen, sind vor allem die richtigen präventiven Maßnahmen erforderlich. Dazu zählen unter anderem die Entwicklung und Implementierung von Prozessen für den Fall eines Datenschutzverstoßes. Denn ist eine Datenpanne erst einmal passiert, bleibt meist nur noch die Schadensbegrenzung. Bei der Erstellung eines schriftlichen Konzepts für das Arbeiten im Homeoffice sind wir Ihnen gerne behilflich.

Was wenn es doch zu einer Datenpanne kommt?

Kommt es trotz aller Vorkehrungen beim Arbeiten im Homeoffice zu einer Datenpanne, sollte der Mitarbeiter wissen, wem und auf welchem Weg er dies unverzüglich melden muss.



1. SACHVERHALTSAUFKLÄRUNG UNTER EINBEZIEHUNG DES DATENSCHUTZBEAUFTRAGTEN

Um angemessen auf eine Datenpanne reagieren zu können, ist es für den Verantwortlichen zunächst wichtig festzustellen, was genau passiert ist. Hierfür sollte frühzeitig der Datenschutzbeauftragte hinzugezogen werden. Denn nicht jede Datenpanne ist auch für das Unternehmen selbst meldepflichtig.

2. MELDUNG BEI DER AUFSICHTSBEHÖRDE

Unter gewissen Voraussetzungen muss der Verantwortliche eine Datenschutzverletzung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde melden. Hierbei ist eine Frist von 72 Stunden ab Kenntnis einzuhalten.

Die Meldung muss nach Art. 33 Abs. 1 DSGVO immer dann erfolgen, wenn ein Risiko für die Rechte und Freiheiten der betroffenen Personen besteht. Wann dies der Fall ist, hängt in der Regel von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Entscheidung, ob es sich um einen meldepflichtigen Vorfall handelt, sind insbesondere die Art der betroffenen personenbezogenen Daten, die Sensibilität der Daten, die Anzahl der betroffenen Personen sowie der erwartete oder bereits entstandene Schaden bei den betroffenen Personen zu berücksichtigen.

3. MITTEILUNG AN DIE BETROFFENEN

Darüber hinaus sind die Betroffenen gemäß Art. 34 Abs. 1 DSGVO unverzüglich zu informieren, wenn ein hohes Risiko für deren Rechte und Freiheiten festgestellt werden konnte. Es reicht jedoch nicht aus, die betroffenen Personen über die Datenpanne zu informieren, sondern sie müssen auch Informationen über mögliche Folgen sowie die Maßnahmen erhalten, die ergriffen worden sind, um den Schaden abzuwenden bzw. zu minimieren.

Eine Benachrichtigung der Betroffenen kann nur ausnahmsweise unterbleiben, beispielsweise wenn es dem Verantwortlichen gelungen ist, das hohe Risiko einzudämmen oder eine Benachrichtigung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich wäre.

4. NACHBEREITUNG

Mit der Meldung bei der Aufsichtsbehörde und der Benachrichtigung der betroffenen Personen ist es aber keineswegs getan. Wichtig sind auch die anschließende Aufarbeitung des Vorfalls und das Implementieren von Maßnahmen, die eine weitere Datenschutzverletzung dieser Art verhindern können.

Kontakt für weitere Informationen

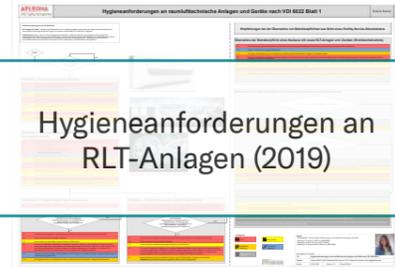


Sabine Schmitt
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 3710
E sabine.schmitt@roedl.com

Sie haben Interesse an unseren **Arbeitshilfen** für das Facility Management?



Masterplan
Betreiberverantwortung
im FM V.3.0 (2020)



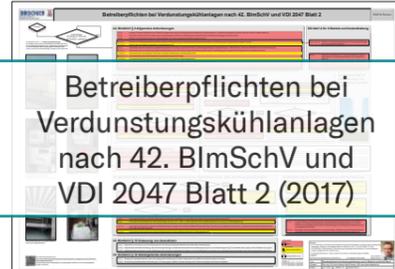
Hygieneanforderungen an
RLT-Anlagen (2019)



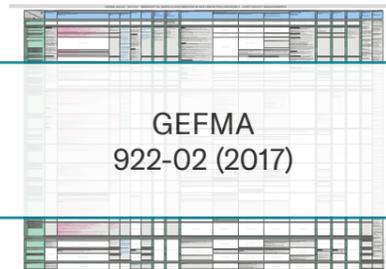
Übersicht über
Regelwerke im
Facility Management (2018)



Masterplan Unternehmer- und
Betreiberverantwortung (2017)



Betreiberpflichten bei
Verdunstungskühlanlagen
nach 42. BImSchV und
VDI 2047 Blatt 2 (2017)



GEFMA
922-02 (2017)



FM-3D:
Prozess- und Datenmodell
(Anwendungsbeispiel Trink-
wasser-Installation) (2015)



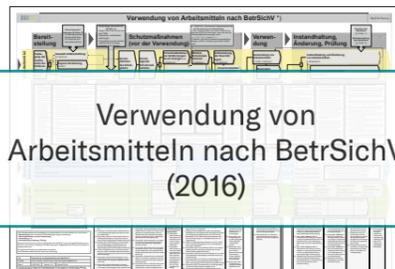
FM-3D:
Prozess- und Datenmodell
Facility Management (2014)



Masterplan
Betreiberverantwortung im FM
mit Anwendungsbeispielen
(2013)



Rechtskonformität im Facility
Management – Digitalisierung
mit REG-IS-Tools (2017)



Verwendung von
Arbeitsmitteln nach BetrSichV
(2016)



Masterplan
Unternehmer- und Betreiber-
verantwortung (2012)

Hier kostenfrei herunterladen:
[www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/
facility-management-recht/arbeitshilfen-fm/](http://www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/facility-management-recht/arbeitshilfen-fm/)



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/04-31-1696

PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de