

Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
MAI
2024

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Facility Management

- Der EuGH hat entschieden – Freier und kostenloser Zugang zu europäisch harmonisierten technischen Normen 4

→ Betreiberverantwortung

- Die Neufassung der F-Gase-Verordnung (EU) 2024/573 – Ein bedeutender Schritt in der EU-Gesetzgebung zur Kontrolle fluorierte Treibhausgase 8

→ Digitalisierung

- KI-Verordnung kommt – Neue Pflichten für (Immobilien-)Unternehmen beim Einsatz von KI 11

→ Miet- und WEG-Recht

- Die GEG-Novelle 2024 und ihre Auswirkungen auf Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz („WEG“) 13
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei WEG-Gemeinschaftseigentum – Was ist zu beachten? 16

Liebe Leserin, lieber Leser,

die vergangenen Monate waren geprägt von bedeutenden Veränderungen in der europäischen sowie nationalen Gesetzgebung, die sowohl Unternehmen als auch Eigentümer von Immobilien betreffen. In unserem aktuellen Newsletter möchten wir Ihnen daher wieder wie gewohnt einen Überblick über die neuesten Entwicklungen und deren potenzielle Auswirkungen geben.

In der jüngsten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) wurde eine bedeutende Entscheidung getroffen, die die Frage nach dem Zugang zu europäisch harmonisierten technischen Normen aufwirft. Der EuGH hat entschieden, dass ein freier und kostenloser Zugang zu diesen Normen gewährt werden muss. Diese Entwicklung wirft nicht nur eine grundlegende Frage über den Zugang zu technischen Normen auf, sondern hat auch erhebliche Auswirkungen auf das nationale und europäische Normungssystem, insbesondere im Bereich der DIN-Normen.

Die Neufassung der F-Gase-Verordnung (EU) 2024/573 markiert einen weiteren Schritt in der EU-Gesetzgebung zur Kontrolle fluorierter Treibhausgase. Die Verordnung, die am 11. März 2024 in Kraft trat, beinhaltet verschärfte Bestimmungen zur Reduzierung von Emissionen fluorierter Treibhausgase und setzt damit neue Maßstäbe im Umweltschutz.

Ein weiterer Meilenstein in der EU-Gesetzgebung ist die Einführung der KI-Verordnung, die am 13. März 2024 vom Europäischen Parlament verabschiedet wurde. Diese Verordnung legt neue Pflichten für Unternehmen fest, insbesondere im Immobiliensektor, die Künstliche Intelligenz einsetzen. Während der Einsatz von KI viele Vorteile bietet, erfordert er auch eine angemessene Regulierung, um potenzielle Risiken zu minimieren.

In Deutschland treten mit der GEG-Novelle 2024 neue rechtliche Rahmenbedingungen in Kraft, die sowohl Bauherren als auch Eigentümer betreffen. Die Novelle zielt darauf ab, die Klimawende bis 2045 voranzutreiben und legt unter anderem neue Pflichten und Fristen für die Modernisierung von Heizungsanlagen fest. Unser Artikel betrachtet die Auswirkungen in Bezug auf Wohnungseigentümergeinschaften.

Abschließend behandeln wir in unserer aktuellen Ausgabe auch die Frage der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei WEG-Gemeinschaftseigentum. Ein aktuelles Urteil des BGH vom 22. März 2024 gibt Aufschluss darüber, unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Sanierungsarbeiten auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen werden können.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner



→ Facility Management

Der EuGH hat entschieden

Freier und kostenloser Zugang zu europäisch harmonisierten technischen Normen

von Klaus Forster LL.M.

Der EuGH entfacht eine grundlegende Frage erneut: Müssen technische Normen für alle Bürger frei und kostenlos zugänglich sein?

Mit seinem Urteil vom 5.3.2024 (Rs. C-588/21) hat der EuGH entschieden, dass jedenfalls europäisch harmonisierte Normen, die Standards für Produkte festlegen, Bestandteil des EU-Rechts sind und somit frei und kostenlos zugänglich sein müssen.

Nicht entschieden ist dagegen die bislang ungeklärte Frage, ob auch nationale technische Normen (z. B. DIN-Normen) ebenfalls kostenlos und frei zugänglich sein müssen. Denn der EuGH hat dies nur für europäisch harmonisierte Normen bejaht.

ZUM HINTERGRUND UND ZUR BEDEUTUNG VON NATIONALEN DIN-NORMEN

In Deutschland gibt es das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) als eine der maßgeblichen Plattformen für Normung und Standardisierung. Zwischen dem Institut und der Bundesrepublik Deutschland besteht eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit. Hierdurch wurde das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) als einzige nationale Normungsorganisation anerkannt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Normen „Gesetzesstatus“ hätten. Grundsätzlich ist die Anwendung von DIN-Normen freiwillig und nicht bindend. Anders ist es, wenn die Anwendung in Verträgen vereinbart ist oder ein Gesetz die Einhaltung von DIN-Normen selbst vorschreibt. Dann ist die Einhaltung im Ergebnis rechtlich relevant. Die Einhaltung von DIN-

Kurz erklärt:

Was sind harmonisierte technische Normen?

Der Begriff „harmonisierte Norm“ wurde von der Europäischen Kommission im Rahmen der Neuen Konzeption (New Approach) festgelegt. Darunter fallen alle Normen, die von der Europäischen Kommission und der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) an eine anerkannte europäische Normungsorganisation in Auftrag gegeben wurden und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht sind. Man spricht in diesem Zusammenhang von Europäischen Normen (EN).

Umsetzung: Alle europäischen harmonisierten Normen müssen als nationale Normen umgesetzt werden (z.B. DIN EN in Deutschland). Widersprüchliche nationale Normen müssen innerhalb eines bestimmten Zeitraums zurückgezogen werden.

Normen ist aber häufig empfehlenswert. Denn DIN-Normen geben die sog. allgemein anerkannten Regeln der Technik wieder. Das hat zur Folge, dass z. B. im Rahmen eines Haftungsprozesses die Beachtung von DIN-Normen zur (widerlegbaren) Vermutung führt, dass man sich richtig verhalten hat oder – in anderen Fällen – dass man z. B. mangelfrei geleistet hat oder man seinen Verkehrssicherungspflichten nachgekommen ist.

In Gesetzen und Verordnungen wird immer häufiger auf technische Regelwerke verwiesen. Dies sowohl im Planungs- und Baubereich als auch im Regelwerk für den Betrieb von Anlagen und Gebäuden. Im Ergebnis ist also die Kenntnis von Inhalten und Zielen von DIN-Normen von hoher praktischer Bedeutung. Letztlich auch, um einen rechtssicheren Betrieb von Gebäuden und Anlagen sicherzustellen.

Dennoch sind alle diese Normen nicht frei verfügbar und nicht kostenlos, sondern müssen käuflich erworben werden. Hier stellt sich seit jeher die Frage, ob dies sachgerecht ist und dem Sinn und Zweck sowie der zunehmenden Bedeutung der technischen Normen entspricht. Zum einen finanzieren sich das Deutsche Institut für Normung e.V. und auch andere Verbände mit dem Verkauf der schriftlich fixierten Normen. Dadurch wird sichergestellt, dass geeignete Fachleute für die jeweiligen Themen die Normen erarbeiten und weiterentwickeln. Dies rechtfertigt das privatwirtschaftliche System der kostenpflichtigen Normungsarbeit. Auf der anderen Seite widerspricht der nicht freie Zugang dem Sinn und Zweck der Normungsarbeit. Denn nur der freie und offene Zugang kann eine weite Verbreitung, ein gleichwertiges und einheitliches Sicherheitsniveau sowie Transparenz sicherstellen. Insofern könnte man aus Gründen des öffentlichen Interesses und der Transparenz einen kostenlosen und frei zugänglichen Zugang zu den Normen auch auf nationaler Ebene fordern.

DIE ENTSCHEIDUNG DES EUGH

Der EuGH hat die Frage nun jedenfalls auf europäischer Ebene im Zusammenhang mit harmonisierten technischen Normen entschieden. Im streitigen Fall ging es darum, ob technische Spezifikationen, die von einer europäischen Normungsorganisation für die EU-Kommission erstellt wurden und die Sicherheit von Spielzeug betreffen, frei und kostenlos zugänglich sein müssen. Nach der Entscheidung des EuGH sind harmonisierte technische Normen, die europaweit Standards für Produkte festlegen und amtlich veröffentlicht werden, Bestandteil des EU-Rechts und müssen damit frei und kostenlos verfügbar sein. Aus der Transparenzverordnung besteht ein Anspruch auf Zugang zu diesen Normen. Der Zugang kann zwar verweigert werden, jedoch greifen die in der Verordnung genannten Ausnahmen nicht aufgrund des „überwiegenden öffentlichen Interesses an der Verbreitung“. Denn eine harmonisierte technische Norm bestimmt im Besonderen, welche Rechte und Pflichten der Einzelne hat. Die Kenntnis der technischen Norm ist erforderlich, um zu prüfen und in einem Rechtsstreit belegen zu können, ob eine Leistung, ein Produkt den normierten Anforderungen genügt. Dies folgt aus den europäischen Grundsätzen der Rechtsstaatlichkeit und der Transparenz.

AUSBLICK

Die Auswirkungen der Entscheidung des EuGH auf das nationale bzw. das europäische System der technischen Normung, wie insbesondere der Normung von DIN, sind erheblich. Wie die nationalen Gerichte mit dieser Frage umgehen, ist aktuell nicht abschätzbar!

Kontakt für weitere Informationen



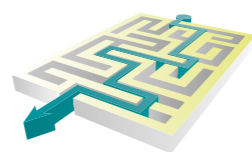
Klaus Forster LL.M.
Rechtsanwalt, Verbandsjurist
T +49 911 9193 3611
E klaus.forster@roedl.com

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
- Betriebskostenabrechnung kompakt



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 Teilnehmerinnen und Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

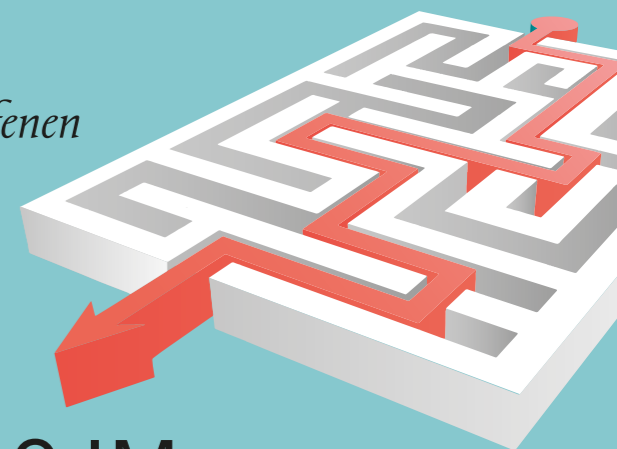
Kontakt für weitere Informationen



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



Nehmen Sie auch an unseren offenen **Seminaren** an unseren verschiedenen Standorten teil:



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

In unserem zweitägigen Seminar vermitteln wir Ihnen nicht nur ein fundiertes Verständnis der rechtlichen Grundlagen, sondern zeigen Ihnen auch praxisnahe Wege auf, wie Sie die Betreiberverantwortung innerhalb Ihrer Organisation systematisch umsetzen können. Basierend auf der GEFMA 190 „Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management“, die aktuelle Entwicklungen im Bereich Klimaschutz, Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung berücksichtigt, gliedert sich der Inhalt unseres Seminars in vier Blöcke.

Block I:

Grundlagen der Betreiberverantwortung 2.0
Regelwerke und Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über bestehende Betreiber- und Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rückdelegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und Exkulpation
Empfehlungen und Arbeitshilfen

Dieses Seminar bietet die ideale Kombination aus juristischer und technischer Expertise.

- ✓ Einführung in die Grundlagen der Betreiberverantwortung
- ✓ Differenzierung zwischen Unternehmer- und Betreiberpflichten
- ✓ Sensibilisierung für die konkreten daraus resultierenden Aufgaben und Pflichten sowie mögliche Rechtsfolgen
- ✓ Erläuterung der Anforderungen an eine rechtskonforme Delegation von Betreiberpflichten und die Möglichkeiten einer Rückdelegation
- ✓ Freixemplar GEFMA 190
- ✓ Gelegenheit für individuelle Fragen und vertiefende Diskussionen
- ✓ Teilnehmerzertifikat



Termine:

19./20. Juni 2024 | Rödl & Partner Köln
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

17./18. Juli 2024 | Rödl & Partner Nürnberg
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg

18./19. September 2024 | Rödl & Partner Eschborn
Taunus Tower, Mergenthalerallee 73-75 | 65760 Eschborn

26./27. November 2024 | Rödl & Partner Hamburg
Kehrwieder 9 | 20457 Hamburg

Anmeldung unter:
<https://www.roedl.de/themen/FM/seminar-betreiberverantwortung-facility-management>



→ Betreiberverantwortung

Die Neufassung der F-Gase-Verordnung (EU) 2024/573

Ein bedeutender Schritt in der EU-Gesetzgebung zur Kontrolle fluoriierter Treibhausgase

von Ann-Kristin Kuhn

Die neu eingeführte Verordnung (EU) 2024/573 (im Folgenden F-Gase-VO genannt), die sich auf fluorierte Treibhausgase bezieht, trat am 11.3.2024 in Kraft und ersetzt nach intensiven Verhandlungen die vorherige Verordnung (EU) Nr. 517/2014. Diese EU-Verordnung ist in Deutschland unmittelbar anwendbar und muss ansonsten nur in einzelnen Aspekten in nationales Recht umgesetzt werden. Die Überarbeitung markiert einen signifikanten Fortschritt bei der Reduzierung von Emissionen fluoriierter Treibhausgase und umfasst wesentliche Bestimmungen zu Themen wie Dichtheitsprüfungen, Zertifizierung, Entsorgung, Kennzeichnung und Emissionsbegrenzung.

ANWENDUNGSBEREICH

Artikel 2 der Neufassung der F-Gase-Verordnung definiert erstmals den Anwendungsbereich der Verordnung. Dieser umfasst:

- „die in den Anhängen I, II und III aufgeführten fluorierten Treibhausgase, unabhängig davon, ob sie allein oder als Gemische vorliegen, und
- Erzeugnisse und Einrichtungen, einschließlich ihrer Teile, die fluorierte Treibhausgase enthalten oder zu ihrem Funktionieren benötigen.“

Diese Neuerung stellt eine wichtige Klarstellung gegenüber der alten Version der F-Gase-VO dar, da sie den Geltungsbereich der Verordnung präzisiert und erweitert. Sie bezieht sich nun nicht nur ausschließlich auf fluorierte Treibhausgase, sondern auch auf Produkte und Einrichtungen, die diese Gase enthalten oder für ihre Funktion benötigen. Dies könnte eine breitere Palette von Industrien und Anwendungen betreffen und dazu beitragen, die Emissionen von fluorierten Treibhausgasen weiter zu reduzieren.

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER VORGÄNGER-VO

VERMEIDUNG VON EMISSIONEN

Ziel der Verordnung ist die Vermeidung von Emissionen fluoriierter Treibhausgase. Gemäß Artikel 4 Absatz 1 ist eine absichtliche Freisetzung dieser Gase in die Atmosphäre verboten, es sei denn, sie ist für den vorgesehenen Gebrauch technisch notwendig. Schon in der vorherigen Verordnung war vorgeschrieben, Vorkehrungen zur Verhinderung von Leckagen zu treffen und alle technisch und wirtschaftlich durchführbaren Maßnahmen zur Minimierung von Leckagen zu ergreifen. Dies galt ausdrücklich nur für unbeabsichtigte Freisetzungen. Nun müssen auch bei einer absichtlichen, technisch notwendigen Freisetzung explizit Maßnahmen ergriffen werden, um freigesetzte Gase aufzufangen. Neu ist auch, dass bei der Herstellung, Lagerung, Beförderung und Umfüllung fluoriierter Treibhausgase von einem Behälter oder System in einen anderen Behälter oder ein anderes System, in eine Einrichtung oder in eine Anlage [...] entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Leckagen getroffen werden müssen. Sollte bei einem der genannten Fälle eine Leckage auftreten, muss diese unverzüglich repariert werden. Nach der neuen Verordnung muss bei Einrichtungen, für die eine Dichtheitskontrolle nach Artikel 5 vorgeschrieben ist und bei denen eine Undichtigkeit repariert wurde, eine Bestätigung der Reparatur innerhalb eines Monats durch eine gemäß Artikel 10 zertifizierte natürliche Person erfolgen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Überprüfung der Reparatur frühestens nach einer Betriebszeit von 24 Stunden erfolgen darf, mit Ausnahme für bestimmte mobile Einrichtungen.

DICHTHEITSKONTROLLEN, LECKAGE-ERKENNUNGSSYSTEME UND AUFZEICHNUNGEN

Mit der alten Verordnung (EU) Nr. 517/2014 wurden Betreibern von Kälte- und Klimaanlage bereits eine Reihe

von Wartungs- und Instandhaltungspflichten auferlegt. Diese Pflichten bleiben mit der neuen F-Gase-Verordnung weitestgehend bestehen und werden sogar erweitert. Betreiber von ortsfesten Einrichtungen, wie Kälte- und Klimaanlage, Wärmepumpen, Brandschutzeinrichtungen und elektrischen Schaltanlagen, müssen weiterhin Dichtheitskontrollen durchführen, wenn diese fluorierte Treibhausgase enthalten, die in Anhang I oder II Gruppe 1 aufgeführt sind (Artikel 5).

Eine Neuerung ist der Anhang II Gruppe 1. Die hier aufgeführten Anlagen mit HFO (Fluorolefinwasserstoff)-Kältemitteln ab einer Menge von mindestens einem Kilogramm, die nicht Bestandteil von Schäumen sind, müssen nun auch einer Dichtheitskontrolle unterzogen werden. Die bestehenden Anforderungen an das Prüfindintervall bleiben unverändert. Diese Änderungen verdeutlichen die fortgesetzten Bemühungen der EU, die Emissionen von fluorierten Treibhausgasen weiter zu reduzieren.

	Menge	Intervall Dichtheitskontrolle
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang I	weniger als 50 t CO ₂ -Äquivalent (keine Beschränkung mehr ab 5 t)	≤ 12 Monate ohne LES ≤ 24 Monate mit LES
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang II Gruppe 1	weniger als 10 kg	≤ 12 Monate ohne LES ≤ 24 Monate mit LES
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang I	mindestens 50 t und weniger als 500 t CO ₂ -Äquivalent	≤ 6 Monate ohne LES ≤ 12 Monate mit LES
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang II Gruppe 1	10 bis 100 kg	≤ 6 Monate ohne LES ≤ 12 Monate mit LES
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang I	mindestens 500 t CO ₂ -Äquivalent	≤ 3 Monate ohne LES ≤ 6 Monate mit LES
fluorierte Treibhausgase gemäß Anhang II Gruppe 1	100 kg oder mehr	≤ 3 Monate ohne LES ≤ 6 Monate mit LES

LES = Leckage-Erkennungssystem

In Übereinstimmung mit Artikel 6 sind Leckage-Erkennungssysteme nach wie vor unerlässlich. Sie sind insbesondere auch in ortsfesten Anlagen, die fluorierte Treibhausgase in Mengen von 100 Kilo oder mehr enthalten, gemäß Anhang II Gruppe 1 einzubauen. Diese Anforderung unterstreicht die fortwährende Notwendigkeit, Leckagen zu überwachen und zu verhindern, um die Umweltauswirkungen dieser Gase zu minimieren.

Für Anlagen, für die eine Dichtheitskontrolle vorgeschrieben ist, müssen Betreiber Aufzeichnungen über die verwendeten fluorierten Treibhausgase führen (Artikel 7). Diese Aufzeichnungen müssen nicht nur den Zeitpunkt und das Ergebnis der durchgeführten Kontrollen dokumentieren, sondern auch den Zeitpunkt und das Ergebnis der durchgeführten Reparaturen von Undichtigkeiten.

Eine neue Anforderung betrifft Unternehmen, die nicht hermetisch geschlossene Einrichtungen verkaufen, die mit bestimmten fluorierten Treibhausgasen (aufgeführt in Anhang I und II Gruppe 1) befüllt sind. Diese Unternehmen müssen nun ebenfalls Aufzeichnungen über ihre verkauften Einrichtungen und die zertifizierten Unternehmen, die die Installation durchführen, dokumentieren. Das Gleiche gilt auch für Unternehmen, die bestimmte Stoffe (aufgeführt in Anhang I Gruppe 1) herstellen, in Verkehr bringen, liefern oder empfangen, die für bestimmte ausgenommene Verwendungen bestimmt sind. Auch diese Unternehmen müssen nun Aufzeichnungen führen. Durch die Erweiterung der Vorschriften erhöht sich die Verantwortlichkeit in diesem Bereich weiter.

Es ist wichtig zu beachten, dass alle Aufzeichnungen mindestens fünf Jahre lang aufbewahrt werden müssen. Außerdem müssen sie auf Anordnung der zuständigen Behörde des jeweiligen Mitgliedstaats oder der Kommission zur Verfügung gestellt werden. Diese Anforderungen unterstreichen die Bedeutung der Transparenz und Verantwortlichkeit im Umgang mit fluorierten Treibhausgasen.

PHASE-DOWN - BESCHRÄNKUNGEN DES INVERKEHRBRINGENS

Die Menge an F-Gasen, die jährlich auf den Markt gebracht werden darf, wird stetig weiter reduziert. Mit der neuen Verordnung erfolgt diese Reduzierung noch schneller und umfangreicher als bisher. Zudem werden die zugelassenen Kältemittel für neue Installationen weiter begrenzt. Dies erfordert von den Betreibern eine erhöhte Sorgfalt im Umgang mit den Kältemitteln, da diese beispielsweise leicht entflammbar sind.

F-GAS-PORTAL

Im Rahmen von Artikel 20 wird von der Kommission ein digitales System implementiert (F-Gas-Portal). Dieses

Tab. 1: Intervalle für Dichtheitskontrollen

dient der Regulierung des Quotensystems, den Anforderungen an die Lizenzvergabe für Importe und Exporte sowie der Berichterstattung über fluoridierte Treibhausgase. Unternehmen sind verpflichtet, sich in diesem System zu registrieren, um spezifische Aktivitäten durchzuführen. Dazu gehören beispielsweise der Import und Export von fluoridierten Treibhausgasen sowie von Produkten und Anlagen, die diese Gase enthalten (siehe Absatz 4). Durch dieses System wird Transparenz gewährleistet und die Einhaltung der Vorschriften sichergestellt.

HANDELSKONTROLLEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG EINES ILLEGALEN HANDELS

Ein weiterer Aspekt der Neuregelung sind umfassende Handelskontrollen für fluoridierte Treibhausgase und für Produkte und Anlagen, die diese Gase enthalten. Diese Kontrollen werden von den Zoll- und Marktüberwachungsbehörden durchgeführt, um die Einhaltung der Verordnung sicherzustellen und illegalen Handel zu verhindern (Artikel 23). Unternehmen sind verpflichtet, sich strikt an die Vorgaben zu halten und entsprechende Nachweise und Dokumentationen vorzuhalten, um Handelsbeschränkungen zu vermeiden. Mit Artikel 24 wird eine zusätzliche Maßnahme zur Bekämpfung des illegalen Handels mit fluoridierten Treibhausgasen eingeführt. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den illegalen Handel effektiv einzudämmen, indem transparente, nachvollziehbare und kontrollierbare Prozesse etabliert werden.

UMSETZUNG IN DEUTSCHES RECHT

Die Umsetzung der letzten F-Gase-Verordnung aus 2014 führte zur Überarbeitung der Chemikalien-Klimaschutzverordnung (ChemKlimaschutzV) und zur Einführung von Sanktionsvorschriften durch die Ergänzung der Chemikalien-Sanktionsverordnung (ChemSanktionsV). Beide Bundesverordnungen müssen nun innerhalb eines Jahres an die neue EU-Verordnung angepasst werden. Hierzu können die offiziellen Bekanntmachungen im Bundesanzeiger oder der Newsticker in unserem Regelwerksinformationssystem REG-IS verfolgt werden, um auf dem Laufenden zu bleiben. Diese Anpassungen sind ein wichtiger Schritt zur Umsetzung der neuen F-Gase-Verordnung und tragen zur Verbesserung des Klimaschutzes bei.

FAZIT

Die überarbeitete F-Gase-Verordnung (EU) 2024/573 markiert einen signifikanten Fortschritt in der EU-Gesetzgebung zur Kontrolle und weiteren Verringerung fluoridierter Treibhausgase. Sie erweitert ihren Anwendungsbereich und zielt auf eine umfassendere Reduzierung von Emissionen ab, während bestehende Maßnahmen durch die Einführung detaillierterer Vorschriften verschärft werden. Zu den Neuerungen gehören das Verbot der absichtlichen Freisetzung von F-Gasen, erweiterte Pflichten zur Wartung und Reparatur, die Implementierung eines digitalen F-Gas-Portals zur Überwachung und eine verstärkte Bekämpfung des illegalen Handels. Insgesamt stellt die Neufassung der F-Gase-Verordnung ein beispielhaftes Agieren der Europäischen Union dar, die Herausforderungen des Klimawandels durch präzise und weitreichende Gesetzgebung anzugehen, während gleichzeitig Anpassungen von Industrie und Betreibern gefordert werden.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Digitalisierung

KI-Verordnung kommt

Neue Pflichten für (Immobilien-)Unternehmen beim Einsatz von KI

von Sabine Schmitt

Spätestens seit ChatGPT ist Künstliche Intelligenz (KI) in aller Munde und erlebt einen regelrechten Hype. Auch in verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche hat der Einsatz von KI erheblich an Bedeutung gewonnen. Dabei bietet das nicht nur Vorteile, sondern geht auch mit Risiken einher. Am 13.3.2024 hat das Europäische Parlament nun die weltweit erste KI-Verordnung verabschiedet und damit einen wichtigen Schritt im Hinblick auf die Regulierung von KI gemacht. Nun stellt sich die Frage: Welche neuen Pflichten kommen dadurch auf (Immobilien-)Unternehmen zu?

Die Art und Weise wie Immobilien verwaltet, bewertet und vermarktet werden, kann durch KI erheblich verändert werden. Eines der wichtigsten Anwendungsfelder von KI in der Immobilienbranche ist die Automatisierung von Prozessen – sei es Gebäudeautomation, Facility Management oder auch die KI als Immobilienmakler. Beim Einsatz von KI sind allerdings auch einige Risiken zu berücksichtigen.

Auch auf EU-Ebene wurde erkannt, dass der rasante Fortschritt in der KI-Technologie neue rechtliche Rahmenbedingungen erfordert, um sicherzustellen, dass ethische, transparente und sichere KI eingesetzt wird. Die nun verabschiedete KI-Verordnung stellt einen Teil der bereits 2018 angekündigten europäischen digitalen Strategie dar.

AUSWIRKUNGEN DER KI-VERORDNUNG AUF DEN EINSATZ VON KI IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die KI-Verordnung der EU („AI-Act“) legt klare Regelungen und Standards für den Umgang mit KI-Systemen fest. Dabei verfolgt sie einen risikobasierten Ansatz, wonach KI-Systeme einer Risikoklasse zugeordnet werden und

Anbieter bzw. Anwender von KI-Systemen je nach Schwere der Beeinträchtigung strengere Pflichten aufgegeben werden. Die KI-Verordnung erfasst dabei alle öffentlichen und nicht-öffentlichen Stellen, die KI-Systeme in Verkehr bringen oder nutzen.

Der Umfang der Pflichten, die Immobilienunternehmen erfüllen müssen, hängt dabei stark vom jeweils verwendeten KI-System ab. Die folgenden zwei Pflichten gelten jedoch für alle Unternehmen, die KI-Systeme anbieten bzw. nutzen:

- **KI-Kompetenz**
Unternehmen müssen sicherstellen, dass ihre Mitarbeiter, die mit dem Betrieb und der Nutzung von KI-Systemen befasst sind, über ausreichende Fachkenntnisse verfügen. Schulungen zu Datenschutz, Ethik und KI-Verantwortung sind hierfür ein essenzieller Teilbereich.
- **Transparenzpflichten**
Anbieter müssen außerdem sicherstellen, dass betroffenen natürlichen Personen mitgeteilt wird, dass sie es mit einem KI-System zu tun haben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn dies aufgrund der Umstände und des Kontexts der Nutzung offensichtlich ist. Neben dem Anbieter trifft aber auch den Anwender eine Transparenzpflicht. Dieser muss offenlegen, dass die Inhalte künstlich erzeugt oder manipuliert wurden (z. B. Deepfakes).
- **Anforderungen an Hochrisiko-KI-Systeme**
Daneben normiert die KI-Verordnung einen umfangreichen Pflichtenkatalog für Hochrisiko-KI-Systeme. Ob eine KI als Hochrisiko-KI eingestuft wird, richtet sich dabei nach dem Klassifikationssystem in Art. 6 und 7 der KI-Verordnung. Entscheidend ist demnach, ob ein Risiko für Sicherheit und Gesundheit oder Grundrechtsverletzungen besteht.

Zu beachten ist außerdem, dass diese Pflichten unter bestimmten Voraussetzungen auch für einen Nutzer gelten können, nämlich dann, wenn das Unternehmen ein Hochrisiko-KI-System nutzt und an diesem oder seiner Zweckbestimmung wesentliche Änderungen vornimmt. Dies betrifft insbesondere:

- Menschliche Aufsicht während der Verwendung
- Aufzeichnungspflicht für automatisch erzeugte Protokolle, um das ordnungsgemäße Funktionieren des KI-Systems nachweisen zu können
- Prüf- und Dokumentationspflichten
- Genauigkeit, Robustheit und Cybersicherheit im Hinblick auf den Verwendungszweck der risikobehafteten KI-Systeme

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass Betreiber und Nutzer von Systemen mit minimalem Risiko die Anforderungen für Hochrisiko-KI-Systeme auf freiwilliger Basis umsetzen.

BIS WANN MÜSSEN DIE ANFORDERUNGEN DER KI-VERORDNUNG UMGESETZT WERDEN?

Die meisten Regelungen der KI-Verordnung sollen nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren zur Anwendung kommen. Eine Umsetzung in nationales Recht ist dabei nicht erforderlich. Die Verordnung findet unmittelbar Anwendung. Es gibt jedoch auch Vorschriften, wie beispielsweise die Pflicht, KI-Kompetenz durch Schulungen zu gewährleisten oder auch das Verbot bestimmter Arten von KI-Systemen, die bereits sechs Monate nach Inkrafttreten gelten.

DATENSCHUTZ UND DATENSICHERHEIT BLEIBEN

Bei alledem sollte außerdem nicht vergessen werden, dass die Regelungen des Datenschutzes, insbesondere die DSGVO, weiterhin gelten. Soweit in KI-Anwendungen also personenbezogene Daten verarbeitet werden, muss auch das Datenschutzrecht eingehalten werden. Auch Fragen zur Datensicherheit sollten im Zusammenhang mit dem Einsatz von KI nicht unbeantwortet bleiben.

FAZIT UND AUSBLICK

Der rasante technische Fortschritt deutet darauf hin, dass künftig immer mehr KI-Systeme eingesetzt werden und somit auch die KI-Verordnung nur den Beginn einer Reihe von Gesetzen darstellt, die solche Systeme regulieren sollen. Auch wenn die umfangreichen Pflichten der KI-Verordnung nur auf den Einsatz von Hochrisikosystemen anwendbar sind und aller Voraussicht nach in den meisten Fällen nicht direkt auf den Einsatz von KI in der Immobilienbranche, macht es durchaus Sinn, bereits jetzt die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Immobilienunternehmen, die KI bereits einsetzen oder einen solchen Einsatz planen, sollten sich mit den regulatorischen Anforderungen auseinandersetzen. Zu berücksichtigen ist dabei, welchen Anwendungsbereich die eingesetzte KI hat, welche Risiken sie birgt und ob die damit verbundenen Pflichten umsetzbar sind. Umfangreiche Pflichten bestehen immer dann, wenn Hochrisiko-KI angeboten oder eingesetzt wird oder wenn ein Unternehmen als Anbieter von General Foundation Modellen eingestuft wird.

Die dynamische Entwicklung wird in Zukunft sicher für weiteren Anpassungsbedarf sorgen.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Miet- und WEG-Recht

Die GEG-Novelle 2024 und ihre Auswirkungen auf Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz („WEG“)

von Hilâl Özdemir

Ziel des Klimaschutzgesetzes in Deutschland ist es, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Die Wärmewende im Gebäudesektor spielt dabei eine entscheidende Rolle. Der Bundestag hat daher am 8.9.2023 die umstrittene Novelle zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet, um die Klimawende bis 2045 voranzubringen.

Erreicht werden soll dies damit, dass mindestens 65 Prozent der Wärme in Gebäuden durch Erneuerbare Energien erzeugt werden. Betroffen sind nicht nur Neubaugebäude, in denen neue Heizungen eingebaut werden sollen. Auch Eigentümer von Bestandsimmobilien sind bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zur Modernisierung ihrer Heizungsanlagen verpflichtet.

Die neuen gesetzlichen Vorgaben des GEG – auch als „Heizungsgesetz“ bekannt – sind zum 1.1.2024 in Kraft getreten. Welche Pflichten und Fristen gelten nun für Wohnungseigentümergeinschaften? Die rechtlichen Rahmenbedingungen möchten wir in diesem Artikel aufzeigen.

NEUE VORGABEN FÜR GEBÄUDEEIGENTÜMER AB DEM 1.1.2024

Das GEG-neu sieht vor, dass ab dem 1.1.2024 neu eingebaute Heizungen in Neubau- und Bestandsgebäuden, sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden, min-

destens 65 Prozent Erneuerbare Energie oder unvermeidbare Abwärme nutzen müssen. Reine Öl- und Erdgasheizungen dürfen damit grundsätzlich nicht mehr eingebaut werden. Die Novellierung beinhaltet als zentralen Bestandteil den neu formulierten § 71 GEG-neu. Bislang waren in dieser Vorschrift lediglich Vorschriften zur Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen festgelegt. Mit der Überarbeitung des GEG-neu werden nun insbesondere Anforderungen an Heizungsanlagen geregelt. Dies bedeutet, dass zukünftig nicht nur die Dämmung von Leitungen, sondern auch die Anforderungen an Heizungsanlagen im Fokus steht.

WAS GILT, WENN DIE HEIZUNG NOCH FUNKTIONIERT?

Aus der neuen GEG-Novelle, die für Wohngebäude und Nichtwohngebäude gleichermaßen gilt, resultiert keine sofortige Austauschpflicht hinsichtlich funktionierender fossiler Heizungssysteme bei Bestandsgebäuden. Das bedeutet, dass eine vor 2024 installierte Gas- oder Ölheizung auch nach dem 1.1.2024 weiter betrieben werden kann.

HEIZUNG KAPUTT, WAS NUN?

Kaputte Heizungen in Bestandsimmobilien dürfen grundsätzlich ohne Einschränkung repariert werden.

Erst bei einem Totalausfall (sog. „Havarie“) muss die alte Heizungsanlage gegen ein mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien betriebenes Heizsystem ausgetauscht werden.

Aber selbst dann gelten großzügige Übergangsfristen:

In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern	Umrüstungspflicht spätestens nach dem 30.6.2026
In Städten bis 100.000 Einwohner	Umrüstungspflicht spätestens nach dem 30.6.2028

Diese in § 71 Abs. 8 GEG vorgesehenen Übergangsfristen gelten, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen. Das gilt auch bei **Neubauten**, die in **Baulücken** errichtet werden. In einen Neubau, der in einem **ausgewiesenen Neubaugebiet** errichtet werden soll und für den der Eigentümer **Bauantrag ab dem 1.1.2024** stellt, darf er nur noch eine Heizung einbauen, die zu mindestens 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird.

Die Übergangsfristen für Bestandsgebäude sind mit den Fristen für die **kommunale Wärmeplanung** abgestimmt:

Wird in einer Kommune schon vor dem 30.6.2026 bzw. 30.6.2028 eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet auf der Grundlage eines Wärmeplans getroffen, wird dort der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich. Für Gemeinden unter 100.000 Einwohnern wird für die Wärmeplanung ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht. Liegt nach Ablauf der Fristen noch kein Wärmeplan vor, müssen Gebäudeeigentümer dennoch die 65-Prozent-Anforderung bei einem Heizungswechsel erfüllen.

Hinweis: Diese Übergangsfristen gelten auch bei Wohnungseigentümergeinschaften.

ZUSTÄNDIGKEITEN BEI WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Die Vorschriften aus dem GEG richten sich in erster Linie gegen den Gebäudeeigentümer oder Bauherren. Ein konkreter Bezug auf die Wohnungseigentümergeinschaften lässt sich im novellierten GEG jedoch nicht finden.

Da eine nach dem GEG bestehende Pflicht zum Austausch einer Zentralheizung faktisch nur einheitlich erfüllt werden kann, kann sich eine Verantwortung und Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zumindest aus § 9a Abs. 2 WEG ableiten. Demnach übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich

aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche** Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Die mangelnde konkrete Einbeziehung der Wohnungseigentümergeinschaft im neuen GEG bedeutet somit nicht, dass diese von den Neuerungen des GEG verschont bliebe.

AUFGABEN DES VERWALTERS

Soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft Umrüstungspflichten aus dem GEG zu erfüllen hat, ist der Verwalter angehalten, die für die Umsetzung dieser Pflichten erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten. Um auf die notwendige Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe vorbereitet zu sein, muss sich die Wohnungseigentümergeinschaft informieren. Diese Informationen muss der WEG-Verwalter einholen, weil er darüber „wachen“ muss, dass diese Informationen nicht nur rechtzeitig umgesetzt werden, sondern auch entsprechend vorbereitende Beschlüsse gefasst sind.

Problematisch ist die Situation, wenn es in der Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter gibt. In diesem Fall wird die Wohnungseigentümergeinschaft durch alle Miteigentümer gemeinsam vertreten. Dies ist gerade bei größeren, aber auch bei zerstrittenen kleinen Wohnungseigentümergeinschaften kaum praktikabel. Auch die GEG-Novelle bietet der verwalterlosen Gemeinschaft keineswegs Hilfestellungen.

HEIZUNGSERNEUERUNG ALS BAULICHE VERÄNDERUNGEN ODER ERHALTUNGSMASSNAHMEN

Bei der Reparatur (= Instandsetzung) oder dem Austausch einer defekten Heizung handelt es sich grundsätzlich um eine **Erhaltungsmaßnahme** (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), die als solche beschlossen werden kann. Soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft etwa eine intakte Gasheizung zur Vermeidung des Einbaus einer Wärmepumpe erneuern möchte, kann auch dies mit einfacher Mehrheit als **bauliche Veränderung** nach § 20 WEG beschlossen werden. Weder das WEG noch das GEG stehen einer solchen Beschlussfassung grundsätzlich entgegen.

Ebenso kann jedoch auch die Umstellung auf eine Wärmepumpe – beispielsweise aus ökologischen Gründen – beschlossen werden. Einen individuellen Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Durchführung von Baumaßnahmen oder den Einbau bestimmter Heizungen gibt es jedoch nicht.

KOSTENVERTEILUNG IN DER WEG

Rüstet die Wohnungseigentümergeinschaft auf eine Heizungsanlage, die nach § 71 GEG die 65-Prozent-EE-Vorgabe erfüllt, um, so stellt sich die Frage, wer die damit verbundenen Kosten zu tragen hat.

Für die Beantwortung der Kostenfrage bei einem Wechsel des Heizungssystems muss zunächst immer geklärt werden, ob Heizkörper Teile des Sondereigentums sind oder mit der Heizung als „Gesamtanlage“ dem Gemeinschaftseigentum unterfallen.

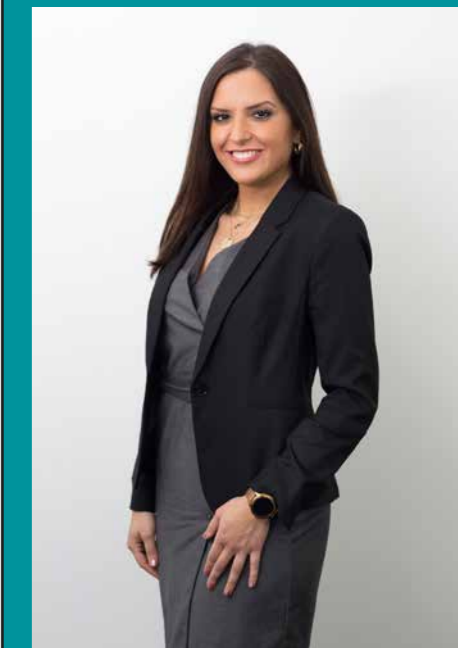
Für die Praxis ist hinsichtlich der Heizkörperproblematik zwingend ein ausdrücklicher **Kostenzuweisungsbeschluss zulasten aller Wohnungseigentümer** neben dem Baubeschluss zu empfehlen:

Handelt es sich auch bei dem Austausch der Heizkörper um eine Gemeinschaftsaufgabe, kann der Beschluss nach § 16 Abs. 2 WEG die Kostentragung regeln. Soweit es sich bei der beschlossenen Maßnahme nicht um eine Erhaltungsmaßnahme, sondern um eine bauliche Veränderung handelt, sind jedoch die nach § 21 WEG für die Kosten von baulichen Veränderungen geltenden Vorgaben zu beachten.

FOLGEN BEI NICHTUMSETZUNG

Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb der Übergangsfristen keine den Anforderungen nach § 71 GEG entsprechende Anlage aufgestellt hat, stellt dies eine **Ordnungswidrigkeit** nach § 108 GEG dar, die mit Geldbußen geahndet werden kann. In dem Fall können Adressat des Bußgelds die Wohnungseigentümergeinschaft selbst oder aber – als gesetzlicher Vertreter – der Verwalter sein.

Kontakt für weitere Informationen



Hilal Özdemir
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht,
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com



Die GEG-Novelle 2024 (sog. „Heizungsgesetz“) und die Auswirkungen auf das Mietrecht WEBINAR AM 13. JUNI 2024

Die neuen gesetzlichen Vorgaben des GEG – auch als „Heizungsgesetz“ bekannt – sind zum 1.1.2024 in Kraft getreten und haben auch für die Vermieter und Mieter weitreichende Bedeutung, die wir in unserem Webinar näher beleuchten möchten.

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf unserer Internetseite:



www.roedl.de/seminare

→ Miet- und WEG-Recht

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei WEG-Gemeinschaftseigentum

Was ist zu beachten?

von Aysel Cuvalli-Deniz

Früher oder später müssen an Gebäuden und Gebäudeteilen Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Die Kosten für derartige Arbeiten können teilweise sehr hoch ausfallen. Handelt es sich um WEG-Gemeinschaftseigentum, das sanierungsbedürftig ist, gilt hinsichtlich der von den Eigentümern zu tragenden Sanierungskosten grundsätzlich der gesetzliche Verteilungsschlüssel. Demnach müssen sich die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an den Kosten beteiligen. Der BGH hat nun in seinem jüngsten Urteil vom 22.3.2024 - V ZR 81/23 entschieden, unter welchen Voraussetzungen die Wohnungseigentümer Kosten für Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen können. Wir bringen Ihnen hiermit die Sichtweise der Karlsruher Richter einmal nahe:

DER FALL DES BGHs

Zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehörte eine Tiefgaragenanlage mit zwanzig sogenannten Kfz-Doppelparkern.¹ Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende hydraulische Hebeanlage der Doppelparker ging kaputt, sodass die Doppelparker nicht mehr ordnungsgemäß genutzt werden konnten und nur noch ein Fahrzeug pro

Doppelparker abgestellt werden konnte. Vier dieser zwanzig Doppelparker standen im Teileigentum des Klägers. In der Teilungserklärung der Gemeinschaft war geregelt, dass grundsätzlich alle Erhaltungskosten nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungs- und Teileigentümern zu tragen sind. Im Juni 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung jedoch eine Änderung der Kostenverteilung dahingehend, dass die Kosten für die Sanierung und Reparatur an den Doppelparkern nicht mehr von allen Wohnungseigentümern, sondern nur von den Teileigentümern der Doppelparker gemeinschaftlich zu tragen sind. Mit dem Beschluss der Gemeinschaft wurde damit der Verteilungsschlüssel geändert. Der Kläger reichte gegen diesen Beschluss eine Anfechtungsklage ein, die in den Vorinstanzen erfolglos geblieben ist.

DAS URTEIL DES BGHs

Nach der Entscheidung des BGH war der Beschluss über die geänderte Verteilung der für die Doppelparker anfallenden Kosten weder nichtig noch anfechtbar. Die Gemeinschaft war befugt, einen solchen Beschluss zu fassen. Die Wohnungseigentümer dürfen für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer

¹ Bei diesen sog. Doppelparkern handelt es sich um eine besondere Art von Garage, bei der zwei Autos mithilfe einer steuerbaren Plattform übereinander geparkt und mittels Steuereinheit bedient werden können.

Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Dies gilt auch dann, wenn durch einen solchen Beschluss der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem manche Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Es entspricht dem gesetzgeberischen Ziel, dass durch eine solche Beschlusskompetenz die Wohnungseigentümer im Einzelfall einfacher über eine angemessene Kostenverteilung entscheiden können. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Verteilung der Kosten für den Doppelparker entspricht nach der Entscheidung des BGH auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei Änderungen des Verteilungsschlüssels haben die Wohnungseigentümer einen weiten Gestaltungsspielraum. Beschließen sie für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Bereicherung einzelner Eigentümer führt. Es entspricht jedenfalls dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist dies der Fall, denn durch die neue Kostenverteilungsregelung werden nur die Teileigentümer der Doppelparker belastet, die – anders als die übrigen Wohnungseigentümer – auch einen Nutzen aus der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums an den Doppelparkern ziehen und denen die Erhaltung wirtschaftlich zugutekommt. Die Mehrbelastung der Teileigentümer im Vergleich zu dem gesetzlichen Verteilungsmaßstab ist durch deren alleinige Gebrauchsmöglichkeit gerechtfertigt. Die Teileigentümer konnten auch nicht darauf vertrauen, dass die gesetzlichen Öffnungsklauseln unverändert bleiben. Vielmehr muss grundsätzlich mit Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen gerechnet werden.

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Die Kosten der Gemeinschaft werden unter den Wohnungseigentümern grundsätzlich nach Eigentumsanteilen verteilt. Zu den Kosten der Gemeinschaft gehören insbesondere Verwaltungskosten, Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums. Damit ist nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG ein gesetzlicher Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen vorgegeben.

Ein solcher gesetzlich vorgegebener Verteilungsschlüssel gewährleistet prinzipiell ein hohes Maß an Rechtssicherheit. Allerdings bedeutet dies nicht zugleich auch Verteilungsgerechtigkeit. Daher können nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG in Eigentümerversammlungen von diesem Grundsatz abweichende Beschlüsse gefasst werden. Den Eigentümern wird also die Beschlusskompetenz eingeräumt, die Verteilung von einzelnen Kosten oder von bestimmten



Arten von Kosten zu ändern. Es ist nur eine punktuelle Änderung konkret zu bestimmender Kosten und Kostenarten möglich und keine generelle Änderung des in der Gemeinschaft geltenden Verteilungsschlüssels.

FORMELLE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE BESCHLUSSFASSUNG

Der Beschluss zur abweichenden Kostenverteilung kommt mit einfacher Stimmenmehrheit der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen zustande. Inhaltlich muss der Beschluss auf eine Kostenverteilungsänderung gerichtet sein, inhaltlich bestimmt genug bezeichnet und transparent sein.

MATERIELLE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE BESCHLUSSFASSUNG

Über die geänderte Kostenverteilung entscheiden die Eigentümer nach billigem Ermessen. Die beschlossene neue Kostenverteilung muss den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Es sind alle Umstände abzuwägen, die für und gegen eine geänderte Kostenverteilung sprechen. Die Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer müssen angemessen berücksichtigt werden. Die Änderung des Verteilungsschlüssels darf nicht zu einer unangemessenen und unbilligen Benachteiligung Einzelner führen. Die Beschlusskompetenz betrifft das „Wie“ der Kostenverteilung und nicht das „Ob“ einer Kostentragungspflicht einzelner Eigentümer.

Ein sachlicher Grund für die Abweichung vom gesetzlichen Verteilerschlüssel ist nicht erforderlich. Das Erfordernis eines sachlichen Grundes hat jedoch im Rahmen der allgemeinen Missbrauchskontrolle eine Bedeutung. Beachtet werden muss zudem, dass das „Ob“ einer Änderung und das „Wie“ der geänderten Kostenverteilung nicht willkürlich sein dürfen.

FAZIT

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer kommen nicht immer allen Eigentümern zugute. Manche Eigentümer ziehen aus den durchgeführten Arbeiten größere Vorteile als andere. Mit der Entscheidung des BGH wird zur Schaffung von mehr Fairness und Rechtssicherheit innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft beigetragen. Die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung bei Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wird gestärkt. Die Gemeinschaft erhält bei der Verteilung von Kosten mehr Gestaltungsfreiraum. Hierdurch kann sie flexibler auf die konkreten Umstände des Einzelfalls reagieren.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Rödl & Partner intern

Veranstaltungshinweise



CAFM-Messe 2024
MESSE & KONGRESS - Digitalisierung im FM
17./18. Juni 2024
Esperanto Kongress- & Kulturzentrum Fulda
Jetzt anmelden!

ESPERANTO
Bild: Esperanto Kongress- und Kulturzentrum Fulda

WIR SIND ALS AUSSTELLER MIT REG-IS DABE!!

Informieren Sie sich an unserem Stand über die Einsatzmöglichkeiten und Vorteile von REG-IS – unserem Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche.



Interessieren Sie sich schon jetzt für REG-IS? Dann fordern Sie einen kostenlosen Testzugang an unter: <https://my.reg-is.de>



Rechtssicher handeln als Hausverwaltung WEBINAR AM 15. MAI 2024

Bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der Verwalter nach § 9b WEG notwendiges Organ der WEG. Er vertritt diese nach außen sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich. Neben kaufmännischen, technischen und organisatorischen Aufgaben müssen Hausverwaltungen insbesondere auch rechtliche Aufgaben wahrnehmen und diese ordnungsgemäß erfüllen.

Im Rahmen der Webinarreihe „Rechtssicher handeln als Hausverwaltung“ sollen in der ersten Einheit die Grundlagen für die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufgaben durch die Verwalter und für die Konfliktlösung innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) vermittelt werden.

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf unserer Internetseite:

www.roedl.de/seminare



Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur ANMELDUNG finden Sie unter:

www.facility-manager.de/cafm-messe



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
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.