

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: November 2018 – www.roedl.de

> Inhalt

Betreiberverantwortung

- > Technische Regeln für Betriebssicherheit: Neufassung TRBS 1111 – Endlich mehr Klarheit bei der Durchführung der Gefährdungsbeurteilung 2

Rechtsprechung aktuell

- > Betreiberverantwortung – Haftung des Betreibers bei einem Unfall in einer Waschstraße (BGH, Urteil vom 19. Juli 2018 – VII ZR 251/17) 4

Baurecht

- > Mangel wegen fehlender CE-Kennzeichnung? 6

Mietrecht

- > Das sollten Sie zur Verschärfung der Mietpreisbremse wissen 8

Datenschutz

- > Datenschutzrecht: Beschluss des Landgerichts Würzburg; rollt nun eine Abmahnwelle auf uns zu? 10

Rödl & Partner intern

- > Digitalisierung im Facility Management – unsere IT-Lösungen 12
- > Inhouse-Schulung im Bau- und Architektenrecht – „Grundlagen zur Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen“ 13

Liebe Leserin, lieber Leser,

die zweite inhaltliche Neufassung der Technischen Regeln für Betriebssicherheit 1111 wurde im Mai 2018 vorgenommen und schafft nun mehr Transparenz bei der Umsetzung der Anforderungen aus der BetrSichV zur Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen. Lesen Sie im ersten Beitrag, welche Konkretisierungen der Ausschuss für Betriebssicherheit vorgenommen hat, um dem Arbeitgeber eine verordnungskonforme Gefährdungsbeurteilung zu ermöglichen.

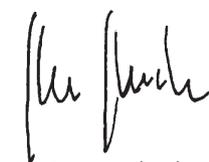
Der BGH hat sich in einem Urteil vom 19. Juli 2018 (Az.: VII ZR 251/17) mit der Betreiberverantwortung auf der Grundlage eines Schadensfalls in einer Waschstraße befasst. Im vorliegenden Fall kollidierten zwei Fahrzeuge in einer Autowaschstraße. Der BGH schaffte hier Klarheit, welche Betreiber- bzw. Verkehrssicherungspflichten der Betreiber zu erfüllen hat, um bei derartigen Unfällen nicht zu haften.

In unserer Rubrik Baurecht besprechen wir ein Urteil (4. September 2018, Az.: 2 U 58/18, Oberlandesgericht Oldenburg), in dem die streitgegenständliche Frage war, ob eine fehlende CE-Kennzeichnung an Fenstern und Rollläden ein Mangel ist.

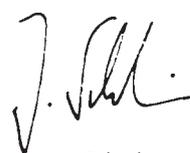
Außerdem beschäftigen wir uns mit dem Entwurf des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache. Das Bundeskabinett hat einige Bestimmungen und Anpassungen vorgeschlagen, die zum 1. Januar 2019 in Kraft treten könnten. Lesen Sie hier, welche Verschärfungen die „erweiterte“ Mietpreisbremse mit sich bringen würde.

Zum Abschluss dieser Ausgabe befassen wir uns mit dem Beschluss des Landgerichts Würzburg (13. September 2018, Az.: 11 O 1741/18 UWG). Der Betreiber der Webseite kann demnach abgemahnt werden, wenn die Datenschutzerklärung den datenschutzrechtlichen Vorgaben nicht genügt. Unsere Praxishinweise helfen Ihnen, das Abmahnrisiko zu minimieren.

Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Betreiberverantwortung

> Technische Regeln für Betriebssicherheit: Neufassung TRBS 1111 – Endlich mehr Klarheit bei der Durchführung der Gefährdungsbeurteilung

Von Ann-Kristin Wallacher

Nachdem die BetrSichV im Jahr 2015 neu gefasst wurde, ist eine Anpassung zahlreicher Technischer Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) nach nunmehr drei Jahren längst überfällig. Die TRBS, die die BetrSichV konkretisieren sollen, sind vielfach noch auf dem Stand der alten Verordnung und teilweise widersprüchlich. Einzelne TRBS wurden bereits an die „neue“ BetrSichV angepasst. So auch die Neufassung zur TRBS 1111, die konkrete Anforderungen bei der Vorgehensweise zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung nach § 3 BetrSichV beinhaltet.

Die vielfach noch veralteten TRBS und die sich daraus ergebenden Widersprüche im Zusammenspiel mit der BetrSichV 2015 sorgen auf Arbeitgeberseite immer wieder für Unklarheit und Unsicherheit bei der Umsetzung der Anforderungen aus der BetrSichV. Der Grundsatz lautet: Werden die Technischen Regeln eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass der geforderte Stand der Technik umgesetzt wird und damit die Anforderungen der BetrSichV erfüllt werden. Solange die Inhalte der BetrSichV und der diese als Stand der Technik konkretisierenden TRBS sich widersprechen, fehlt der Einklang der Vorschriften und somit die Regel-Konformität. Nach drei Jahren wurde im Mai 2018¹ mit der TRBS 1111 nunmehr die zweite inhaltliche Neufassung einer TRBS vorgenommen und damit zumindest für die Anforderungen zur Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen nach BetrSichV die Einheitlichkeit zwischen der BetrSichV und der TRBS erzeugt.



Weitergehende Anforderungen

Die TRBS 1111 konkretisiert die Anforderungen des § 3 BetrSichV zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung. Im Rahmen der Neufassung ist der Umfang der TRBS deutlich gestiegen, was sowohl auf die gestiegenen Anforderungen zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung in der Verordnung selbst als auch auf die deutlich umfassenderen Ausführungen zu den jeweiligen Absätzen des § 3 BetrSichV zurückzuführen ist. Neu sind u.a. Begriffsbestimmungen rund um das Thema Gefährdung, wie die Gefährdungsbeurteilung selbst, die Gefährdung oder die Verwendung von Arbeitsmitteln (bestimmungsgemäße Verwendung und vom Arbeitgeber vorgesehene Verwendung).

Insgesamt wird verstärkt Bezug auf die BetrSichV genommen. Dabei wird bei der Verantwortung zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung nochmals klargestellt und ausgeführt, dass der Arbeitgeber die Belange des Arbeitsschutzes berücksichtigen muss (§ 4 Abs. 6 BetrSichV), die Gefährdungsbeurteilung von einer fachkundigen Person oder mittels kundiger Beratung durchzuführen ist (§§ 2 Abs. 5 u. 3 Abs. 3 S. 3 BetrSichV) und Vorkehrungen zur Erkennung von auftretenden Gefährdungen zu treffen sind.

Die Erläuterungen zur Vorgehensweise bei der Durchführung der Gefährdungsbeurteilung sind in allen Punkten deutlich detaillierter und weitgehender gefasst. Nach § 3 Abs. 2 BetrSichV sind in die Beurteilung alle Gefährdungen einzubeziehen, die in einzelnen Phasen der Verwendung von Arbeitsmitteln auftreten können. Die Gefährdung kann vom Arbeitsmittel selbst (z.B. scharfkantige Werkzeuge, Lärm oder Brand- und Explosionsgefahr), der Arbeitsumgebung (z.B. Nähe zu unter Spannung stehenden Teilen, Wechselwirkung mit anderen Arbeitsmitteln) oder dem Arbeitsgegenstand, an dem Tätigkeiten mit Arbeitsmitteln durchgeführt werden, ausgehen. Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass sich ggf. aus anderen Rechtsvorschriften

¹ GMBI 2018, S. 401 [Nr. 22] (9. Mai 2018).

weitere Belange ergeben können, die mitberücksichtigt werden müssen. Ebenso sind die Punkte Gebrauchstauglichkeit, alters- und altersgerechte Gestaltung, ergonomische Zusammenhänge, die physische und psychische Belastung sowie vorhersehbare Betriebsstörungen in die Beurteilung aufzunehmen. Als Hilfestellung zur Bewertung der Punkte und zum besseren Verständnis der Begriffe wird ausführlich erläutert, was bspw. unter den Begriffen „altersgerechte“ und „altersgerechte“ Gestaltung zu verstehen ist und welche Aspekte bei den einzelnen Punkten berücksichtigt werden müssen.

T-O-P Schutzmaßnahmen festlegen

Auch wird in der neugefassten TRBS 1111 sehr ausführlich das T-O-P-Prinzip erläutert. Die BetrSichV gibt vor, dass der Arbeitgeber nach Durchführung der Gefährdungsbeurteilung bewerten muss, ob eine sichere Verwendung des Arbeitsmittels möglich ist oder geeignete Schutzmaßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung der Gefährdung festzulegen sind. Die Maßnahmen sind gemäß folgender Reihenfolge festzulegen (§ 4 Abs. 2 BetrSichV):

1. Technische Schutzmaßnahmen
2. Organisatorische Schutzmaßnahmen
3. Personenbezogene Schutzmaßnahmen

Da eine einzelne Schutzmaßnahme oft nicht ausreichend ist, müssen mehrere nach dem T-O-P-Prinzip festgelegt werden. Bei den technischen Maßnahmen muss immer zuerst geprüft werden, ob in den Herstellerangaben bereits Schutzmaßnahmen für die vorgesehene Verwendung des Arbeitsmittels umgesetzt wurden und im nächsten Schritt können die in der TRBS genannten Maßnahmen realisiert werden.

Bei der Festlegung der organisatorischen Maßnahmen muss die Wirksamkeit der technischen Maßnahmen erhalten bleiben, ggf. sind die entstehenden Gefährdungen zu dokumentieren und durch die Ergänzung von personenbezogenen Maßnahmen zu kompensieren. Die personenbezogenen Schutzmaßnahmen dienen lediglich der Ergänzung und sind nur in Ausnahmefällen als alleinige Maßnahme anzuwenden. Hierunter fällt vor allem die persönliche Schutzausrüstung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Neufassung der TRBS 1111 vor allem der Klarstellung der inhaltlichen Begriffe sowie des allgemeinen Verständnisses dient. Weiterhin wird die Vorgehensweise zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung detailliert beschrieben. Die Anforderungen der BetrSichV sind damit für den Arbeitgeber transparenter und können so besser umgesetzt werden.



Neben den bislang erfolgten Anpassungen – wie vorliegend für die TRBS 1111 beschrieben – sind auch die Überarbeitungen der vielfach noch auf alter Verordnungslage bestehenden TRBS dringend angezeigt, um auch bezüglich der weiteren Anforderungen der BetrSichV für mehr Klarheit in der Praxis zu sorgen und bestehende Widersprüche zu beseitigen. Die ersten Anpassungen an die „neue“ BetrSichV waren dafür zwar ein positiver, allerdings auch längst überfälliger Schritt in die richtige Richtung.

Kontakt für weitere Informationen:



Ann-Kristin Wallacher

Wirtschaftsjuristin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 89

E-Mail: ann-kristin.wallacher@roedl.com



Rechtsprechung aktuell

> Betreiberverantwortung – Haftung des Betreibers bei einem Unfall in einer Waschstraße (BGH, Urteil vom 19. Juli 2018 – VII ZR 251/17)

Von Klaus Forster

Der vom BGH entschiedene Fall betrifft einen eher seltenen Einzelfall. Es geht um die Kollision zweier Fahrzeuge während des Waschvorgangs in einer Autowaschstraße. Insofern verwundert es vielleicht auf den ersten Blick, dass diese Entscheidung hier besprochen wird. Die Entscheidung enthält jedoch wichtige Grundaussagen zu den Anforderungen an die Betreiber- bzw. Verkehrssicherungspflichten eines Betreibers. Die Aussagen und Wertungen der Entscheidung können insofern auch auf andere Fälle übertragen und herangezogen werden.

Sachverhalt

Der Kläger befand sich mit seinem Fahrzeug in der von der Beklagten betriebenen Autowaschstraße. Bei dieser handelte es sich um eine vollautomatisierte Anlage, durch die die Fahrzeuge während des Waschvorgangs von einem Schleppband mit einer geringen Geschwindigkeit gezogen werden. Dabei befinden sich die linken Räder auf der Fördereinrichtung, während die rechten Räder frei über den Boden laufen. Es befand sich je ein Fahrzeug vor und hinter dem Fahrzeug des Klägers. Während des Waschvorgangs betätigte der Fahrer des Fahrzeugs vor dem klägerischen Fahrzeug grundlos die Bremse seines Fahrzeugs. Hierdurch geriet das Fahrzeug aus dem Schleppband und blieb stehen. Das Fahrzeug des Klägers wurde weitergezogen und auf das abgebremste Fahrzeug geschoben und dadurch beschädigt. Der Kläger wirft der Beklagten eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vor.

Das Amtsgericht Wuppertal hat die Beklagte auf Zahlung von Schadensersatz verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht Wuppertal die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers beim BGH hatte Erfolg und führte zur Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts.

Entscheidung

Zunächst hat der BGH festgestellt, dass das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei entschieden habe, dass es sich bei dem Vertrag über die Reinigung des Fahrzeugs um einen Werkvertrag handle und sich aus diesem Vertrag die Schutzpflicht des Anlagenbetreibers ergebe, Fahrzeuge der Kunden vor Beschädigungen zu schützen (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 631 BGB).

Der BGH führt in seiner Entscheidung aus, dass nach ständiger Rechtsprechung des BGH derjenige, der eine Gefahrenlage – etwa durch den Betrieb einer Waschstraße – schafft, grundsätzlich verpflichtet ist, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasse diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Anlagenbetreiber für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren. Dieser Rechtsgrundsatz wird von den Gerichten gebetsmühlenartig in nahezu allen Entscheidungen bei Verkehrssicherungspflichten vorgetragen. In der Praxis führt das häufig dennoch zu vielen Einzelfragen, wie z.B.: „Was muss ich als Betreiber ganz konkret tun, um nicht zu haften?“, „Welche Sicherungsvorkehrungen sind für einen Betreiber zumutbar?“, „Was versteht man unter dem Begriff der Zumutbarkeit?“.



Der BGH betont in seiner Entscheidung, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden könne. Denn eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließe, sei im praktischen Leben nicht erreichbar. Deshalb sei nicht für alle denkbaren Möglichkeiten eines Schadens Vorsorge zu treffen. Es sind vielmehr nur diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt ist genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält. Deswegen reiche es aus, diejenigen zumutbaren Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise – hier der Betreiber der Waschstraße – für ausreichend halten darf, um andere Personen – hier die Kunden – vor Schäden zu bewahren. Der BGH konkretisiert weiter in seiner Entscheidung den Begriff der „Zumutbarkeit“. Die Zumutbarkeit von Sicherheitsvorkehrungen bestimme sich dabei unter Abwägung der Wahrscheinlichkeit der Gefahrenverwirklichung, der Gewichtigkeit möglicher Schadensfolgen und der Höhe des Kostenaufwands, der mit etwaigen Sicherheitsvorkehrungen einhergeht. Zu den gebotenen Sicherheitsvorkehrungen könne auch die Erfüllung von Hinweispflichten gehören.

Nach der Entscheidung des Gerichts sei eine Schutzpflicht des Betreibers nicht deswegen verletzt, weil er nicht für eine ununterbrochene Überwachung der Anlage (bspw. durch Videoüberwachung oder durch Mitarbeiter) gesorgt habe. Denn eine so weitgehende Schutzpflicht würde die berechtigten Verkehrserwartungen überspannen. Diese seien anhand der konkreten Umstände, insbesondere der Gefahrgeneignetheit der betriebenen Anlage, zu bemessen. Solche Maßnahmen, wie Videoüberwachung oder Personalbeistellung, seien wegen des damit verbundenen technischen bzw. personellen Aufwands nicht zumutbar und unverhältnismäßig. Dies gelte auch deshalb, weil die möglichen Schadensfolgen bei der vorliegenden Kollisionsart mit geringer Geschwindigkeit lediglich geringe Sachschäden seien. Zudem handele es sich um selten auftretende Einzelfälle. Jedoch hätte der Betreiber in geeigneter und ihm zumutbarer Weise über die zu beachtenden Verhaltensregeln informieren müssen. Denn der Schutz der Rechtsgüter der Benutzer erfordere es, dass der Betreiber nicht nur die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik beachte. Er müsse, wenn Schädigungen zu erwarten sind – auch wenn diese zwar selten, aber vorhersehbar sind – in geeigneter Weise darauf hinwirken, dass kein Fehlverhalten der Kunden vorkomme. Der Betreiber habe deswegen die Pflicht, die Kunden über die zu beachtenden Verhaltensregeln („Nicht bremsen während des Waschvorgangs!“) hinzuweisen. Diese Pflicht habe er hier verletzt. Insofern hatte die Revision des Klägers Erfolg und führte zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Kontakt für weitere Informationen:



Klaus Forster LL.M.

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

Baurecht

> Mangel wegen fehlender CE-Kennzeichnung?

Von Dr. Julia Müller

Oberlandesgericht Oldenburg zur Frage, ob die fehlende CE-Kennzeichnung an Fenstern und Rollläden einen Mangel begründet (Urteil vom 4. September 2018, Az.: 2 U 58/18)

Das Problem

Die wesentlichen Grundsätze der CE-Kennzeichnung von Bauprodukten sind in der Europäischen Verordnung (EG) Nr. 305/2011 (kurz BauPVO) EU-weit einheitlich geregelt. Die Verordnung bezweckt zunächst in erster Linie, die technischen Anforderungen an Bauprodukte europäisch zu harmonisieren und dadurch den Handel mit Bauprodukten im Binnenmarkt zu erleichtern. Fraglich ist, ob ein der BauPVO nicht genügendes Produkt ohne CE-Kennzeichnung mangelhaft im Sinne des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts ist und der Auftraggeber hieraus Ansprüche gegen seinen Vertragspartner erheben kann.

Der Sachverhalt

Der Beklagte betreibt eine auf den Einbau von Türen und Fenstern eingerichtete Einzelfirma. Die Kläger hatten den Beklagten mit der Lieferung und Montage von Fenster- und Türenelementen samt Rollläden für ihr Wohnhaus beauftragt. Der Beklagte ließ die Fenster- und Türenelemente bei einem Dritten herstellen und führte die Arbeiten aus. Für die Fenster bestanden sogenannte „Leistungserklärungen“ der Herstellerin. Streitig war jedoch, ob sie auch eine CE-Kennzeichnung aufwiesen. Für die Rollläden hingegen lagen weder „Leistungserklärungen“ vor noch enthielten sie eine CE-Kennzeichnung.

Die Kläger zahlten die Vergütung. Nach Fertigstellung nahmen sie schwarze Kanten und unsaubere Gehrungen der Fensterelemente wahr. Die Kläger forderten den Beklagten verschiedentlich zur Nachbesserung auf. Sie beriefen sich unter anderem auf die angeblich fehlende CE-Kennzeichnung der Fenster- und Türenelemente. Der Beklagte kam dem Nachforderungsverlangen nicht nach, weshalb die Kläger schließlich Schadensersatz geltend machten.

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens kam das erstinstanzliche Landgericht zu dem Schluss, dass die CE-Kennzeichnung fehle und ein Mangel vorliege. Es gab der Klage statt. Das Berufungsgericht teilt diese Ansicht nicht.

Die Entscheidung

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts begründet allein das Fehlen der CE-Kennzeichnung keinen Mangel.

Die maßgeblichen Grundsätze der CE-Kennzeichnung von Bauprodukten sind in der Verordnung (EG) Nr. 305/2011 geregelt. Der Regelungszweck dieser Verordnung liege allerdings nicht darin, die Bauwerkssicherheit zu gewährleisten. Sie verfolge vielmehr das Ziel, die technischen Anforderungen an Bauprodukte europäisch zu harmonisieren und dadurch den Handel mit Bauprodukten im Binnenmarkt zu erleichtern. Dementsprechend sei im 3. Erwägungsgrund der BauPVO niedergelegt, dass das Recht der Mitgliedstaaten unberührt bleiben soll, „Anforderungen festzulegen, die nach ihrer Auffassung notwendig sind, um den Schutz der Gesundheit, der Umwelt und von Arbeitnehmern, die Bauprodukte verwenden, sicherzustellen“. Die Gewährleistung der Bauwerkssicherheit bleibe also nationale Aufgabe.

Vor diesem Hintergrund verlange die BauPVO vom Hersteller, der ein Bauprodukt in den Verkehr bringt, allein eine sogenannte Leistungserklärung. Der Hersteller habe bestimmte, wesentliche Merkmale des Produkts zu prüfen. In der Leistungserklärung habe er sodann anzugeben, welche Merkmale des Produkts im Einzelnen von ihm geprüft wurden, wie er geprüft habe und welches Ergebnis erzielt wurde. Mithin würden durch die BauPVO keine Anforderungen an die Bauprodukte selbst festgelegt, sondern allein einheitliche Prüfstandards von Produkten definiert. Ob die geprüften Produkte dem entsprächen, was nach den nationalen bauaufsichtlichen Vorschriften der Mitgliedstaaten erforderlich ist, ergebe sich aus der Leistungserklärung des Herstellers nicht. Dementsprechend handele es sich bei der Leistungserklärung um eine eigene Erklärung des Herstellers, die er in eigener Verantwortung abgebe. Sie habe den Inhalt, dass das Produkt allen geltenden Anforderungen des Unionsrechts betreffend die Erlangung der CE-Kennzeichnung genüge und ein geeignetes Prüfverfahren durchgeführt worden sei. Mit der Anbringung der CE-Kennzeichnung bekunde der Hersteller sichtbar die erfolgreiche Prüfung, jedoch ausschließlich aus seiner persönlichen, d.h. subjektiven Sicht.

Gerade vor dem Hintergrund der unzureichenden Standards der BauPVO in Bezug auf die Bauwerkssicherheit habe der deutsche Gesetzgeber über die Landesbauordnungen auf Bauregellisten verwiesen und damit zusätzliche nationale Anforderungen an bereits mit dem CE-Kennzeichen versehene Bauprodukte formuliert. Nach wie vor begründe daher die CE-Kennzeichnung keinen Verwendbarkeitsnachweis für ein bestimmtes Bauprodukt in Bezug auf alle nationalen gesetzlichen Sicherheitsanforderungen. Diese könnten vielmehr Angaben erfordern, die eine Leistungserklärung nicht enthalten muss. Damit biete die CE-Kennzeichnung keinerlei Gewähr dafür, dass das Bauprodukt den nationalen, durch Gesetz festgelegten Sicherheitsanforderungen entspricht. Die BauPVO spiegele also insbesondere nicht die deutschen anerkannten Regeln der Technik wider.

Aus dem Umstand, dass ein Bauprodukt mit CE-Kennzeichnung verwendet wurde, folge jedenfalls kein Anscheinsbeweis dahingehend, dass dieses Bauprodukt die in Deutschland „übliche“ Beschaffenheit aufweise. Genauso wenig führe aber das Verwenden eines Bauproduktes ohne CE-Kennzeichnung nach dem deutschen Werkvertragsrecht zu der unwiderleglichen Annahme einer mangelhaften Leistung oder einer tatsächlichen Vermutung, dass das Werk wegen der Verwendung eines Bauproduktes ohne CE-Kennzeichnung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Das sei die zwingende Folge daraus, dass die CE-Kennzeichnung keine bauaufsichtlichen Standardforderungen festlege. Die der CE-Kennzeichnung vorausgehende Leistungserklärung des Herstellers weise allein Ergebnisse aus, ohne eine Bewertung darüber zu treffen, ob diese den deutschen anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sie enthalte gerade keine Verwendbarkeitsvermutung.

Der Aussagegehalt der CE-Kennzeichnung erschöpfe sich mithin für das deutsche Werkvertragsrecht darin, eine Überprüfungsgrundlage für die in Deutschland bestehenden anerkannten Regeln der Technik zu treffen. Mithin fehle es an einer Grundlage, allein aus der fehlenden CE-Kennzeichnung bereits auf einen Verstoß gegen eine anerkannte Regel zu schließen. Die Verwendung nicht mit einer CE-Kennzeichnung ausgestatteter Bauprodukte enthalte angesichts des geringen Aussagewertes in Form eines bloßen Prüfungsergebnisses auch kein zusätzliches Risiko im Vergleich zu der Verwendung eines Bauproduktes mit einer CE-Kennzeichnung. Denn für die Frage, ob das Bauprodukt den anerkannten Regeln der Technik entspreche, müsse die der CE-Kennzeichnung zugrunde liegende Leistungserklärung zunächst anhand der Anforderungen der auf nationaler Ebene bestehenden anerkannten Regeln der Technik überprüft werden.

Kontakt für weitere Informationen:



Dr. Julia Müller

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 66

E-Mail: julia.mueller@roedl.com





Mietrecht

> Das sollten Sie zur Verschärfung der Mietpreisbremse wissen

Von **Andreas Griebel**

Die Lage auf den Mietwohnungsmärkten hat sich seit der Einführung der „Mietpreisbremse“ zunächst für bestehende Mietverhältnisse im Jahr 2013 und bezüglich der Neuvermietungen im Jahr 2015 nicht entspannt. Am 5. September 2018 hat deshalb das Bundeskabinett einen Entwurf des „Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ beschlossen. Das Gesetz könnte zum 1. Januar 2019 in Kraft treten und sieht die folgenden Änderungen am Mietrecht vor.

Auskunft über Vormiete und andere Ausnahmen

Bis zum Jahr 2015 war der Vermieter bei der Bestimmung der Miethöhe im Falle der Neuvermietung nur den Marktregeln unterworfen. Ab 2015 wurde die Miethöhe erstmals gesetzlich auf 10 Prozent über der ortsüblichen Miete beschränkt. Der Vermieter konnte davon nur abweichen, wenn die sogenannte Vormiete bereits höher war als die ortsübliche Vergleichsmiete. Das brachte den Mieter in die schwierige Lage, sowohl die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen zu müssen als auch von der höheren Vormiete Kenntnis erlangt zu haben. Künftig soll der Vermieter daher verpflichtet sein, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert in Textform Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen, wenn er unter Berufung auf die Höhe der Vormiete eine Miete verlangen will, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt.

Die Auskunft muss der Vermieter dem Mieter unaufgefordert geben. Eine gesonderte Erklärung bzw. ein gesondertes Schriftstück sind hierfür nicht erforderlich; es ist vielmehr ausreichend, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Die Beweislast für die rechtzeitige Auskunftserteilung liegt beim Vermieter, der sich auf die Regelung berufen will.

Kommt der Vermieter seiner Auskunftspflicht nicht nach, soll er höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen können, auch wenn eine Ausnahme an sich vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Hat der Vermieter die Auskunft zwar erteilt, aber die dafür gesetzlich vorgeschriebene Textform nicht eingehalten, soll er sich erst dann auf die Ausnahme berufen können, wenn er die Textform nachgeholt hat.

Für die weiteren Ausnahmen von der Mietpreisbremse – vorangegangene Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB), erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB), erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014 (§ 556f Satz 1 BGB) – gilt Nämliches.

Vereinfachte Rüge

Zudem soll es für Mieter künftig einfacher sein, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Während der Mieter nach bisheriger Rechtslage eine „qualifizierte Rüge“ erheben muss, die auch die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht, soll künftig eine einfache Rüge ohne weitere Angaben ausreichen. Es soll aber dabei bleiben, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

Es hatte sich in der Rechtspraxis für den Mieter als schwierig erwiesen, ausreichend Tatsachen vorzutragen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruhte. Hierzu musste gegebenenfalls eine Auskunftsklage gegenüber dem Vermieter vorgelagert werden, um dem Erfordernis einer qualifizierten Rüge nachkommen zu können. Erst ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Vorlage einer qualifizierten Rüge konnte der Mieter die zu viel geleisteten Mieten zurückerhalten. Zukünftig soll der Mieter eine nach seiner Ansicht zu hohe Miete dem Vermieter nur noch in einfacher Weise mitteilen, Tatsachen auf denen die Beanstandung beruht, muss er nicht länger vortragen. Will der Vermieter dann die höhere Miete tatsächlich durchsetzen, muss er dies darlegen und beweisen.

Modernisierungsumlage nur noch 8 Prozent

In Gebieten mit sogenanntem angespanntem Wohnungsmarkt (von der jeweiligen Landesregierung per Verordnung bestimmt) sollen Modernisierungskosten für eine Dauer von zunächst fünf Jahren nur noch in Höhe von 8 Prozent jährlich (aktuell: 11 Prozent) auf die Mieter umgelegt werden können.

Mit dieser zeitlich begrenzten Regelung sollen zwei Ziele verfolgt werden. Zum einen soll die ohnehin in den angespannten Gebieten bestehende Belastung aufgrund hoher Ausgangsmiete und im Hinblick auf die deutlich gesunkenen Finanzierungskosten für Modernisierungsmaßnahmen begrenzt werden. Zum anderen soll die räumliche Begrenzung einen Ausgleich für die Gebiete schaffen, die nicht unter die von der Landesregierung festgelegten Gebiete fallen.

Schließlich sieht der Gesetzentwurf vor, die Umlage von Modernisierungskosten auf 3 Euro je Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren zu begrenzen, also die sogenannte Luxusmodernisierung zu vermeiden. Es soll Vermietern erschwert werden, die Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen gezielt dazu zu nutzen, Mieter zur Kündigung zu veranlassen. So soll künftig eine Pflichtverletzung des Vermieters vermutet wer-

den, wenn er nach einer Ankündigung nicht innerhalb von 12 Monaten mit der Maßnahme beginnt oder die Arbeiten nach Beginn mehr als 12 Monate ruhen, wenn er eine Mieterhöhung von mindestens 100 Prozent ankündigt oder die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird. Von der Vermutung soll sich der Vermieter entlasten können, indem er einen nachvollziehbaren objektiven Grund vorbringt. Zudem soll das gezielte „Herausmodernisieren“ künftig eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden kann.

Fazit:

Ob die Verschärfung der gesetzlichen Regelungen tatsächlich zum gewünschten Erfolg führen wird oder durch die Verschärfung selbst die Lage am Mietmarkt verstärkt wird, wird man abwarten müssen. Es darf aber bezweifelt werden, ob die Mietpreisbremse geeignet ist, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Die Mieten steigen immer dort, wo die Nachfrage spürbar steigt. Statt jedoch Bedingungen für ein höheres Wohnungsangebot zu verbessern (also das Angebot zu erhöhen), erhöht die Mietpreisbremse die Nachfrage in den begehrten Quartieren, indem die Mieten gerade dort künstlich niedrig gehalten werden. Vielverdiener werden das begrüßen. Die Begrenzung der Mieterhöhungsumlage wird den von der Bundesregierung erkannten Reparaturstau wohl eher vergrößern. Die Verlagerung der Auskunftspflicht auf den Vermieter könnte geeignet sein, eher von einer Vermietung abzulassen, als das Risiko einzugehen.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

Datenschutz

> Datenschutzrecht: Beschluss des Landgerichts Würzburg; rollt nun eine Abmahnwelle auf uns zu?

Von Lana Dachlauer-Baron

Der Beschluss des Landgerichtes Würzburg lässt die Fachwelt nach dem Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung kräftig aufhorchen und lässt eine kommende Abmahnwelle befürchten. Was hatte das LG zu entscheiden? Wir beleuchten den ergangenen Beschluss und rüsten Sie mit richtigem Handwerkszeug aus, um auch diese Herausforderung erfolgreich meistern zu können.

Der 25. Mai 2018 dürfte für Unternehmen ein Datum von prägender Bedeutung gewesen sein, denn an diesem Tag ist die EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) nach zweijähriger Übergangsfrist in Kraft getreten. Mit großer Unsicherheit in der Umsetzung sahen die Unternehmen in der Immobilienwirtschaft diesem Tag entgegen. Während einige Unternehmen noch in letzter Minute mit der Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben fertig wurden, blieb bei den meisten anderen nicht mehr die Zeit, um noch einige Vorkehrungen zu treffen.

Doch trotz größter Befürchtungen und Prognosen blieb überraschenderweise die große Abmahnwelle aus – bis zum Beschluss des LG Würzburg (Beschluss vom 13. September 2018 - 11 O 1741/18 UWG), der nun eine Abmahnwelle auslösen könnte.

Beschluss des LG Würzburg

Das LG Würzburg entschied im einstweiligen Verfahren, dass eine Datenschutzerklärung auf einer Webseite, die den datenschutzrechtlichen Vorgaben nicht genügt, gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften verstößt. Das führt dazu, dass der Betreiber für die Bereitstellung einer solchen Webseite abgemahnt werden kann.

Im Einzelnen ist das Gericht der Forderung des Antragstellers nachgekommen und hat einen Weiterbetrieb der Webseite (Unterlassungsanspruch) untersagt. Das Gericht führte an, dass die Webseite gegen die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), die spätestens seit 25. Mai 2018 umzusetzen war, verstoße.

Die im Impressum enthaltene Datenschutzerklärung wies im vorliegenden Fall gravierende datenschutzrechtliche Mängel auf; so bestand diese lediglich aus sieben Zeilen. Dies genüge nicht der neuen DS-GVO. Denn es fehlten vorliegend die erforderlichen Angaben zur Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck deren Verwendung, eine Erklärung zur Weitergabe von Daten, über Cookies und Analysetools. Weiter fehlte die Belehrung über die Betroffenenrechte, insbesondere Widerspruchsrecht, Datensicherheit und ein Hinweis zur Möglichkeit, sich bei einer Aufsichtsbehörde beschweren zu können.

Feststellungen dieser Art führen freilich zu einer unzureichenden Datenschutzerklärung und damit zu einem Verstoß gegen die Bestimmungen des Art. 13 DS-GVO, worin die oben genannten Angaben aufgezählt werden müssen.

Keine Abmahnungen direkt aus der DS-GVO

Das vorstehende Ergebnis vermag zunächst nicht zu überraschen, sind doch Abmahnungen direkt aus der DS-GVO heraus gar nicht möglich. Die Besonderheit besteht nun darin, dass das Landgericht sich auf die nach der alten Rechtslage ergangenen Urteile des OLG Hamburg (3 U 26/12) und OLG Köln (6 U 121/15) stützt und damit die Anwendbarkeit des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) auch nach dem Inkrafttreten der DS-GVO bejaht.

Abmahnungen nach dem UWG

Das Geschäft mit den Abmahnungen ist also nicht neu, bereits unter der Geltung des alten Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) haben deutsche Gerichte einige Datenschutzverstöße als Marktverhaltensregeln angesehen und damit die Anwendbarkeit des UWG bejaht.

Die Bestimmungen des § 8 UWG sehen vor, dass bei Vornahme unzulässiger geschäftlicher Handlungen nach § 3 a oder § 7 UWG dem Mitbewerber ein Anspruch auf Beseitigung und bei Wiederholungsgefahr auf Unterlassung zusteht. Nach § 3a UWG handelt derjenige unlauter, der (1) einer gesetzlichen Vorschrift zuwiderhandelt, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln, und (2) der Verstoß geeignet ist, die Interessen von Verbrauchern, sonstigen Marktteilnehmern oder Mitbewerbern spürbar zu beeinträchtigen.

Das bedeutet im Klartext, dass (1) eine Marktverhaltensregel verletzt sein muss und (2) diese Verletzung die Interessen Dritter spürbar zu beeinträchtigen vermag.

Können aber Normen der DS-GVO als Marktverhaltensregeln angesehen werden? Dies ist eben höchst umstritten. Das LG

Würzburg nimmt dies pauschal an, ohne auf einzelne Normen der DS-GVO einzugehen und diese Annahme zu begründen. Eine solche pauschalisierte Annahme ist jedoch nicht zielführend und bewirkt eine noch größere Unsicherheit in der Immobilienwirtschaft. Der erste Schritt Richtung Abmahnfähigkeit nach der DS-GVO ist jedoch getan.

Praxishinweis

Solange diese Unsicherheit herrscht und sich eine einheitliche Gerichtsmeinung nicht herauskristallisiert hat, ist es umso wichtiger, einen datenschutzkonformen Webauftritt zu pflegen. Folgende Punkte sind dabei besonders zu beachten:

- > Die Homepage sollte eine Datenschutzerklärung inkl. Informationen bezüglich der Frage „Wer verarbeitet meine Daten für was auf welcher Grundlage?“ enthalten.
- > Dabei müssen u.a. die Kontaktdaten des Verantwortlichen und des Datenschutzbeauftragten genannt werden.
- > Der Hinweis auf die Möglichkeit zum Widerruf der Einwilligung sollte nicht vergessen werden.
- > Das Double-Opt-in (ausdrückliches Zustimmungsverfahren) für die Newsletter-Anmeldungen muss eingeführt werden.
- > Im Kontaktformular dürfen nur die für den jeweiligen Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten abgefragt werden.
- > Die Webseite muss eine Verschlüsselung aufweisen, auch müssen die Angaben aus dem Kontaktformular verschlüsselt übermittelt werden.
- > Insgesamt sind die Angaben aus Art. 13 DS-GVO zu benennen.

Werden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten, ist die Gefahr durch Mitbewerber abgemahnt zu werden nach dem Beschluss des LG Würzburg nochmals gestiegen.

Die Unternehmen müssen jetzt handeln, um keinen Image-schaden oder Abmahnungen zu riskieren! Unsere Experten für IT- und Datenschutzrecht begleiten Sie gern bei der konkreten Ausgestaltung und der weiteren Vorgehensweise, sodass Sie weiterhin rechtssicher Ihre Webpräsenz betreiben können.

Kontakt für weitere Informationen:



Lana Dachlauer-Baron

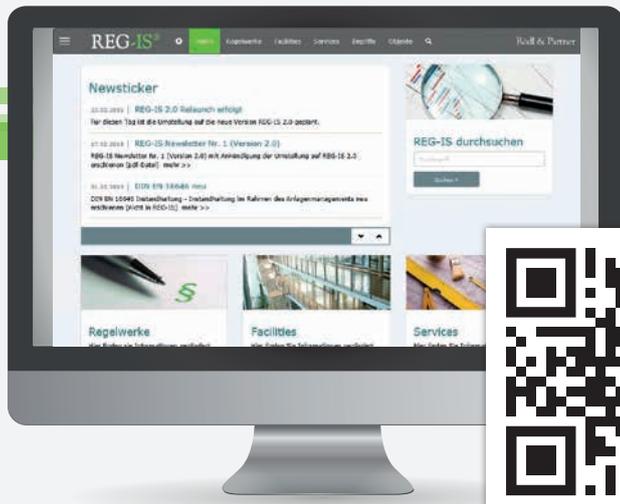
Rechtsanwältin, Datenschutzbeauftragte TÜV

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 23

E-Mail: lana.dachlauer-baron@roedl.com

Rödl & Partner intern

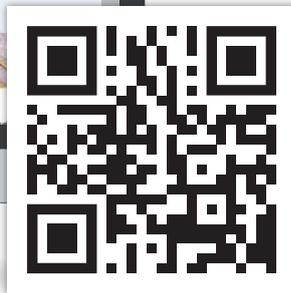
Digitalisierung im Facility Management – unsere IT-Lösungen



REG-IS [§]
Regelwerks-Informationssystem

Online Informationssystem mit rechtlich-technischem Fachwissen der in Deutschland relevanten Regelwerke für das Facility Management

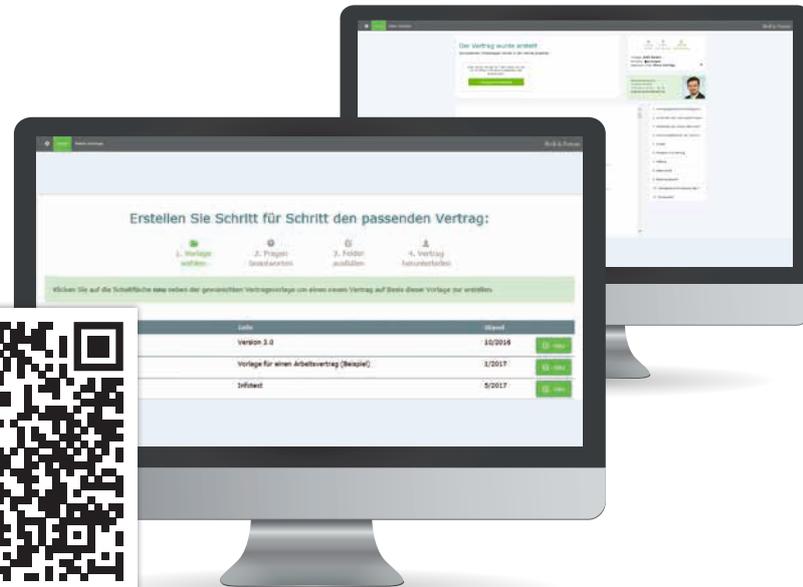
www.reg-is.de



VERTRAGS GENERATOR

Mit unserem **Vertragsgenerator** können Verträge und Dokumente automatisiert nach dem Baukastensystem erstellt werden.

www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/contract-generator/



Inhouse-Schulung im Bau- und Architektenrecht – Grundlagen zur Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen

Bau- und Architektenverträge werden in der Praxis – selbst bei komplexen Bauvorhaben – häufig anhand von Mustervorlagen gestaltet. Dabei wird übersehen, dass die auf das konkrete Bauvorhaben angepasste Gestaltung des Bau- und Architektenvertrags eine der entscheidenden Weichenstellungen für eine sichere Abwicklung darstellt. Nur derjenige, der sich vorher genau überlegt, wie er seinen Vertrag formulieren möchte, kann späteren Streit vermeiden. Umso wichtiger ist daher das grundlegende Handwerkszeug für eine optimale Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen.

Inhalt:

- > Gestaltung eines Bauvertrags nach BGB oder VOB/B?
- > Die VOB/B und ihre „Tücken“ als Allgemeine Geschäftsbedingungen
- > Der Architektenvertrag nach der Baurechtsnovelle
- > Mängel und Gewährleistungsansprüche
- > Vermeidung und Prüfung von Nachträgen
- > Durchsetzung von Ansprüchen vor Gericht

Ihr Nutzen:

- > Vermeidung von streitigen Auseinandersetzungen durch bewusste Vertragsgestaltung
- > Sensibilisierung für kritische Situation während der Vertragsdurchführung
- > wirksame Erstellung von Vertragsklauseln
- > Tipps für Verhandlungsgespräche

Wir bieten:

- > 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



Wir bieten auch Inhouse-Schulungen zu weiteren Themen an:

- > Einkauf von Facility Management Leistungen
- > REG-IS (Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche)
- > Arbeitsschutzorganisation
- > Betreiberverantwortung
- > Bau- und Architektenrecht
- > Miet- und WEG-Recht

Interesse?

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot oder senden Ihnen weitere Informationen zu.

Kontakt für weitere Informationen:



Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com



NEUES DESIGN

Das neue Corporate Design von Rödl & Partner wird sich auch in unseren Newslettern widerspiegeln. Die nächste Ausgabe unseres Fokus Immobilien im kommenden Februar wird daher online wie offline in einer neuen Aufmachung erscheinen.

Herausforderungen meistern

„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“

Rödl & Partner

„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | pmc@roedl.de

Verantwortlich

für den Inhalt:

Martin Wambach – martin.wambach@roedl.com

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

Jörg Schielein – joerg.schielein@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

Andrea Kurz – andrea.kurz@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.