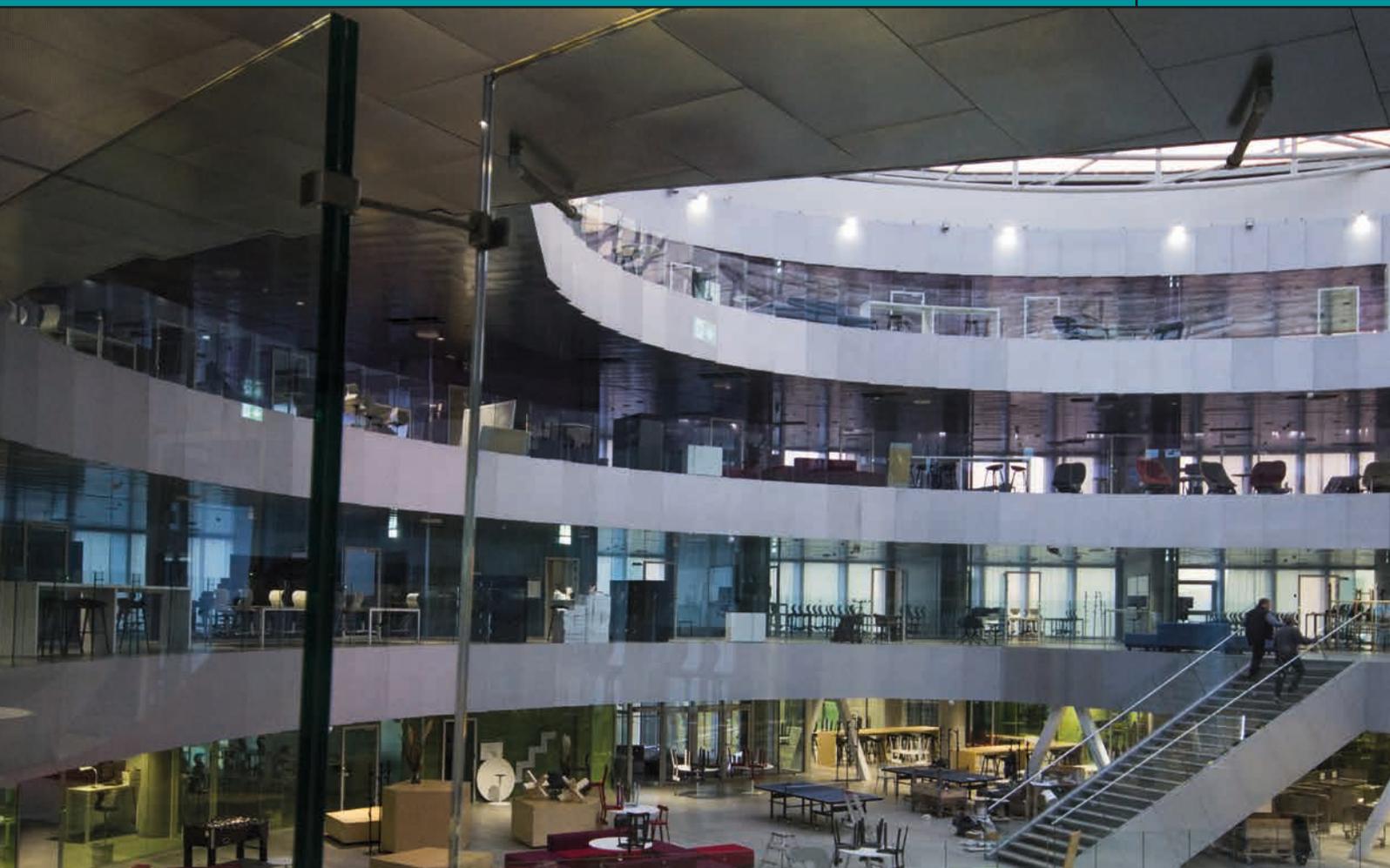


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
NOVEMBER  
2022

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Facility Management

- Energiesparen – Neue Energieeinsparverordnungen des Bundes einfach erklärt 4
- Preisanpassungsklauseln in der FM-Vertragsgestaltung und im Kontext der aktuellen volatilen wirtschaftlichen Situation 8

### → Baurecht

- Bauhandwerkersicherheit auch nach Kündigung noch möglich 11

### → Mietrecht

- Verteilung des Selbstbehalts unter Wohnungseigentümern 14

### → Datenschutz

- Belegeinsicht des Mieters unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten 17

### → Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2023 19

## Liebe Leserin, lieber Leser,

---

in unserer aktuellen Ausgabe des Fokus Immobilien haben wir wieder informative Beiträge aus den Bereichen Facility Management, Bau- und Mietrecht sowie Datenschutz für Sie zusammen gestellt.

Wir berichten unter anderem über die neue Energieeinsparverordnungen der Bundesregierung. Beide Verordnungen enthalten die aktuellen Maßnahmen, die nach Ansicht der Bundesregierung geeignet sind und die Möglichkeit bieten, Energie zu sparen. Lesen Sie in unserem ersten Beitrag, wer von den neuen Verordnungen betroffen ist und welche Vorgaben sie für den Gebäudebetrieb enthalten.

In einem weiteren Beitrag aus dem Facility Management dreht sich alles um Preisanpassungsklauseln in der FM- Vertragsgestaltung. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation stellt sich die Frage, ob die bisherigen Vergütungsmodelle noch zeitgemäß sind oder für beide Vertragsparteien transparente und nachvollziehbare Preisanpassungsklauseln eine sinnvolle Alternative eröffnen.

Die Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB ist eine Vorschrift, die lange Zeit unbeachtet blieb, nun aber zunehmend an Bedeutung gewinnt. Was die Norm dem Auftragnehmer ermöglicht und welche Rechtsfolgen sich ergeben, wenn der Auftraggeber die geforderte Sicherheit nicht stellt, wird in einem weiteren Beitrag näher erläutert.

Wenn eine Versicherungsgesellschaft im Schadensfall den bestehenden älteren Versicherungsvertrag (vertragsgemäß) kündigt, ist es heutzutage immer schwieriger, eine neue Versicherungsgesellschaft zu finden, die das Gebäude in die Wohngebäudeversicherung aufnimmt. In unserem Artikel aus dem Mietrecht geben wir Ihnen einen interessanten Einblick über die Verteilung des Selbstbehalts unter Wohnungseigentümern.

Abschließend berichten wir über die Belegeinsicht des Mieters unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten. Sie erhalten einen kurzen Überblick darüber, warum der richtige Umgang mit datenschutzrechtlichen Auskunftersuchen eine Herausforderung ist, der sich Vermieter und Hausverwaltungen zunehmend stellen müssen.

Außerdem möchten wir bereits heute die nächste Bundesfachtagung Betreiberverantwortung im kommenden April ankündigen. Diese wird wieder an zwei Tagen im Esperanto in Fulda stattfinden. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner



→ Facility Management

## Energiesparen

### Neue Energieeinsparverordnungen des Bundes einfach erklärt

von Henning Wündisch und Hilâl Özdemir

*Vor dem Hintergrund steigender Gas- und Strompreise hat die Bundesregierung reagiert und Ende August dieses Jahres zwei Verordnungen beschlossen. Bereits seit dem 1.9.2022 gilt die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch kurzfristig wirksame Maßnahmen („Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV“). Ferner ist zum 1.10.2022 die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen („Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSimiMaV“) in Kraft getreten. Beide Verordnungen haben nicht nur jeweils lange und komplizierte amtliche Kurzbezeichnungen, sondern umfassen die aktuellen Maßnahmen, die nach der Bundesregierung geeignet sind und für jedermann ermöglichen, Energie zu sparen.*

*Wen betreffen die neuen Bestimmungen und welche Vorgaben beinhalten sie im Hinblick auf den Gebäudebetrieb? Wir klären Sie auf!*

#### ENSIKUMAV-VERORDNUNG ZU KURZFRISTIG WIRKSAMEN MASSNAHMEN

Die kurzfristig umzusetzenden Energiesparmaßnahmen betreffen private Unternehmen nur zum Teil und beziehen sich vor allem auf öffentliche Nichtwohngebäude, daneben auch Energieversorger, Eigentümer von Wohngebäuden und den Einzelhandel. Die Regelungen gelten bereits seit 1.9.2022 und treten mit Ablauf des 28.2.2023 wieder außer Kraft. Der Auslöser und die Begründung für die Verordnung liegen auf der Hand: Die aktuelle Energiekrise, deren Ausmaß und Dauer derzeit noch immer nicht absehbar sind. Ziele der Verordnung sind folglich Energieeinsparungen und Energiekosteneinsparungen. Außerdem soll die Abhängigkeit Deutschlands von Gaslieferungen anderer Länder reduziert werden, was eine Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, also Politik, Unternehmen und Verbrauchern, erforderlich macht.

Dabei betrifft die Mehrzahl der Maßnahmen aus der Verordnung die Energieeinsparung in öffentlichen Nichtwohngebäuden, in erster Linie also gerichtet an die öffentliche Hand und öffentliche Gebietskörperschaften, die damit einer Vorbildfunktion nachkommen und anderen Orientierung hinsichtlich umsetzbarer Einsparmaßnahmen geben sollen. Verbindlich sind Maßnahmen wie das Nichtbeheizen von Fluren, großen Hallen, Foyers oder Technikräumen (außer, besondere Gründe sprechen dagegen), die Absenkung der Lufttemperaturhöchstgrenzen in Abhängigkeit des Grades der körperlichen Anstrengung sowie das Ausschalten von dezentralen Trinkwassererwärmungsanlagen ausschließlich für öffentliche Nichtwohngebäude. Beleuchten wollen wir nachfolgend allerdings, welche Konsequenzen sich aus der Verordnung für Mietverhältnisse und Wohnungsgemeinschaften sowie Geschäftsräume und Arbeitsstätten ergeben.

#### ANFORDERUNGEN IN MIETVERHÄLTNISSEN UND WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN?

##### MIETER DÜRFEN FREIWILLIG DIE TEMPERATUR ABSENKEN!

Gemäß der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) und gängigen Klauseln in Mietverträgen wird die Mindesttemperatur in einer Wohnung meist bei 20 bis 22 Grad Celsius (nachts oft bei 18 Grad Celsius) festgelegt.

Für den privaten Bereich sieht die Verordnung unter anderem vor, dass Klauseln in Wohnraummietverträgen, die Mieter zum Heizen auf eine bestimmte Mindesttemperatur verpflichten, vorübergehend, d.h. solange die Verordnung gilt, unwirksam sind. In der Verordnungsbegründung wird dennoch klargestellt, dass das bei einer Temperaturabsenkung erhöhte Risiko von Schimmelbildung dennoch durch ein sorgfältiges und verstärktes Lüftungsverhalten durch den Mieter ausgeglichen werden soll. Auch sollen Mieter darauf achten, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Konkrete Vorschläge zum Heizverhalten werden in der Verordnung aber nicht gemacht.

Dagegen muss der Vermieter die Mietsache weiterhin in gebrauchsfähigem Zustand erhalten und Substanzschäden durch eine Ertüchtigung der Gebäudehülle vorbeugen. Bei Auftreten von Schimmel- und Frostschäden während einer Temperaturabsenkung durch den Mieter müssen im Streitfall also die Verursachungsbeiträge der Vertragsparteien unverändert geprüft und abgewogen werden. Wie das konkret funktionieren soll, lässt der Verordnungsgeber ebenfalls offen.

Nach Ablauf der Geltungsdauer der Verordnung leben die Vereinbarungen über das einzuhaltende Temperaturniveau wieder auf, d.h. eine konkrete Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter oder gar eine Anpassung des Mietvertrags sind daher nicht erforderlich. Sind von den Maßnahmen Gewerberaummietverhältnisse betroffen, so ist es aber zumindest bei befristeten Laufzeiten ratsam, einen schriftformwährenden Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag abzuschließen.

#### BESONDERE INFORMATIONSPFLICHTEN FÜR ENERGIEVERSORGER UND GEBÄUDEEIGENTÜMER

Bis zum 30.9.2022 mussten alle Gas- und Wärmelieferanten gemäß der EnSikuMaV ihre Kunden, wie Gebäudeeigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter, sofern diese einen direkten Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen haben, über folgende individualisierte Angaben informieren:

- Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode,
- voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung für die aktuelle Abrechnungsperiode auf Basis des örtlich geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas für den Energieverbrauch der vorhergehenden Abrechnungsperiode,
- rechnerisches Einsparpotenzial in Kilowattstunden und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um ein Grad Celsius.

Konnte der Gasversorger oder Wärmelieferant die Frist zur Information bis Ende September nicht einhalten, so hat er zunächst allgemeine Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche verschiedener Gebäude- und Haushaltsgrößen mitzuteilen. Die individualisierten gebäude- oder wohnungsspezifischen Informationen müssen die Lieferanten aber zwingend bis zum 31.12.2022 nachträglich liefern.

Die Eigentümer von Gebäuden mit **mehr als zehn Wohnungen** mussten ihren Mietern oder Wohnungseigentümern die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten grundsätzlich bis zum 31.10.2022 übermitteln, sofern das Gebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme versorgt wird.

Darüber hinaus müssen die Eigentümer diese Informationen auf die einzelnen Wohnungen auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Abrechnungsperiode herunterrechnen, sowie Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zu Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzer-

vergleichsprofile und objektive Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Bei Gebäuden mit **weniger als zehn Wohnungen** war es ausreichend, dass der Gebäudeeigentümer seinen Nutzern und Mietern die Informationen des Versorgers unverzüglich weiterleitet.

Ungeklärt bleibt allerdings, welche Rechte der Mieter gegenüber seinem Vermieter geltend machen kann, sofern dieser seiner einfachen bzw. besonderen Informationspflicht nicht nachkommt bzw. nachgekommen ist.

## VERBOT DER BEHEIZUNG PRIVATER SCHWIMM-BÄDER

Die EnSikuMaV untersagt ferner, dass private Schwimm- und Badebecken inkl. Whirlpools und Aufstellbecken, ob drinnen oder draußen, grundsätzlich mit Gas und Strom geheizt werden dürfen. Von dem Verbot nicht erfasst sind gewerblich genutzte Becken wie in Schwimmbädern oder Hotels.

## ANFORDERUNGEN FÜR GESCHÄFTSRÄUME, WERBEFLÄCHEN UND ARBEITSSTÄTTEN

Nicht nur Privathaushalte sind von den neuen Energie-sparmaßnahmen betroffen. Daneben ist in **Geschäfts-räumen des Einzelhandels** das dauerhafte Offenhalten von Ladentüren und Eingangssystemen untersagt, wenn die Räumlichkeiten beheizt sind und das Offenhalten

nicht für die Funktion des Ein- oder Ausgangs als Fluchtweg erforderlich ist. Auch bei **Nutzung von Werbeanlagen** gibt es Einschränkungen: Werbebeleuchtung, die nicht der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren dient, muss zwischen 22 und 6 Uhr ausgeschaltet werden. Gleiches gilt für die reine Show-Beleuchtung von Denkmälern und Gebäuden. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen beleuchtet werden, die während der Öffnungszeiten auf Gewerbe und Beruf am selben Ort hinweisen. Ein Beispiel hierfür sind beleuchtete Namenszüge eines Ladens, etwa über dem Eingang. Diese dürfen während der Öffnungszeiten, also ggf. auch nach 22 Uhr, weiter beleuchtet werden. Das Gleiche gilt während Sport- und Kulturveranstaltungen.

Für Arbeitsräume in Arbeitsstätten wird in § 12 der Verordnung auf die für Arbeitsstätten in öffentlichen Nichtwohngebäuden geltenden Lufttemperaturhöchstgrenzen verwiesen, diese allerdings als Mindesttemperaturwerte festgelegt. Dies bedeutet, bei allen Arbeitsstätten, die nicht in öffentlichen Nichtwohngebäuden betrieben werden, können die Lufttemperaturwerte auf die in § 6 genannten Werte reduziert werden, müssen aber nicht, d.h. Arbeitnehmer haben in Abhängigkeit des Grades der körperlichen Anstrengung lediglich Anspruch auf die im Vergleich zur ArbStättV bzw. den ASRen um jeweils ein Grad reduzierten Werte. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Arbeitgeber aber selbstverständlich nach wie vor höhere Temperaturen ermöglichen kann.

## ENSIMIMAV - VERORDNUNG ZU MITTELFRISTIG WIRKSAMEN MASSNAHMEN

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) trat am 1.10.2022 in Kraft und gilt für zwei Jahre. Sie umfasst Maßnahmen, die einer größeren, mittelfristigen Zeitschiene für deren Umsetzung bedürfen. Die Maßnahmen zielen zwar grundsätzlich auf Einsparungen in den kommenden zwei Heizperioden ab, dürften aber eine darüber hinausgehende Wirkung haben. Dabei differenziert die Verordnung zwischen Energieeffizienzmaßnahmen von Heizungsanlagen, d.h. sowohl in öffentlichen als auch privaten Gebäuden, und Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen.

### HEIZUNGSPRÜFUNG UND -OPTIMIERUNG

Eigentümer von Gebäuden mit Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas müssen in den nächsten zwei Jahren einen Heizungscheck durchführen. Dabei wird allerdings empfohlen, die Prüfung mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten von Schornsteinfegern oder Heizungsfirmen bei Kehr- und Überprüfungstätigkeiten oder einer regulären Heizungs-wartung zu koppeln.

### HYDRAULISCHER ABGLEICH FÜR EIGENTÜMER GROSSER GEBÄUDE MIT ZENTRALER WÄRMEVERSORGUNG

Eigentümer von Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes (ab 1.000 m<sup>2</sup> beheizter Fläche) sowie Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten haben bei einer Wärmeversorgung über zentrale Gasheizsysteme einen hydraulischen Abgleich vorzunehmen, sofern er nicht bereits durchgeführt wurde. Da die Verpflichtung an den Eigentümer der Gebäude und Heizungsanlagen gerichtet ist, hat er zunächst auch die Kosten der Maßnahme zu tragen. Dabei stellt sich im nächsten Schritt aber zwangsläufig die Frage der Umlagefähigkeit der Maßnahme. Nutznießer ist auf jeden Fall der Mieter, da die Maßnahme die Energieeffizienz des Heizungsanlage erhöht.

### UMSETZUNG WIRTSCHAFTLICHER EFFIZIENZMASSNAHMEN IN UNTERNEHMEN

Unternehmen mit einem Energieverbrauch von mehr als 10 Gigawattstunden (GWh) pro Jahr haben nach § 4 der Verordnung wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen wie den Austausch von Beleuchtungen mit LED, Optimierungen von Arbeitsabläufen und technischen Systemen wie Druckluftsystemen durchzuführen.

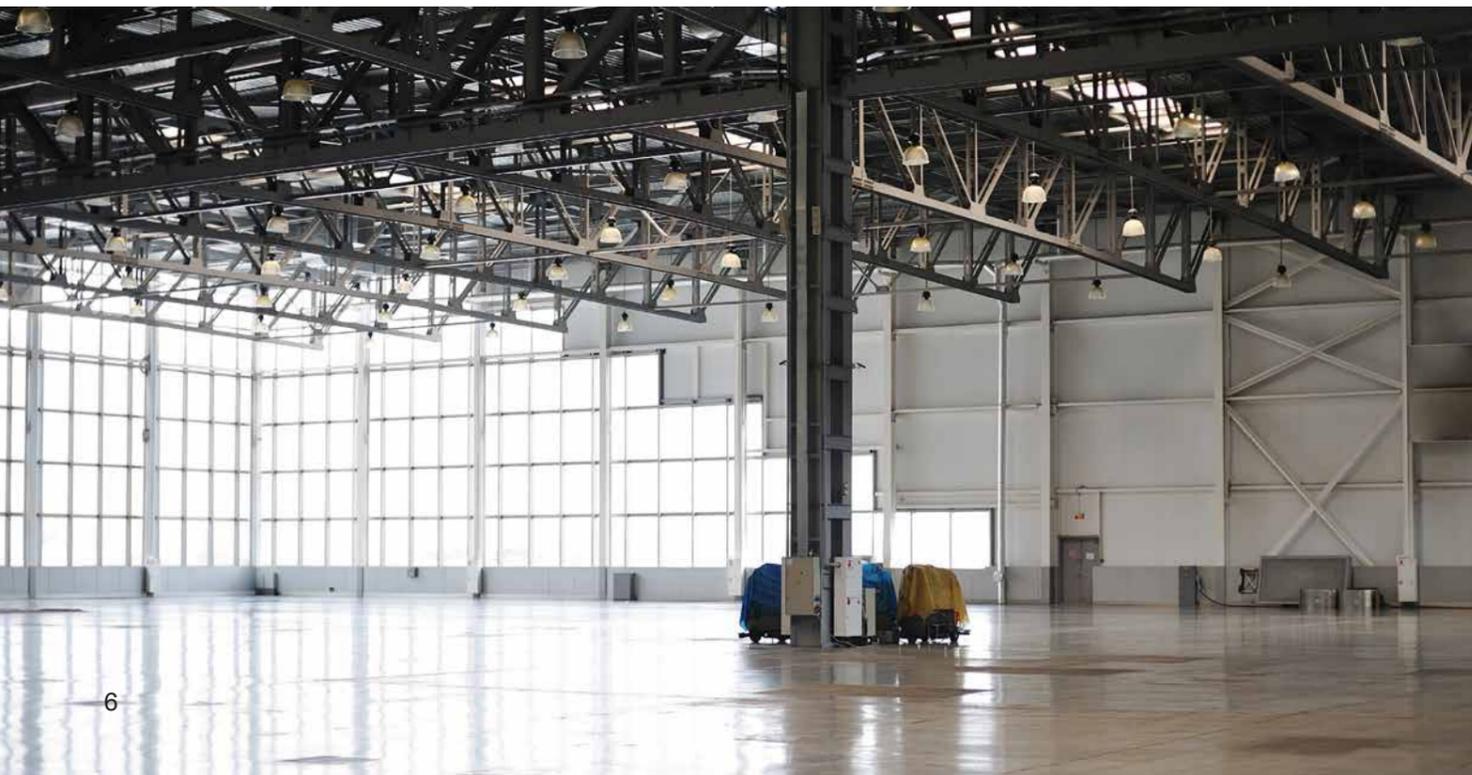
## Kontakt für weitere Informationen



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



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



→ Facility Management

## Preisanpassungsklauseln in der FM-Vertragsgestaltung und im Kontext der aktuellen volatilen wirtschaftlichen Situation

von Klaus Forster LL.M.

*FM-Verträge wurden in der Vergangenheit häufig mit Pauschalpreisen über eine mehrjährige Laufzeit vereinbart. Im Vordergrund stand dabei das Interesse des Auftraggebers Preissicherheit über eine gewisse Laufzeit zu erhalten und bei der Angebotseinholung eine einfachere Vergleichbarkeit der Preise zu ermöglichen. Dadurch waren die FM-Dienstleister gezwungen, ihre Angebote entsprechend vorausschauend zu kalkulieren, um einen Pauschal- und Festpreis für mehrere Jahre anbieten zu können. Hierbei wird durch den Auftragnehmer in der Regel auf den Angebotspreis ein unternehmerischer Risikoaufschlag – auf Erfahrungswerten basierend – eingepreist.*

Im aktuellen wirtschaftlichen Kontext stellt sich die Frage, ob dieses Vergütungsmodell noch zeitgemäß ist oder für beide Vertragsparteien transparente und nachvollziehbare Preisanpassungsklauseln in Verträgen künftig aufgenommen werden sollten. Diese und die damit zusammenhängenden Fragen zur Vergütung sind in den letzten Monaten besonders häufig Gegenstand unserer Beratungen.

Dies soll Anlass sein, die rechtlichen Grenzen und Möglichkeiten von Preisanpassungsklauseln etwas näher zu betrachten.

### ANSPRUCH AUF PREISANPASSUNG BEI SICH VERÄNDERNDEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN?

Aktuell stellt sich häufig die Frage, ob Auftragnehmer aufgrund der (zum Teil unvorhersehbaren) wirtschaftlichen Entwicklungen (Mindestloohnerhöhung, Inflation, Verteuerung der Rohstoffe etc.) einen direkt durchsetzbaren Anspruch auf Vergütungsanpassung haben.

Dies lässt sich nicht pauschal beantworten, denn die Entscheidung hängt von den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen ab. In vielen Fällen, in denen die Verträge einen Festpreis/Pauschalpreis ohne Preisanpassungsklausel beinhalten, besteht ein solcher Preisanpassungsanspruch dem Grund nach zunächst nicht. Auch ein Anspruch über das Rechtinstitut der sog. „Störung der Geschäftsgrundlage“ dürfte regelmäßig nicht

gegeben sein. Die Forderung der Dienstleister, die Vergütung entsprechend den sich verändernden Kosten (Lohnkosten etc.) anzupassen, ist eine zwar nachvollziehbare Forderung, aber im Regelfall von der Zustimmung des Auftraggebers abhängig.

### UMGANG MIT PAUSCHALEN PREISANPASSUNGSGESUCHEN?

Zu bedenken ist, dass ein Preisanpassungsgesuch unter dem pauschalen Hinweis auf die neue Erhöhung des Mindestlohns für den Auftraggeber häufig nicht nachvollziehbar sein dürfte. Denn dem Auftraggeber liegen die kalkulierten Annahmen für die Vergütungsvereinbarung meistens nicht vor und somit ist auch unklar, ob sich ein erhöhter Mindestlohn wirklich bzw. in welchem Verhältnis auswirkt und damit eine pauschale prozentuale Preiserhöhung rechtfertigt. Auch der pauschale Verweis auf die Inflation und die erhöhten Material- und Energiekosten ist im FM-Bereich kritisch zu betrachten. Denn es handelt sich überwiegend um Leistungen mit Personalkosten. Bei Leistungen, bei denen Materialkosten etc. anfallen, finden sich in den FM-Verträgen üblicherweise Preisregelungen, bei denen über einer vereinbarten Kappungsgrenze der Auftraggeber ein Angebot abgeben kann/muss und dann eine entsprechende Beauftragung erfolgt. Da bei erhöhten Materialkosten somit häufiger die vereinbarten Kappungsgrenzen überschritten sein dürften, trägt hier der Auftraggeber das Kostenrisiko.

Ob man also einem Anpassungsgesuch nachkommt, ist im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit und unter dem Gesichtspunkt der Sicherstellung der Leistungsqualität und unter kritischer Prüfung der Gesamtsituation im Einzelfall abzuwägen. Gegebenenfalls sind auch vom Auftragnehmer Optimierungsvorschläge einzufordern und das Leistungssoll der beauftragten Leistungen entsprechend einvernehmlich anzupassen. Neben den Pauschalpreisvereinbarungen finden sich deswegen in FM-Verträgen und anderen länger laufenden Verträgen, wie zum Beispiel bei Rahmenlieferverträgen oder Mietverträgen noch stärker als früher, unterschiedliche Preisanpassungsklauseln. Vor allem bei länger laufenden Verträgen gewinnen solche Preisanpassungsklauseln zunehmend an Bedeutung,

### WELCHE ARTEN VON PREISANPASSUNGSKLAUSELN GIBT ES?

#### „VERHANDLUNGSKLAUSELN“

Vermeintliche Preisanpassungsklauseln, die lediglich vorsehen, dass nach einer gewissen Zeit oder bei besonderen Veränderungen der wirtschaftlichen Situation (z.B. Lohnnebenkosten, Sozialabgaben) über den Preis verhandelt werden kann, sind in der Regel rein deklaratorisch.

Diese Klauseln können aber dazu führen, dass die Parteien sich mit den geänderten Marktgegebenheiten auseinandersetzen. Eine Anpassung der Vergütung lässt sich dadurch grundsätzlich jedoch nicht einseitig durch den Dienstleister durchsetzen. Insofern sind solche Klauseln streng genommen rechtlich überflüssig. Es kommt jedoch wie immer auf die jeweilige Formulierung und Vereinbarung im jeweiligen Vertrag an.

#### „ECHTE PREISANPASSUNGSKLAUSELN“

Preisanpassungsklauseln dagegen, die rechtlich wirksam sind, verteilen das Preisrisiko auf beide Vertragsparteien über einen vertraglich vorgegebenen Regelungsmodus ohne verhandeln zu müssen. Was vielen jedoch nicht ganz bewusst sein dürfte, ist der Umstand, dass solche Preisanpassungsklauseln nicht im Sinne der geltenden Vertragsfreiheit (Privatautonomie) vollkommen frei vereinbart werden können, sondern vielmehr die Vorgaben des Preisklauselgesetzes (PrKIG) einhalten müssen.

### DAS PREISKLAUSELGESETZ

Nach § 1 Abs. 1 PrKIG ist es untersagt, den Betrag von Geldschulden „unmittelbar oder selbsttätig durch den Preis oder Wert von anderen Gütern oder Leistungen (zu bestimmen), die mit den vereinbarten Gütern oder Leistungen nicht vergleichbar sind“. Obwohl international solche Indexierungsverbote kaum verbreitet sind, hat sich der deutsche Gesetzgeber dazu entschieden. Grund ist auch, dass man eine unkontrollierte Kettenreaktion und damit Auswirkungen auf die Inflation verhindern will.

Zulässig sind jedoch Klauseln, bei denen das Ausmaß der Preisanpassung abhängig ist von

- einer Ermessensausübung (Leistungsvorbehaltsklausel)
- der Entwicklung der Preise für Güter oder Leistungen, die im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind (Spannungsklausel), oder
- der Entwicklung der Preise für Güter oder Leistungen, die auch die Selbstkosten des Gläubigers unmittelbar beeinflussen (Kostenelementeklausel).

Das Preisklauselgesetz regelt daneben weitere Anforderungen, die bei der Gestaltung von Preisanpassungsklauseln berücksichtigt werden müssen, um eine etwaige Unwirksamkeit zu vermeiden. Im Übrigen ist neben den häufig schwierigen rechtlichen Fragestellungen auch die kaufmännische Gestaltung der Rechnungsformel nicht trivial. Hier kann man auf Muster zurückgreifen oder sich entsprechend beraten lassen.

In der FM-Branche hat sich die Preisanpassungsformel des Mustervertrags von GEFMA e.V. etabliert.

Jede Partei kann jährlich, erstmals mit Wirkung zum **1.1.**, eine Neufestsetzung der Vergütung auf Grundlage folgender Indexierung verlangen:

$$P = P_o \times \left( b \times \frac{M}{M_o} + c \times \frac{L}{L_o} \right)$$

$P$  = neue Preisvereinbarung  
 $P_o$  = bisherige Preisstellung  
 $b$  = Materialkostenanteil **10** %  
 $c$  = Lohnkostenanteil **10** %  
 $M$  = neuer Materialindex  
 $M_o$  = bisheriger Materialpreisindex  
 $L$  = neuer Lohnkostenindex  
 $L_o$  = bisheriger Lohnkostenindex

Für  $M$  und  $M_o$  gelten die letztgültigen Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, z.B. Fachserie **111**. Für  $L$  und  $L_o$  gelten die letztgültigen, für das jeweilige Tätigkeitsfeld des AN einschlägigen Tarifverträge.

Beispiel einer Preisanpassungsklausel nach GEFMA

## PREISKLAUSELGESETZ UND AGB-RECHT?

Auch das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) findet auf Preisanpassungsklauseln Anwendung. Folge des AGB-Rechts ist vor allem, dass unangemessene und intransparente Klauseln in Verträgen, die AGB darstellen, für unwirksam erklärt werden können. Die richterliche Angemessenheitskontrolle von Preisanpassungsklauseln und die dazu umfangreich und komplex ergangene Rechtsprechung verengt den vertraglichen Gestaltungsspielraum enorm. Das AGB-Recht kann dazu führen, dass Klauseln unwirksam sind, die zum Beispiel überraschend oder mehrdeutig sind, wobei Auslegungszweifel zulasten des Verwenders gehen (§ 305c BGB).

## FAZIT

Auch in der stark preisgetriebenen FM-Branche gewinnt der Umgang mit neuen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem fairen Umgang damit zunehmend an Bedeutung. Die Abkehr von den üblichen Festpreisbindungen über viele Jahre hinweg und ohne jede faire Einflussnahmemöglichkeit durch den Auftragnehmer ist absehbar. Im Ergebnis dürften klare „Spielregeln“ zur Preisanpassung für beide Parteien zu mehr Transparenz und zu einer ausgewogenen Risikoverteilung führen. Ein bloßer Risikoaufschlag auf die vereinbarte Vergütung dürfte damit obsolet werden. Neben den juristischen Fragen zur rechtlich wirksamen Gestaltung von Preisanpassungsklauseln ist auch ein betriebswirtschaftlich und fachlich-technisches Verständnis essenziell. Wir können Sie hier mit unserem interdisziplinären Beratungsansatz gerne beraten!

## Kontakt für weitere Informationen



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



→ Baurecht

## Bauhandwerkersicherheit auch nach Kündigung noch möglich

von Dr. Julia Müller

*Das Oberlandesgericht Naumburg zum Anspruch des Auftragnehmers auf Stellung einer Bauhandwerkersicherheit im gekündigten Vertragsverhältnis (Urteil vom 10.2.2022, Az. 2 U 176/20)*

§ 650f BGB (Bauhandwerkersicherung) ist eine Vorschrift, die lange Zeit unbeachtet war, nunmehr aber zunehmend an Bedeutung erlangt. Was die Norm dem Auftragnehmer ermöglicht und welche Rechtsfolgen entstehen, wenn der Auftraggeber die verlangte Sicherheit nicht liefert, soll im Folgenden näher erläutert werden. Der Clou: Die Sicherheit kann auch dann noch gefordert werden, wenn der Vertrag eben genau wegen deren Nichtstellung gekündigt wurde. Aber eines nach dem anderen:

### DER INHALT DER VORSCHRIFT

Nach § 650f BGB kann der Unternehmer (= Auftragnehmer) vom Besteller (= Auftraggeber) Sicherheit für die (auch in Zusatzaufträgen) vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen verlangen. Letztere sind mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen. Dies gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer jedoch nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.

Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.

Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag sogar kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Die Rechtsfolgen entsprechen also denjenigen einer freien Kündigung durch den Auftraggeber.

## DIE ENTSCHEIDUNG DES OLG NAUMBURG

Die vor dem Oberlandesgericht Naumburg beklagte Partei hatte die dortige Klägerin als Nachunternehmerin mit Arbeiten des Gewerks Heizung, Lüftung, Sanitär und Kälte beauftragt. Die Klägerin erbrachte die Vertragsleistungen lediglich teilweise. Sie forderte die Beklagte zur Stellung einer Sicherheit nach (damals) § 648a BGB (heute § 650f BGB) unter Fristsetzung auf. Eine Erläuterung der geforderten Höhe erfolgte nicht. Nach Ablauf der Frist erklärte die Klägerin die Kündigung des Vertragsverhältnisses. Im Anschluss hieran entstand Streit über die noch zu zahlende Vergütung. Es fanden Vergleichsgespräche statt. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden, sodass die Klägerin ihr Sicherungsverlangen wiederholte.

Dem Sicherungsverlangen der Klägerin steht nach Auffassung des Oberlandesgerichts die zwischenzeitliche Kündigung des Bauvertrags durch die Klägerin unter Berufung auf die Nichterfüllung des Sicherungsverlangens nicht entgegen.

Die Richter verweisen dabei auf die Rechtsansicht des Bundesgerichtshofs, wonach der Unternehmer vom Besteller nach einer Kündigung – ungeachtet dessen, von wem sie ausgesprochen wird – eine Sicherheit nach (damals) § 648a BGB a.F. verlangen kann. Der Sicherungsanspruch bestehe nach dieser Auffassung deswegen auch nach einer Kündigung, weil das Gesetz in seinem Wortlaut keine Beschränkungen in dieser Hinsicht enthält. Es bezwecke vielmehr, dass dem Unternehmer solange ein Sicherungsinstrument zur Verfügung steht, wie sein Sicherungsinteresse fortbesteht, d.h. solange sein Vergütungsanspruch nicht vollständig befriedigt (oder rechtskräftig von einem Gericht als unbegründet abgewiesen) ist. Das zeige sich auch in der Regelung selbst, denn dort ist von der gesamten vereinbarten Vergütung die Rede, die der Unternehmer verlangen und deswegen auch sichern darf. Für den Fall der vom Unternehmer erklärten Kündigung würde der Vergütungsanspruch entsprechend reduziert. Darf der Unternehmer die Vergütung für nicht erbrachte Leistungen aufgrund des Vertrages verlangen, so seien diese Forderungen auch vom Sicherungsanspruch umfasst.

Das Oberlandesgericht Naumburg ging zwar davon aus, dass das Sicherungsverlangen eines Unternehmers ausnahmsweise dann entfällt, wenn es sich als rechtsmissbräuchlich herausstellte. Das ist jedenfalls nicht schon dann der Fall, wenn dem Sicherungsverlangen des Unternehmers auch andere Motive als die bloße Erlangung einer Sicherheit zugrunde liegen. Im zu entscheidenden Fall bestanden allerdings keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine rechtsmissbräuchliche Rechtsausübung, auch wenn das Gericht zur Kenntnis genommen hatte, dass sich das Sicherungsverlangen mit zunehmendem Zeitablauf stetig erhöht hatte.

## FAZIT

Immer mehr Unternehmer nutzen die Möglichkeiten des § 650f BGB und verlangen von ihrem Auftraggeber die Stellung einer entsprechenden Sicherheit. Den Auftraggebern sei dabei bewusst, dass die Nichtstellung zur Einstellung der Arbeiten oder zur berechtigten Kündigung durch den Auftragnehmer führen kann. Die Auftragnehmerseite wiederum sollte beachten, dass die Frist zur Stellung der Sicherheit angemessen sein muss. Dabei sind auch diejenigen Umstände zu berücksichtigen, unter denen der Auftraggeber die Sicherheit besorgen kann. Dies dürfte beispielsweise dann länger dauern, wenn zunächst ein oder mehrere Gremien zustimmen müssen.

## Kontakt für weitere Informationen



Dr. Julia Müller  
Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Vergaberecht  
T +49 911 9193 3566  
E julia.mueller@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

## Verteilung des Selbstbehalts unter Wohnungseigentümern

von Andreas Griebel

*Die Versicherungsgesellschaften kündigen (vertragsgemäß) zunehmend oft bestehende ältere Versicherungsverträge bei Inanspruchnahme der Versicherung anlässlich eines Schadens. Es ist dann zunehmend schwierig, eine neue Versicherungsgesellschaft zu finden, die das Gebäude in die Wohngebäudeversicherung aufnimmt. Regelmäßig gelingt das dann nur gegen Vereinbarung einer hohen Selbstbeteiligung im Schadensfall. Wenn nun ein Schaden in einer großen Eigentümergemeinschaft vorliegt, dieser sich aber nur bei einem Sonder-eigentümer zeigt und folglich auch nur diesem Sonder-eigentümer die Leistungen der Versicherung zufließen, stellt sich die Frage, wer die Selbstbeteiligung zu zahlen hat. Hierzu hat sich nun der BGH in seinem Urteil vom 16.9.2022 (V ZR 69/21) geäußert.*

### AUSGANGSLAGE

Die Wohngebäudeversicherung schützt den Eigentümer eines Hauses vor den finanziellen Folgen eines Sachschadens. Versichert ist das gesamte Gebäude einschließlich aller fest eingebauten Gegenstände. In der Regel sind Schäden durch folgende Gefahren abgedeckt: Feuer, Blitzschlag, Explosion oder Implosion, Sturm (ab Windstärke 8) und Hagel, Leitungswasser und Überspannung.

Schäden am Gebäude werden in Wohnungseigentümergemeinschaften häufiger über die bestehende Versicherung abgewickelt als bei einem Einfamilienhaus. Das liegt unter anderem daran, dass die Schäden dort häufig höher als im Einfamilienhaus sind, weil größere Flächen betroffen sind. Man nehme dazu z. B. an, dass im zwölften

Stockwerk eine Wasser-Strangleitung platzt und das austretende Wasser durch alle 12 Stockwerke fließt. Andererseits werden Versicherungsgesellschaften oft missbräuchlich oder überobligatorisch in Anspruch genommen. Denn es ist nicht untypisch, auch solche Schäden, die durch Abnutzung und Alterung entstanden sind, „irgendwie“ über die Versicherung abzuwickeln. Hierzu ist klar festzustellen, dass die Wohngebäudeversicherung keine Sanierungsversicherung ist.

Die Versicherungsgesellschaften reagieren bei übermäßiger Inanspruchnahme zunehmend häufig mit genauer Prüfung, ob denn der Schaden tatsächlich plötzlich und unerwartet eintrat oder vielmehr auf eine unterlassene Wartung oder Sanierung der betroffenen schädigenden Anlage zurückzuführen ist.

### DER FALL DES BGH

So auch im Fall des BGH. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterhält eine Gebäudeversicherung, die Leitungswasserschäden abdeckt. Der Versicherungsschutz bestand dabei für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. In den Wohnungen traten bereits wiederholt aufgrund mangelhafter Leitungen Wasserschäden auf, die allein im Jahr 2018 Kosten von rund 85.000 Euro verursachten. Die Verwalterin nahm die Versicherung in Anspruch und legte die Kosten der Schadensbeseitigung unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen auf die Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um. Aufgrund der Schadenshäufigkeit in der Vergangenheit hatte die Versiche-

rungsgesellschaft den Vertrag nur noch unter geänderten Bedingungen fortgesetzt und einen hohen Selbstbehalt in jedem Schadensfall in Höhe von 7.500 Euro vereinbart. Dies hat zur Folge, dass die Versicherung nur noch etwa 25 Prozent der tatsächlichen Schäden erstattet hat. Die Klägerin, die selbst in ihrer Wohnung noch keinen Schaden hatte, verlangte nun eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbehalts. Sie wollte erreichen, dass sie nicht aufgrund des im Versicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalts anteilig an den Kosten für die Beseitigung von Leistungs- und Folgeschäden beteiligt wird.

### DAS URTEIL DES BGH

Die Verteilung der nicht von der Versicherung gedeckten Kosten der Schadensbeseitigung und der Selbstbeteiligung beanstandet der BGH nicht, denn die derzeit praktizierte Verteilung des Selbstbehalts auf alle Einheiten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ist rechtmäßig. Allerdings weist der BGH auch darauf hin, dass es in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abwei-

chende Vereinbarungen oder Beschlüsse – auch zukünftige – geben kann. Ohne eine solche Vereinbarung oder einen abweichenden Kostentragungsbeschluss kommt eine abweichende Beurteilung nur in Betracht, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Dazu war bislang nichts vorgetragen, sodass der BGH die Entscheidung an das Berufungsgericht zurückgab.

Der BGH führt aus, dass ein in der Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, wie die Versicherungsprämie selbst nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen ist. Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden am gemeinschaftlichen Eigentum oder – ausschließlich oder teilweise – am Sondereigentum entstanden ist. Bei wertender Betrachtung stellt der von der Versicherungsleistung in Abzug gebrachte Selbstbehalt ebenso wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten im Sinne von § 16 Abs. 2 Abs. 2 Satz 1 WEG dar.



Betriebs- und Nebenkosten entwickeln sich aufgrund der aktuellen Situation und enormer Preissteigerungen immer mehr zu einer „zweiten Miete“. Beide Vertragsparteien eines Mietverhältnisses von Wohn- und Gewerberaum betrachten die anfallenden Kosten zunehmend kritisch.

Wir unterstützen sowohl Vermieter als auch Mieter unter anderem bei der Klärung rechtlicher und wirtschaftlicher Fragen im Rahmen des Betriebskostenrechts, bei der Gestaltung rechtssicherer Verträge und bei der Beilegung von Streitigkeiten.

Sie haben Interesse an unserem kostenlosen Flyer?

Senden Sie bitte eine E-Mail an [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com).



## AUSBLICK FÜR DEN VERWALTER

Für den Verwalter bedeutet das, dass er sich streng am Solidaritätsgedanken als Ausgangspunkt orientieren muss. Nachdem aber der BGH abweichende Regelungen für zulässig hält, muss der Verwalter sorgfältig prüfen, ob es diese in der von ihm verwalteten Gemeinschaft gibt. Eine solche Regelung ist die in vielen Teilungserklärungen beinhaltenen Bildung von Untergemeinschaften. Die Kosten sind dann nur auf diese Teilmenge der Wohnungseigentümer zu verteilen. Eine solche abweichende Regelung kann aber auch in einem Beschluss über eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in Bezug auf den Selbstbehalt bestehen. Gegebenenfalls ist es in Wohnungseigentumsanlagen auch ratsam, solche Beschlüsse nunmehr zu fassen. Jedenfalls aber erspart die Entscheidung des BGH weitere Ermittlungen und quotalen Berechnungen, ob und inwieweit Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum und/oder Sondereigentum (einer oder mehrerer Einheiten) aufgetreten sind oder nicht, was ein großer Vorteil für die Verwalter ist.

## AUSBLICK FÜR DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Es genügt an sich ein Mehrheitsbeschluss gem. § 16 II 2 WEG im Rahmen einer fehlerfreien Ermessensausübung anhand der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 18 II WEG), um eine abweichende Kostenverteilung zu erreichen. Das sollten alle betroffenen Wohnungseigentümer beschließen lassen. Denn gibt es eine solche Beschlusslage nicht, gelingt eine abweichende Betrachtung nur im Einzelfall: nämlich dann, wenn es gelingt, eine unbillige Belastung der schadenlosen Beteiligten nachzuweisen. Das kann dann gegeben sein, wenn das Auftreten der häufigen Leitungswasserschäden in den Wohnungen auf baulichen Unterschieden des Leitungsnetzes beruhen sollte.

## AUSBLICK FÜR DIE GEMEINSCHAFT

Im Ausnahmefall steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Schadensersatzanspruch gegen den schädigenden Wohnungseigentümer dann zu, wenn er schuldhaft versäumt haben sollte, sein in seinem Sondereigentum stehendes Leistungsnetz rechtzeitig zu sanieren. Zum Austausch maroder Leitungen kann ein Miteigentümer auch von der Gemeinschaft aufgefordert und notfalls gerichtlich gezwungen werden.

## Kontakt für weitere Informationen



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

→ Datenschutz

## Belegeinsicht des Mieters unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten

von Sabine Schmitt

*Das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO stellt das bedeutendste Betroffenenrecht dar. Danach können betroffene Personen von dem Verantwortlichen Auskunft darüber verlangen, welche Daten dieser über sie gespeichert hat bzw. verarbeitet. Doch wie verhält es sich zum Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht?*

Die Vermietung und Verwaltung von Immobilien führt grundsätzlich zur Anwendbarkeit der Datenschutzgrundverordnung. Dabei stellt insbesondere der richtige Umgang mit datenschutzrechtlichen Auskunftersuchen eine Herausforderung dar, der sich auch Vermieter und Hausverwaltungen zunehmend stellen müssen.

### WAS BEINHÄLTET DAS DATENSCHUTZRECHTLICHE AUSKUNFTSRECHT?

Das Auskunftsrecht stellt die Grundlage dar, um die weiteren Betroffenenrechte gezielt geltend zu machen. Im Mietverhältnis betrifft dies den Mieter, der als Betroffener seinen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter als Verantwortlichen geltend macht.

Der Umfang der Auskunft ist dabei zweistufig aufgebaut. Zunächst geht es um die Frage, ob der Vermieter überhaupt personenbezogene Daten zu einer Person gespeichert hat. Wird dies bejaht, umfasst die weitere Auskunft genau diese personenbezogenen Daten. Dem Mieter sind dabei die konkreten „Klartextinformationen“ mitzuteilen. Ergänzt wird das Auskunftsrecht durch den Anspruch auf Kopie nach Art. 15 Abs. 3 DSGVO.

Es stellt sich daher die Frage, inwieweit auch Belege und Abrechnungsunterlagen zu einer Betriebskostenabrechnung als personenbezogene Daten gewertet werden können, die vom Auskunftsanspruch umfasst sind.

Von einem Personenbezug kann immer dann ausgegangen werden, wenn eine Verknüpfung von Information und Person aufgrund von Inhalt, Zweck oder Auswirkung der Information auf die Person vorliegt. Im Mietverhältnis spielen vor allem Sachdaten eine große Rolle. Diese weisen grundsätzlich noch keinen Personenbezug auf. Soweit über diese Sachdaten jedoch ein Personenbezug hergestellt werden kann, werden diese auch zu personenbezogenen Daten. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich über die Verbrauchsdaten eines Messunternehmens Rückschlüsse auf Verhaltensweisen oder personenbedingte Merkmale der Mieter aus dem privaten Lebensbereich ziehen lassen.

Die Reichweite des datenschutzrechtlichen Auskunftsrechts wird also in der Regel dort enden, wo die Belege zu den Betriebskosten keinen Personenbezug mehr aufweisen. Anders zu beurteilen ist das jedoch, wenn die Belege Informationen enthalten, die auf eine Mietpartei oder -einheit zurückzuführen sind.

Die Abrechnungsbelege können dabei nicht nur eigene Mieterdaten enthalten, sondern auch Daten anderer Mieter und Dritter. Hier stellt sich wiederum die Frage, inwieweit dem Einsicht nehmenden Mieter diese personenbezogenen Daten offenbart werden dürfen. Um es kurz zu machen: Das Offenlegen von personenbezogenen Daten anderer Mieter oder Dritter, die in den betriebskostenrechtlichen Belegen enthalten sind, ist grundsätzlich nach Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO („berechtigtes Interesse“) gerechtfertigt. Mit Blick auf den datenschutzrechtlichen Grundsatz der Datenminimierung ist es hier sicherlich vorzuziehen, diejenigen Daten zu schwärzen, die zur Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnung nicht erforderlich sind.

## VERHÄLTNISS ZUM MIETRECHTLICHEN ANSPRUCH AUF BELEG-EINSICHT

Doch wie ist das Verhältnis zwischen datenschutzrechtlichem Auskunftsrecht und dem Recht auf Belegeinsicht zu bestimmen?

Die Pflicht des Vermieters, seinem Mieter die erforderlichen Belege zur Verfügung zu stellen, um die Betriebskosten überprüfen zu können, stellt eine Rechenschaftspflicht dar. Wohingegen der datenschutzrechtliche Auskunftsanspruch eben „nur“ eine Auskunftspflicht beinhaltet.

Aber auch der Sinn und Zweck der beiden Rechte sind unterschiedlich zu bewerten. Das Einsichtsrecht des Mieters soll diesen in die Lage versetzen, die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung zu prüfen, wohingegen Art. 15 DSGVO es dem Betroffenen ermöglichen soll, das ob und wie der Verarbeitung seiner Daten zu überprüfen, um ggf. daran anschließend seine datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte effektiv ausüben zu können. Die beiden Rechte des Mieters sind daher eigenständig und bestehen grundsätzlich nebeneinander, soweit personenbezogene Daten betroffen sind.

Enthalten Belege zu einer Betriebskostenabrechnung auch personenbezogene Daten des Mieters, sind diese Gegenstand beider Rechte. Ist dies der Fall, stellt sich die Frage, ob das Recht auf Kopie nach Art. 15 Abs. 3 DSGVO einen Anspruch auf Überlassung von Kopien aller Unterlagen, die personenbezogene Daten des Mieters enthalten, umfasst. Denn soweit nach Art. 15 Abs. 3 DSGVO dem Mieter Kopien zur Verfügung zu stellen sind, kann der Mieter die Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung nur ausnahmsweise verlangen.

Bislang ist dieser Punkt noch heftig umstritten. Für Rechtssicherheit könnte hier der Europäische Gerichtshof (EuGH) sorgen, dem die Frage zur Reichweite des Auskunftsrechts zur Vorabentscheidung vorliegt. Sollte dieser jedoch bestätigen, dass das Auskunftsrecht einschließlich des Rechts auf Datenkopie als umfassendes Auskunftsrecht in Form der Zurverfügungstellung aller vorhandenen Daten und Belegunterlagen auszulegen ist, hätte dies zur Folge, dass aufgrund des unionsrechtlichen Anwendungsvorrangs im Kollisionsfall der Vermieter seinen Mieter nicht auf eine Belegeinsicht verweisen kann, wenn dieser zugleich sein datenschutzrechtliches Auskunftsrecht einschließlich Kopie geltend macht. Des Weiteren ist die datenschutzrechtliche „Erstauskunft“ immer unentgeltlich zu gewähren, sodass die Entscheidung auch Einfluss auf den bislang gewährten Auslagenersatz für Belegkopien in Form eines angemessenen Kopieentgelts haben könnte.

Damit wird wieder einmal klar, dass der Datenschutz an vielen Stellen eng mit der Immobilienwirtschaft verzahnt ist. Enthalten die zur Betriebskostenabrechnung herangezogenen Belege personenbezogene Daten des Mieters hat dies auch Konsequenzen für die Belegeinsicht bzw. die Überlassung von Fotokopien. Die dynamische Entwicklung in diesem Bereich wird in Zukunft sicherlich 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](mailto:sabine.schmitt@roedl.com)

→ Rödl & Partner Intern

## Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Am 24./25. April 2023 findet bereits zum elften Mal die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung statt. Austragungsort ist erneut das Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda, das sich als Location für dieses Top-Event die letzten beiden Male bestens bewährt hat.

Die inhaltliche Gestaltung der 11. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung liegt wieder bei Rödl & Partner. Erneut wird ein Programm ausgearbeitet, in dessen Rahmen Rechtsanwälte und weitere Experten die wichtigsten neuen Gesetzesvorgaben, Normen und Richtlinien für einen sicheren Gebäudebetrieb vorstellen. Darüber hinaus beschreiben Verantwortliche aus namhaften Unternehmen die Umsetzung der Betreiberverantwortung in der Praxis und wie sie in ihren Organisationen die Anforderungen aus den umfangreichen Vorgaben erfüllen.

**24. bis 25.4.2023**

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

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur  
Anmeldung finden Sie unter:

[www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)



## Kontakt für weitere Informationen



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

# Rödl & Partner

## Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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



### PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

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