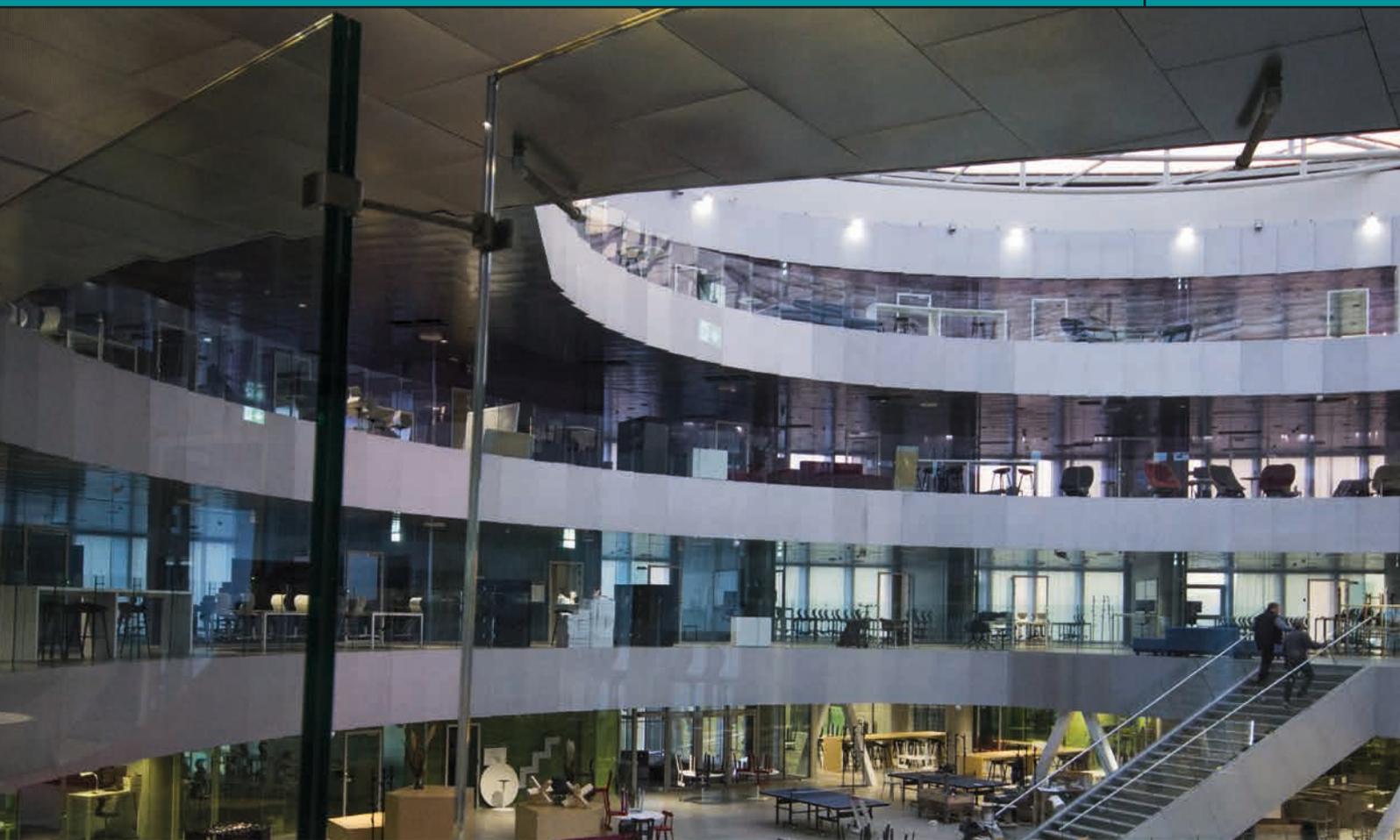


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
NOVEMBER
2024

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Facility Management

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 – Anforderungen an die Gebäudeautomation in Bestandsgebäuden 4

→ Betreiberverantwortung

- Änderung der Gefahrstoffverordnung 6

→ Mietrecht

- Balkonkraftwerke im Miet- und Wohnungseigentumsrecht – Neue Entwicklungen und rechtliche Rahmenbedingungen 10

→ Mietrecht

- Eigenbedarfskündigungen – Wer zählt zu den Familienangehörigen? 12

→ Datenschutz

- Makler-Exposé – Fotos nur mit Einwilligung des Mieters 15

→ Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 17
- Veranstaltungshinweise 18

Liebe Leserin, lieber Leser,

in der neuen Ausgabe unseres Fokus Immobilien möchten wir Ihnen wieder die jüngsten Entwicklungen, Trends sowie rechtliche Änderungen und Gerichtsurteile zum Bau und Betrieb von baulichen und technischen Anlagen näherbringen – kompakt zusammengefasst, damit Sie stets auf dem neuesten Stand bleiben. Die folgenden Themen haben wir für Sie herausgesucht und möchten Ihnen nachfolgend einen kleinen Überblick verschaffen, um Ihr Interesse für die einzelnen Beiträge zu wecken.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 stellt in § 71a Anforderungen an die Gebäudeautomation für neue und bestehende Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungs- oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt. In unserem ersten Beitrag beleuchten wir die konkreten Anforderungen für Bestands- sowie Neubauten.

Darüber hinaus liegt ein Kabinettsentwurf der Bundesregierung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) vor, der den Schutz von Arbeitnehmern bei Tätigkeiten mit Gefahrstoffen verbessern soll und dabei insbesondere umfassende Änderungen zu Erkundungs-, Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten von Auftraggebern und Auftragnehmern bei baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten an baulichen oder technischen Anlagen vorsieht.

Im Miet- und Wohnungseigentumsrecht wurden ebenfalls wichtige Änderungen verabschiedet, die die Installation von Balkonkraftwerken erleichtern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sollen. Mieter und Wohnungseigentümer profitieren von diesen Neuerungen, über die wir in unserem dritten Beitrag berichten.

Ebenfalls das Mietrecht betreffend beleuchten wir ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH), der entschieden hat, dass Eigenbedarfskündigungen nur durch enge Verwandte geltend machen können. Welche Familienangehörige im Sinne des Mietrechts nicht zum engsten Kreis zählen? Wir verraten es Ihnen!

Abschließen werden wir mit einem weiteren Beitrag aus dem Mietrecht über die Verwendung von Fotos zu bewohnten Räumen in Exposés. Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte von Mietern benötigen Immobilienmakler deren Einwilligung für eine Verwendung. Das Gericht hat dabei Aussagen zu den konkreten Anforderungen sowie die Form der Einwilligung getroffen.

Verpassen Sie außerdem nicht unsere Präsenzveranstaltungen! Wir freuen uns, Sie im November in Nürnberg gemeinsam mit der Nürnberger Versicherung sowie in Hamburg persönlich zu unseren Seminaren über das Thema Betreiberverantwortung begrüßen zu dürfen.

Darüber hinaus erwarten Sie bis zum Jahresende weitere spannende Webinare zu breitgefächerten Themenschwerpunkten. Nutzen Sie die Gelegenheit, bei unseren Veranstaltungen wertvolles Wissen von unseren Experten für Ihre berufliche Praxis an die Hand zu bekommen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

→ Facility Management

Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024

Anforderungen an die Gebäudeautomation in Bestandsgebäuden

von Henning Wündisch und Stefanie Weißbeck

Mit der Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 werden in § 71a GEG Anforderungen an die Gebäudeautomation sowohl für neue als auch bestehende Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung der Heizungs- oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt gestellt. Allerdings werden die in § 71a GEG formulierten Anforderungen für Bestandsgebäude teilweise höchst unterschiedlich interpretiert bzw. ausgelegt. Während einige Experten der Ansicht sind, dass Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung zu installieren sind, vertreten andere die Auffassung, dass eine Energieüberwachungstechnik ausreichend sei.

DIFFERENZIERUNG ZWISCHEN NEUBAUTEN UND BESTANDSBAUTEN

Dabei ist der § 71a GEG in seinen Absätzen 1 bis 4 eindeutig formuliert. Zwar wird in Absatz 1 eine Gebäudeautomatisierung und -steuerung für Nichtwohngebäude mit Heizungs- oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage von mehr als 290 Kilowatt gefordert, und zwar ohne eine Differenzierung zwischen Bestands- und Neubauten. Die Anforderungen an die genaue Art der Automatisierung wird dann allerdings in den Absätzen 2 bis 4 konkretisiert und dabei wird zwischen Bestands- und Neubauten differenziert, wobei im Falle von Bestandsgebäuden in vielen Fällen Energieüberwachungstechnik ausreichend ist. Eine andere Auslegung oder Interpretation lässt der Gesetzestext nicht zu.

Nach § 71a Absatz 2 GEG müsse zur Erfüllung der Vorgaben nach Absatz 1 ein Nichtwohngebäude mit digitaler Energieüberwachungstechnik ausgestattet werden. Die Vorgaben des Absatz 1 sind somit bereits erfüllt, wenn das Gebäude mit einer solchen versehen wird, die den in Absatz 2 im Detail aufgeführten Anforderungen entspricht:

”

1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger sowie aller gebäudetechnischen Systeme durchgeführt werden kann,
2. die erhobenen Daten über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass Auswertungen firmen- und herstellerunabhängig erfolgen können,
3. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufgestellt werden können,
4. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkannt werden können und
5. die für die Einrichtung oder das gebäudetechnische Management zuständige Person über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informiert werden kann.

”

KEINE NACHRÜSTPFLICHT FÜR BESTANDSGEBÄUDE MIT DIGITALER ÜBERWACHUNGSTECHNIK

Der Text des § 71a Abs. 3 GEG legt nahe, dass ein Bestandsgebäude die Bedingungen des Absatz 1 schon erfüllt, wenn es mit digitaler Energieüberwachungstechnik gemäß Absatz 2 bereits ausgestattet ist. Bei neu errichteten Nichtwohngebäuden werden hingegen in Absatz 3 über die Installation solcher Technik hinaus weitere Anforderungen an den Automatisierungsgrad des Gebäudeautomationssystems gestellt. Für Bestandsgebäude existiert eine solche spezifische Regelung nicht. Absatz 4 bezieht sich ausschließlich auf Bestandsgebäude, die schon ein Gebäudeautomationssystem aufweisen, das dem Automatisierungsgrad B gemäß DIN V 18599-11: 2018-09 oder besser entspricht. Bestandsgebäude sind damit von diesen zusätzlichen Anforderungen ausgenommen, solange sie über die notwendige digitale Überwachungstechnik verfügen.

STELLUNGNAHME DES BMWK

Die Stellungnahme des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vom 30.4.2024 untermauert die Anforderungen des § 71a GEG und stellt klar, dass die Verpflichtungen zur Installation von Gebäudeautomationssystemen ausschließlich für Neubauten gelten. Diese Regelung berücksichtigt die unterschiedlichen Bedingungen von neuen und bestehenden Nichtwohngebäuden und vermeidet einen unangemessenen Aufwand bei der Nachrüstung. Obwohl die Stellungnahme des BMWK keine rechtlich bindende Auskunft darstellt, unterstreicht sie dennoch den Willen des Gesetzgebers, da das BMWK bei der Erstellung der Gesetzesentwürfe maßgeblich beteiligt war.

GRUNDSATZ DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Zusätzlich muss § 5 GEG aus dem Allgemeinen Teil beachtet werden, der den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beinhaltet. Dieser Grundsatz besagt, dass die Anforderungen und Verpflichtungen des GEG technisch erfüllbar und wirtschaftlich vertretbar sein müssen, sowohl für Gebäude ähnlicher Art und Nutzung als auch für Anlagen oder Einrichtungen. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn die notwendigen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die entstehenden Einsparungen gedeckt werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist zudem die verbleibende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.

FAZIT

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass weder das GEG im Allgemeinen noch § 71a GEG im Speziellen eine Auslegung zulassen, die vorschreibt, dass bestehende Gebäude mit einem Gebäudeautomatisierungs- und Steuerungssystem ausgestattet werden müssen, das über die Anforderungen des § 71a Abs. 2 GEG hinausgeht. Daher sind die Anforderungen des GEG erfüllt, wenn in bestehenden Nichtwohngebäuden mit Heizungs- oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt ein Energieüberwachungssystem entweder bereits vorhanden ist oder bis zum 31.12.2024 installiert wird.

Kontakt für weitere Informationen



Henning Wündisch
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3551
E henning.wuendisch@roedl.com



Stefanie Weißbeck
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1451
E stefanie.weissbeck@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



→ Betreiberverantwortung

Änderung der Gefahrstoffverordnung

von Henning Wündisch

Am 21.8.2024 hat die Bundesregierung einen Entwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) vorgelegt. Diese Novellierung zielt darauf ab, den Schutz von Arbeitnehmern und Dritten bei Tätigkeiten mit Gefahrstoffen weiter zu verbessern. Ein zentrales Thema des Entwurfs ist die Konkretisierung der Erkundungs-, Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten von Auftragnehmern bei baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten an baulichen oder technischen Anlagen. Dieser Artikel beleuchtet die wesentlichen Änderungen und deren rechtliche Implikationen.

HINTERGRUND UND ZIEL DER NOVELLIERUNG

Die Gefahrstoffverordnung regelt den Umgang mit gefährlichen Stoffen und Gemischen, um die Gesundheit und Sicherheit der Beschäftigten zu gewährleisten. Die Novellierung verfolgt das Ziel, die bestehenden Regelungen an den aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft anzupassen und die Verantwortlichkeiten klarer zu definieren. Insbesondere sollen die Pflichten der Auftragnehmer bei der Erkundung und dem Umgang mit Gefahrstoffen präzisiert werden.

ERMITTLUNGS- UND MITWIRKUNGSPFLICHTEN DER AUFTRAGNEHMER

Der Referentenentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung hatte die Pflicht zur Erkundung der im Gebäude bzw. im von der Maßnahme betroffenen Bereich

vorhandenen Gefahrstoffe noch an den Bauherrn bzw. Auftraggeber der Maßnahme gerichtet. Diese Verpflichtung ist im Regierungsentwurf nun – wie auch bereits die allgemeine Regelung in § 6 Abs. 2 GefStoffV – an den Arbeitgeber der im Rahmen der Maßnahme tätig werdenden Beschäftigten gerichtet und damit in aller Regel an die Auftragnehmer von baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten.

Diese sind nun verpflichtet, vor Beginn der Arbeiten eine umfassende Gefährdungsbeurteilung durchzuführen. Dabei müssen sie insbesondere prüfen, ob und in welchem Umfang Gefahrstoffe vorhanden sind. Reichen die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen nicht aus, so ist zu prüfen, ob noch weitere Informationsquellen (zum Beispiel Einholung weiterer Informationen bei Dritten, Erstellung von Sachverständigengutachten, Durchführung technischer Erkundungen) zu erschließen sind.

Die Mitwirkungspflichten der Auftragnehmer wurden ebenfalls erweitert. Auftragnehmer sind nun verpflichtet, aktiv mit den Auftraggebern und anderen beteiligten Parteien zusammenzuarbeiten, um die Sicherheit bei baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten zu gewährleisten. Und auch die Mitteilungspflichten der Auftragnehmer wurden präzisiert und erweitert. Auftragnehmer müssen nun unverzüglich den Auftraggeber und die zuständigen Behörden informieren, wenn sie während der Arbeiten auf nicht erkannte Gefahrstoffe stoßen oder wenn sich die Gefährdungslage ändert.

PFLICHTEN DES BAUHERRN ODER AUFTRAGGEBERS

Die im Referentenentwurf an den Bauherrn bzw. Auftraggeber von baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten gerichtete Ermittlungspflicht beschränkt sich im Regierungsentwurf nun auf Mitwirkungs- und Informationspflichten, d.h. der Auftraggeber muss dem Auftragnehmer alle relevanten Informationen über bekannte Gefahrstoffe und potenzielle Gefährdungen zur Verfügung stellen. Dies umfasst auch historische Daten und frühere Gefährdungsbeurteilungen zum Objekt oder den von der Maßnahme betroffenen Bereich.

FAZIT

Die Novellierung der Gefahrstoffverordnung bringt erhebliche Änderungen für Auftragnehmer und Auftraggeber bei baulichen Maßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten an baulichen oder technischen Anlagen mit sich. Die präzisierten Erkundungs-, Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten sollen die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten und Dritter weiter verbessern. Anders als noch im Referentenentwurf angedacht, sind Auftragnehmer nun in der Pflicht, umfassende Gefährdungsbeurteilungen durchzuführen, aktiv mit anderen Beteiligten zusammenzuarbeiten und unverzüglich über neue Gefahren zu informieren. Auftraggeber müssen sicherstellen, dass alle relevanten Informationen bereitgestellt, die Sicherheitsmaßnahmen koordiniert und die Einhaltung der Schutzmaßnahmen überwacht werden.

Kontakt für weitere Informationen



Henning Wündisch
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3551
E henning.wuendisch@roedl.com

→ Mietrecht

Balkonkraftwerke im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Neue Entwicklungen und rechtliche Rahmenbedingungen

von Hilâl Özdemir

Die zunehmende Bedeutung Erneuerbarer Energien und das wachsende Umweltbewusstsein in der Gesellschaft haben in den letzten Jahren zu einem verstärkten Interesse an Balkonkraftwerken geführt. Diese kompakten Photovoltaikanlagen, auch als Steckersolargeräte bekannt, ermöglichen es Mietern und Wohnungseigentümern, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und gleichzeitig ihre Stromkosten zu reduzieren. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Installation solcher Anlagen waren bislang jedoch oft unklar und führten nicht selten zu Konflikten zwischen Mietern, Vermietern und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Der Gesetzgeber hat nun reagiert und wichtige Änderungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht beschlossen, die die Installation von Balkonkraftwerken erleichtern sollen.

GESETZLICHE NEUERUNGEN

Am 4.7.2024 verabschiedete der Bundestag in zweiter und dritter Lesung signifikante Änderungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Diese Modifikationen zielen darauf ab, die Installation von Balkonkraftwerken zu erleichtern. Der Bundesrat stimmte diesen Änderungen am 27.9.2024 zu. Das Gesetz tritt nach der Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Die zentrale Neuerung besteht in der Aufnahme von Steckersolargeräten in den Katalog der privilegierten Maßnahmen. Dies bedeutet, dass Mieter und Wohnungsei-

gentümer nun einen rechtlichen Anspruch auf die Genehmigung solcher baulichen Veränderungen haben. Diese Privilegierung findet sich sowohl in § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für Wohnungseigentümer als auch in § 554 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für Mieter.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS MIETRECHT

Im Mietrecht führt diese Gesetzesänderung zu einer signifikanten Stärkung der Position der Mieter. Während bislang die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters für die Installation eines Balkonkraftwerks erforderlich war, kann diese Zustimmung nun nicht mehr ohne triftigen Grund verweigert werden. Dies impliziert jedoch nicht, dass Mieter völlig frei in der Installation sind. Vielmehr behalten Vermieter ein Mitspracherecht bezüglich der konkreten Anbringung der Steckersolargeräte.

KONSEQUENZEN FÜR DAS WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Analog zur Situation im Mietrecht erfahren auch Wohnungseigentümer eine Stärkung ihrer Position. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann die Installation eines Balkonkraftwerks nicht mehr grundsätzlich ablehnen. Gleichwohl behält die WEG ein Mitspracherecht hinsichtlich der spezifischen Ausführung der Installation.



Betreiberverantwortung in der betrieblichen Praxis

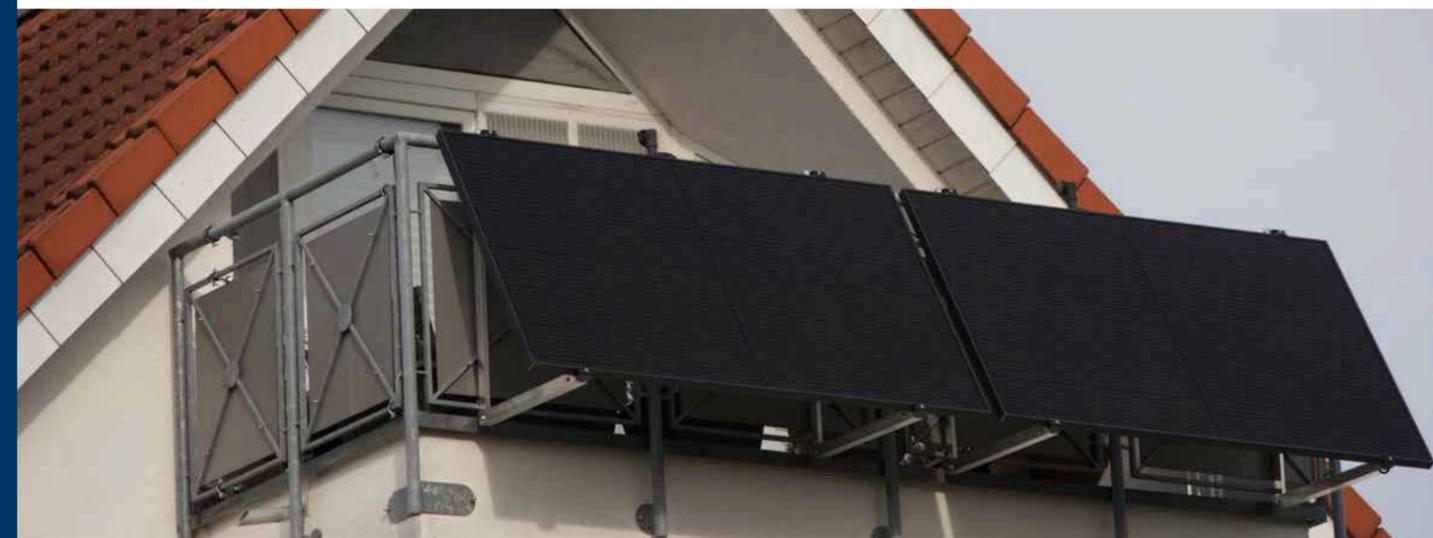
AM 13. NOVEMBER 2024 IN NÜRNBERG

Im Rahmen unserer Veranstaltung betrachten wir folgende Themenschwerpunkte:

- Energiemanagement | Energiewende (inkl. Erneuerbarer Energie, Elektromobilität und Gebäudeautomation)
- Ressourceneinsparung | New Work (inkl. Umgang mit Homeoffice und Flächenmanagement)
- Rechtskonformität (Regelwerksverfolgung, REG-IS)
- Einbettung der Themen in einen strategischen, konzeptionellen Rahmen und ein Reporting

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

www.roedl.de/themen/FM/veranstaltung-betreiberverantwortung-betriebliche-praxis



Trotz der Privilegierung von Steckersolargeräten ist das Mitspracherecht von Vermietern und WEG nicht vollständig aufgehoben. Sie können weiterhin Vorgaben zur konkreten Anbringung der Anlagen machen, solange diese Vorgaben den grundsätzlichen Anspruch auf Installation nicht aushöhlen. Dies ermöglicht es, potenzielle Risiken zu minimieren und ästhetische Aspekte zu berücksichtigen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer behält somit die Entscheidungsgewalt über das „Wie“ der Installation.

RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN UND OFFENE FRAGEN

Die Gesetzesänderung wirft auch einige rechtliche Fragen auf, die in der Praxis noch geklärt werden müssen:

1. Haftungsfragen: Es bleibt zu klären, wie die Haftung im Schadensfall geregelt ist, insbesondere wenn das Balkonkraftwerk Schäden am Gebäude oder an Dritten verursacht.
2. Rückbauverpflichtungen: Die Frage, ob und in welchem Umfang Mieter bei Auszug zum Rückbau verpflichtet sind, könnte zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen.
3. Abgrenzung zu größeren Solaranlagen: Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung die Grenze zwischen privilegierten Balkonkraftwerken und größeren, möglicherweise nicht privilegierten Solaranlagen ziehen wird.
4. Konflikt mit Denkmalschutz: In denkmalgeschützten Gebäuden oder Altstadtbereichen könnte es zu Konflikten zwischen dem Recht auf Installation und dem Denkmalschutz kommen.

AUSBLICK

Die beschlossenen Gesetzesänderungen markieren einen wichtigen Schritt zur Förderung Erneuerbarer Energien im urbanen Raum. Sie bieten Mietern und Wohnungseigentümern mehr Rechtssicherheit und Gestaltungsspielraum bei der Nutzung von Balkonkraftwerken. Gleichzeitig stellen sie Vermieter und WEG vor neue Herausforderungen in Bezug auf die Verwaltung und Regulierung solcher Anlagen.

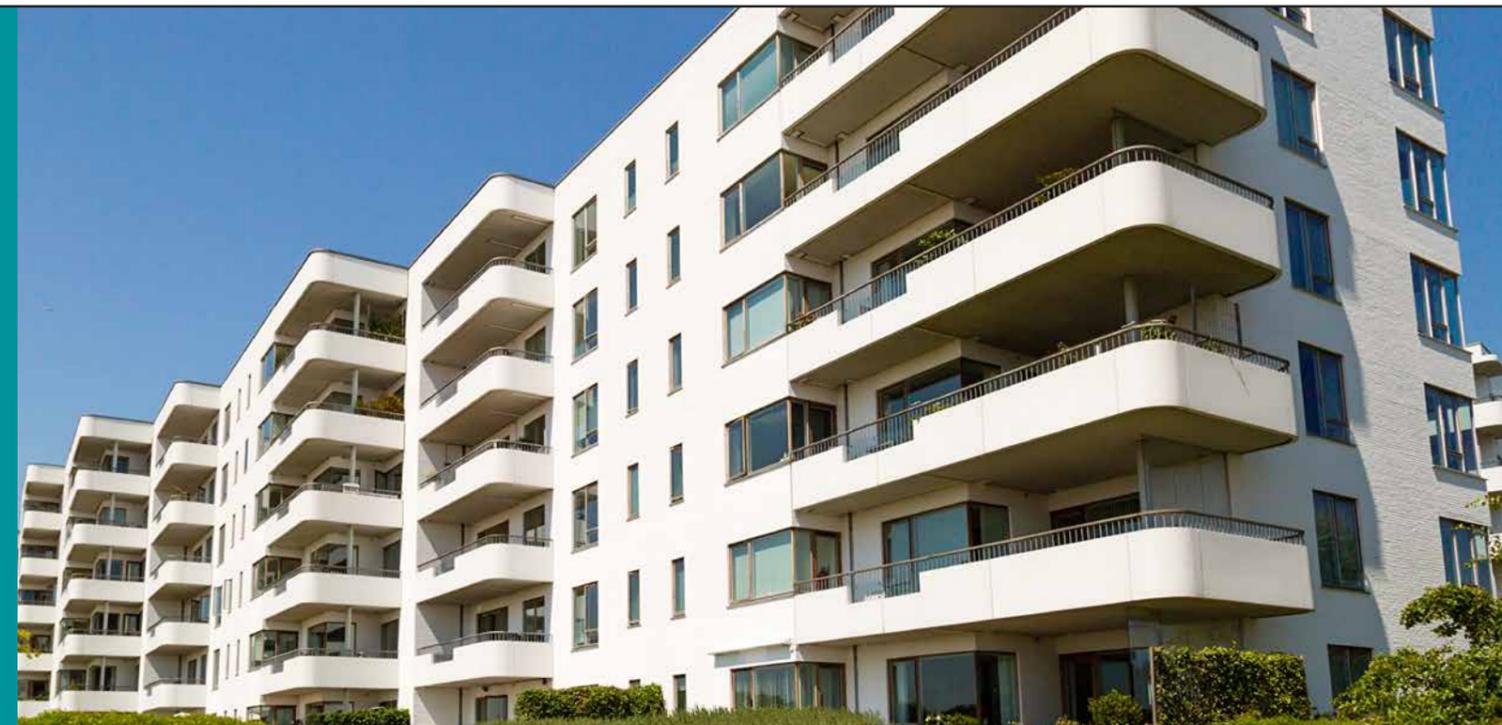
Es bleibt abzuwarten, wie sich die praktische Umsetzung der neuen Regelungen gestalten wird und welche Präzedenzfälle die Rechtsprechung in den kommenden Jahren schaffen wird. Fest steht, dass die Integration von Balkonkraftwerken in bestehende Miet- und Eigentumsverhältnisse ein dynamisches Feld bleibt, das sowohl rechtliche als auch technische Expertise erfordert.

Für alle Beteiligten empfiehlt es sich, die weiteren Entwicklungen in diesem Bereich aufmerksam zu verfolgen und rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um die eigenen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Balkonkraftwerken vollumfänglich zu verstehen und wahrzunehmen.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mietrecht

Eigenbedarfskündigungen

Wer zählt zu den Familienangehörigen?

von Aysel Cuvalli-Deniz

Neben ordentlichen Kündigungen wegen Vertragspflichtverletzungen durch den Mieter spielen in der Praxis Kündigungen wegen Eigenbedarfs eine wichtige Rolle. Benötigt der Vermieter die vermietete Wohnung für sich oder die Familie, wird eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen. Die rechtlichen Grundlagen für eine solche Kündigung und wer nach Ansicht des BGHs (Urteil vom 10.7.2024 – VIII ZR 276/23) im Mietrecht zur Familie gehört, möchten wir Ihnen hiermit nahebringen:

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Als Dauerschuldverhältnisse können Mietverträge – sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde – grundsätzlich ordentlich gekündigt werden. Für eine solche ordentliche Kündigung ist erforderlich, dass der Vermieter ein sog. berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Wann ein solches berechtigtes Interesse gegeben ist, hat der Gesetzgeber teilweise in § 573 Abs. 2 BGB geregelt. Hiernach ist unter

anderem ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses dann zu bejahen, wenn aufseiten des Vermieters Eigenbedarf vorliegt.

Eigenbedarf entsteht, wenn der Vermieter die vermieteten Räumlichkeiten als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Während die Eigennutzung der Mieträume durch den Vermieter selbst selbsterklärend ist, erläutert das Gesetz nicht, wer als Familienangehöriger oder Haushaltsangehöriger zu betrachten ist.

Zu den Haushaltsangehörigen zählen alle Familienangehörigen und sonstigen Personen (Ehepartner, Lebensgefährten, Eltern, Kinder, Pfleger und ähnliche Personen), die seit längerer Zeit auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, mit dem Vermieter in einer Hausgemeinschaft zusammenleben. Relevant ist diese Begriffsbestimmung jedoch nur dann, wenn diese Personen nicht ohnehin zu den sog. privilegierten Familienangehörigen des Vermieters zählen.

Wer gilt als Familienangehöriger? Es wird teilweise die Ansicht vertreten, dass bei engen Familienangehörigen allein die Tatsache der Verwandtschaft ausreichend sei. Bei entfernten Verwandten dagegen soll nach dieser Ansicht zusätzlich „ein besonders enger Kontakt“ bzw. ein Näheverhältnis bestehen. Vertretern dieser Ansicht zufolge muss die eben genannte Bindung zwischen Vermieter und Verwandten enger sein, je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft ist.

Der BGH klärte in seinem Urteil vom 10.7.2024 – Az. VIII ZR 276/23 nunmehr die Frage, wer zum Kreis der Familienangehörigen im Rahmen von Eigenbedarfskündigungen (und Kündigungsbeschränkungen) gehört.

DER FALL DES BGHS

In dem von den Karlsruher Richtern entschiedenen Fall waren die Beklagten Mieter einer Wohnung. Das Gebäude, in dem sich diese Wohnung befand, wurde von einer GbR (Klägerin) erworben. Die GbR hatte zu diesem Zeitpunkt insgesamt zwei Gesellschafter, die Cousins waren. Nach dem Ableben eines der Gesellschafter wurden dessen drei Kinder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge Gesellschafter der GbR. Das bestehende Mietverhältnis wurde durch die GbR ordentlich wegen Eigenbedarfs gekündigt. Denn einer der eingetretenen Gesellschafter

benötigte die Wohnung für sich und seine Ehefrau. Die GbR klagte schließlich auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

DAS URTEIL DES BGH

Der BGH gab den Mietern Recht. Insoweit wurde entschieden, dass die Eigenbedarfskündigung der GbR unwirksam war. Die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung ergab sich daraus, dass die Kündigung vor Ablauf der Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Nr. 1, Abs. 2 BGB iVm § 2 BlnKündigungsschutzklausel-VO 2013 ausgesprochen wurde. Denn nach diesen Vorschriften kann sich eine Personengesellschaft, die vermieteten Wohnraum nach Überlassung an den Mieter erwirbt, erst nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Erwerb auf das berechtigte Interesse des Eigenbedarfs (im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2) berufen. Diese gesetzliche Kündigungsbeschränkung kommt dann nicht zur Anwendung, wenn die Gesellschafter der Personengesellschaft derselben Familie angehören. Diese Voraussetzung war hier jedoch nicht gegeben. Nach Ansicht des BGHs sind Cousins nämlich nicht als Familienangehörige im Sinne des Gesetzes anzusehen. Familienangehörige sind demnach nur diejenigen Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen zusteht – unabhängig davon, ob zwischen den Personen tatsächlich eine persönliche

Bindung, also ein tatsächliches Näheverhältnis besteht oder nicht. Das bedeutet: Selbst wenn die Cousins eine enge persönliche Verbundenheit zueinander haben, sind sie nicht als Familienangehörige zu betrachten, da ihr Verwandtschaftsverhältnis so weit entfernt ist, dass sie kein Zeugnisverweigerungsrecht haben. Diese vom BGH festgelegte Definition stellt eine generalisierende Bestimmung des Personenkreises dar, für den der Vermieter einen Eigenbedarf geltend machen kann bzw. für den die Kündigungssperre nicht gilt.

WEITERE VORAUSSETZUNGEN FÜR EIGENBEDARFSKÜNDIGUNGEN

Neben dem privilegierten Personenkreis müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein, damit eine Eigenbedarfskündigung wirksam ist. Wer Eigenbedarf geltend macht, muss die Mieträumlichkeiten auch als Wohnung nutzen und diese Räume auch benötigen. Die Wohnnutzung muss im Vordergrund stehen. Soll beispielsweise nur ein kleiner Teil der Wohnung durch den Vermieter bzw. den privilegierten Personenkreis genutzt werden und der Rest der Räume an Dritte überlassen oder gewerblich genutzt werden, so liegt keine Wohnraumnutzung vor. Der Vermieter muss zudem auch die ernsthafte Absicht haben, die Räume als Wohnung zu nutzen oder diese dem privilegierten Personenkreis zu überlassen. Ein „Benötigen“ der Wohnung dagegen ist einschlägig, wenn neben dem Nutzungs- oder Überlassungswillen ein besonderes Nutzungs- und Überlassungsinteresse hinzutritt. Der Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, muss auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt werden können.

FAZIT

Der BGH hat mit seinem Urteil den Begriff der „Familie“ im Mietrecht präzisiert und entschieden, dass Cousins im Rahmen von Eigenbedarfskündigungen nicht als Familienangehörige zu werten sind. Mit der Begriffsbestimmung des BGHs geht für Vermieter und Mieter Rechtssicherheit und Planbarkeit einher, da es sich hierbei um eine objektive Betrachtungsweise handelt. Hierdurch werden Streitigkeiten über einzelfallbezogene und wertungsbedürftige Fragen des Bestehens und der Tiefe einer persönlichen engen Bindung der Personen vermieden. Die Grenzen einer Eigenbedarfskündigung sind damit im Ergebnis klarer geworden. Der Kreis der Personen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, wird eingeschränkt. Gleichzeitig wird aber auch der Mieterschutz gestärkt.

Kontakt für weitere Informationen



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



Aktuelles Betriebskostenrecht WEBINAR AM 21. NOVEMBER 2024

Vor dem wirtschaftlichen Hintergrund enorm gestiegener Betriebskosten ist es verständlich, dass deren Kostenaufwand von beiden Vertragsparteien eines Mietverhältnisses über Gewerberaum in zunehmendem Maße beachtet wird. Die derzeitigen sukzessiven Kostensteigerungen führen dazu, dass die „Betriebskosten“ immer mehr zur „zweiten Miete“ werden.

Im Rahmen unseres Vortrags werden wir auf die rechtlichen und wirtschaftlichen Besonderheiten zum Betriebskostenrecht sowie auf die Neuerungen des Bundes insbesondere bei den CO₂-Kosten eingehen und das Ergebnis für Sie in To-dos übersetzen. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

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

www.roedl.de/seminare





→ Datenschutz

Makler-Exposé

Fotos nur mit Einwilligung des Mieters

von Sabine Schmitt

Mit seinem Urteil vom 4.6.2024 (Az.: 3 O 300/23) hat das Landgericht Frankenthal entschieden, dass Immobilienmakler die Einwilligung der Bewohner benötigen, um Fotos von bewohnten Räumen in ihren Exposés zu verwenden, andernfalls machen sie sich schadensersatzpflichtig. Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Bewohner den Makler selbst hereingebeten haben, damit er die Fotoaufnahmen machen kann.

DER SACHVERHALT: EIN EXPOSÉ SORGT FÜR UNBEHAGEN

Im vorliegenden Fall war der Makler vom Eigentümer mit dem Verkauf einer Doppelhaushälfte beauftragt worden, in dem das klagende Ehepaar zur Miete wohnte. Um ein aussagekräftiges Exposé zu erstellen, vereinbarte der Makler einen Termin mit den Mietern, um Fotos der Innenräume anzufertigen. In einem mit den Mietern abgestimmten Termin wurden sodann Fotos der Wohnräume gemacht. Der Makler verwendete die Fotos anschließend in einem online gestellten und im Rahmen von Besichtigungsterminen ausgehändigten Immobilienexposé. Als die Mieter nach einiger Zeit von verschiedenen Seiten auf die Fotos und ihre Wohnräumlichkeiten angesprochen wurden, fühlten sie sich zunehmend unwohl und hatten regelrecht das Gefühl, beobachtet zu werden. Auf Bitte des Ehepaars wurden die Fotos umgehend gelöscht bzw. aus dem Internet genommen. Das genügte dem Ehepaar aber nicht.

Das Ehepaar fühlte sich in seinem Persönlichkeitsrecht verletzt und verlangte gerichtlich Auskunft sowie Schadensersatz. Begründet wurde die Klage damit, dass der Makler keine ausdrückliche Einwilligung zur Verwendung der Bilder eingeholt hätte.

FOTOS SIND PERSONENBEZOGENE DATEN

Eine solche Klage ist nicht ganz abwegig, denn die von einem Makler angefertigten Fotos von den Wohnräumen einer Immobilie unterfallen dem Datenschutz, da sie Rückschlüsse auf die Lebensverhältnisse der Bewohner zulassen.

ERFORDERNIS EINER EINWILLIGUNG

Grundsätzlich benötigt ein Makler daher eine Einwilligung der Bewohner zur Verwendung von Fotos einer bewohnten Immobilie. Diese Einwilligung muss jedoch nicht zwingend ausdrücklich oder schriftlich erfolgen. Denn das verlangt die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gerade nicht.

Das Gericht argumentierte, dass die Mieter durch ihr Verhalten – das Hereinlassen des Maklers zum Zweck der Fotoaufnahmen – konkludent in die Anfertigung und Verwendung der Bilder eingewilligt hätten. Es betonte, dass es für die Mieter offensichtlich gewesen sein müsse, dass die Fotos für die Vermarktung der Immobilie verwendet werden würden. Insofern sei die Einwilligung auch in dem Wissen abgegeben worden, dass die Fotoaufnahmen Dritten im Rahmen des Verkaufs der Immobilie zugänglich gemacht werden, was insoweit auch der allgemeinen Lebenserfahrung entspricht.

BEDEUTUNG DES WIDERRUFSRECHTS

Art. 7 Abs. 3 S. 3 DSGVO sieht vor, dass ein Mieter, der im Rahmen eines Immobilienverkaufs in Fotoaufnahmen der Innenräume einwilligt, vor Abgabe der Einwilligung über die jederzeitige Widerrufsmöglichkeit belehrt werden muss. Das war in dem vom Gericht zu entscheidenden Fall nicht passiert.

Obwohl der Makler die Mieter nicht über ihr Widerrufsrecht informiert hatte, führte dieser Verstoß jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Einwilligung. Das Gericht geht nämlich davon aus, dass es sich bei der Belehrungspflicht über das Widerrufsrecht trotz der Überschrift der Norm mit „Bedingungen für die Einwilligung“ nicht um eine echte Wirksamkeitsvoraussetzung der Einwilligung handelt.

KEIN KAUSALER SCHADEN, KEIN SCHMERZENGELD

Ein weiterer Aspekt des Urteils betrifft die möglichen rechtlichen Konsequenzen bei Verstößen gegen die DSGVO. Das Gericht bestätigte, dass die Verwendung solcher Fotos ohne Einwilligung zu Schadensersatzansprüchen führen kann.

Gemäß Art. 82 Abs. 1 DSGVO hat jede Person einen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Verantwortlichen oder gegen den Auftragsverarbeiter, wenn dieser gegen die Vorschriften der DSGVO verstoßen haben sollte. Neben einem solchen DSGVO-Verstoß muss aber auch ein konkreter immaterieller Schaden dargelegt und bewiesen werden.

Einen solchen tatsächlich entstandenen materiellen oder immateriellen Schaden durch die Veröffentlichung der Fotos konnten die Kläger allerdings nicht darlegen. Die empfundene Demaskierung und das Gefühl des Beobachtetseins durch die Veröffentlichung der Fotos reichten in dieser pauschalen Form zur Darlegung persönlich belastender Folgen der Datenschutzverletzung nicht aus.

FAZIT

Das Urteil reiht sich damit in eine zunehmende Zahl von Entscheidungen ein, die die Bedeutung des Datenschutzrechts in verschiedenen Lebensbereichen unterstreichen. Im Kontext des Verkaufs von Immobilien zeigt sich, dass selbst scheinbar alltägliche Vorgänge wie das Anfertigen von Fotos für ein Exposé datenschutzrechtliche Konsequenzen haben können.

Das zwischenzeitlich rechtskräftige Urteil sollte Maklern wie (potenziellen) Immobilienverkäufern eine Warnung sein. Es verdeutlicht, wie wichtig es ist, eine angemessene Balance zwischen den Vermarktungsinteressen und dem Schutz der Privatsphäre der Bewohner zu finden. Einerseits benötigen Makler aussagekräftige Bilder, um Immobilien effektiv zu präsentieren, andererseits haben Bewohner ein berechtigtes Interesse daran, ihre persönlichen Lebensräume vor unbefugter Einsichtnahme zu schützen.

Makler sollten sich darüber bewusst sein, dass die bloße Tatsache, dass Bewohner ihnen Zutritt zur Immobilie gewähren, nicht automatisch als umfassende Einwilligung zur Verwendung der Fotos interpretiert werden kann. Sie sollten daher künftig sicherstellen, dass sie vor der Veröffentlichung von Fotos bewohnter Räume die explizite Einwilligung der Bewohner einholen und diese dokumentieren, um späteren Streitigkeiten vorzubeugen. Dies gilt sowohl für Online-Exposés als auch für gedruckte Verkaufsunterlagen.

Kontakt für weitere Informationen



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

Maklerrecht im Überblick

WEBINAR AM 26. NOVEMBER 2024

In unserem Webinar führen wir Sie durch die komplexe Welt des Maklerrechts. Von den gesetzlichen Grundlagen über Vertragsgestaltung bis hin zu aktuellen Rechtsprechungen werden alle wichtigen Aspekte abgedeckt, die Sie für Ihre tägliche Praxis benötigen.



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

www.roedl.de/seminare

→ Rödl & Partner intern

Veranstungshinweise



THEMA	Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management
TERMIN / ORT	26./27.11.2024 / Hamburg

THEMA	Betreiberverantwortung in der betrieblichen Praxis
TERMIN / ORT	13.11.2024 / Nürnberg (NÜRNBERGER Versicherung)

THEMA	Aktuelles Betriebskostenrecht bei Gewerbeimmobilien
TERMIN / ORT	21.11.2024 / Webinar

THEMA	Maklerrecht im Überblick: Grundlagen, Rechte und Pflichten
TERMIN / ORT	26.11.2024 / Webinar



Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter:

<https://www.roedl.de/themen/fokus-public-sector/veranstaltungen-oeffentlicher-sektor>

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Rödl & Partner Intern

Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Vom **20. bis zum 21. Mai 2025** findet bereits zum 13. 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.

CALL FOR PAPERS

Interessierte Referentinnen und Referenten, die einen Vortrag beisteuern wollen, wenden sich bitte mit ihrem Vorschlag per E-Mail direkt an Ulrich Glauche unter:

ulrich.glauche@roedl.com

SAVE THE DATE
20. bis 21.5.2025

LIVE VOR ORT
im Esperanto Kongress- und
Kulturzentrum in Fulda

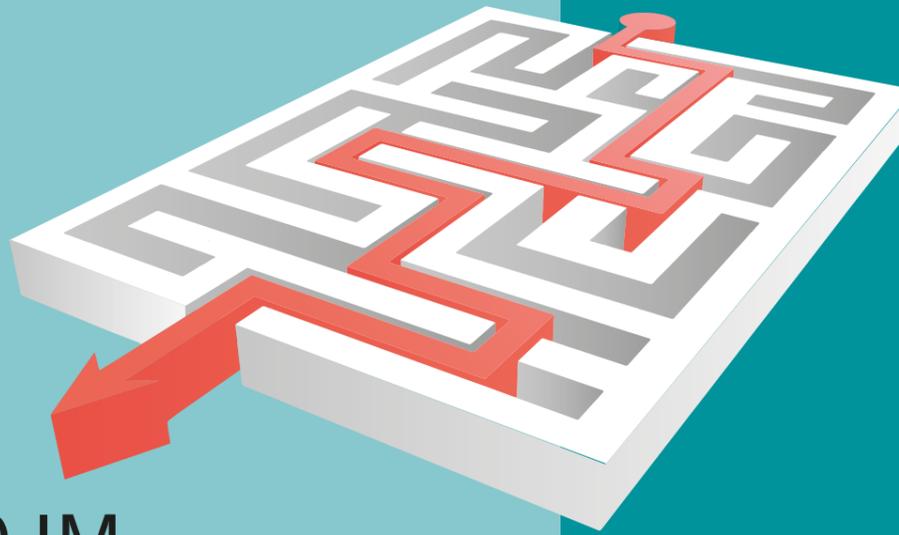


Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter:
www.facility-manager.de/betreiberverantwortung/





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



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

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

Block I:

Grundlagen der
Betreiber-
verantwortung 2.0
Regelwerke und
Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über
bestehende
Betreiber- und
Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rück-
delegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und
Exkulpation
Empfehlungen und
Arbeitshilfen

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

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

TERMINE

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

29./30. Januar 2025 | Pullman Stuttgart Fontana
Vollmoellerstraße 5 | 70563 Stuttgart

1./2. April 2025 | Rödl & Partner Berlin
Straße des 17. Juni 106 | 10623 Berlin

23./24. September 2025 | Rödl & Partner Köln
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

2./3. Dezember 2025 | Rödl & Partner Nürnberg
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg



Alle Termine und die
Möglichkeit zur Anmeldung:

[https://www.roedl.de/themen/FM/
seminar-betreiberverantwortung](https://www.roedl.de/themen/FM/seminar-betreiberverantwortung)



Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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