

Ausgabe 2 /2018

Inhalt:

In eigener Sache

„Als wär´s ein Teil von mir“

Wohnungswirtschaft aktuell / Aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

Verwalten Sie Wohnungen für Dritte?
Neues Gewerberecht seit 1.8.2018!

Frivole Straßennamen vor dem
Verwaltungsgericht

Digitales Lernen weiter auf dem Vormarsch –
Umfrageergebnisse des Digitalverbands Bitkom

Ist ein Outlook-Gruppenkalender eine
technische Einrichtung im Sinne von § 87 Abs.
1 Nr. 6 BetrVG?

Haben Wohnungseigentümer-
Untergemeinschaften eine
Beschlusskompetenz?

Arbeitszufriedenheit in Deutschland

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Dresden - Erfurt - München – Potsdam - Schwerin
Sitz der Gesellschaft: München
Stollbergstraße 7, 80539 München
Postfach 22 16 54, 80506 München

Telefon: (089) 290020 - 417
Telefax: (089) 290020 - 489

E-Mail: muenchen@bavariatreu.de
Internet: <http://www.bavariatreu.de>

Redaktion: Werner Augustin

Tel.: (0911) 988980
Fax: (0911) 9889819

In eigener Sache

„Als wär's ein Teil von mir...“

Selbiger Seufzer entspringt sehr wahrscheinlich einem traurigen, der Redaktion nicht weiter gewärtigen Gedicht. Anzunehmen dürfte sein, dass dessen Verfasser oder dessen Verfasserin -wie zumeist als Anlass schwermütiger Reime- etwas Schönes abhandengekommen ist. Ein Verlust wird beklagt, ein Abschied, welcher wahrscheinlich nur noch vom Eintritt des maximal Unfassbaren übertroffen werden kann - nämlich dem Dahinscheiden des analogen Kabelfernsehens.

Ein Mieter. Sein toter Bildschirm. Die Hölle. Abgeschnitten vom Leben streift er wie ein Tiger durch die Altbauwohnung. Verbannt, verstoßen, nicht mehr Teil dieser Welt. In den Schatten des Seins gerückt zieht der Beklagenswerte fortan -mit der Ergebenheit eines Kaltblutpferdes- seine karge Furche durch den Acker des Lebens. Eines sinnlosen Lebens, ohne die Philosophinnen Barbara S. und Anne W., ohne nachmittägliche Erbauung durch junge, wortgewandte Menschen mit Nasenringen und bizarren Umgangsformen. Ohne Sandhausen gegen Salzwedel, ohne von schnurrenden Maiden feilgebotenem Tand, ohne Carmen N. nebst ihren schuhplattelnden Schunkelbubis. Des Nachts, zur besten Fernsehzeit, krabbelt er aufs Dach und heult den Mond an. Und immer wieder ergreifen sie Besitz von ihm, die Reflexe des Schreckens:

Minute um Minute die mit zitternder Hand gedrückte Taste auf der Fernbedienung, gepaart mit flehendem Blick auf die erloschenen Dioden des Receivers und, ja, nein, ein um's andere Mal starrt es dem Jammernden zynisch entgegen, lacht es ihn dunkelgrau aus, das Bildschirmrechteck in den Maßen sieben mal vier Meter. Tonlos. Bildlos. Sinnlos.

So zog der Gebrochene vor Gericht und begehrte von seinem Vermieter einen Schadensersatz von schlappen 50 Euro. Pro Tag, wohlgemerkt. Also 1.600 Euro bei 32 Tagen. Das Gericht wies die Klage ab. Schadensersatz wegen Nutzungsausfalles komme nur dann in Frage, wenn es um den Verlust von Lebensgütern gehe, also um etwas das sich signifikant auf die materielle Grundlage der Lebenshaltung auswirke. Ein Fernsehkabelanschluss sei ein reines Konsumgut, anders als etwa der Internetanschluss. Den hätte unser Armseliger ja in der Zwischenzeit auch nutzen können, oder nicht? Es sei gerichtsbekannt, dass über das Internet Informationsbedürfnisse hinreichend gestillt werden könnten (oh ja! Red.), sprich, genügend Livestreams zur Verfügung stünden. Amtsgericht München, Urteil vom 24.10.2017, Ende.

Der Verfasser hat sich vor kurzem übrigens selbst so ein digitales Kabelkasterl (DVB-C oder so ähnlich) zugelegt. Nun gut. Nach gefühlt zweistündigem Suchlauf und einer Phalanx von dreihundert Sendeplätzen war die Neugier groß. Es dauerte keine zwanzig Minuten, dann hatte er die Faxen dick, setzte sich an seinen PC und schrieb diesen kleinen Beitrag.

Wohnungswirtschaft aktuell – aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht

Verwalten Sie Wohnungen für Dritte? Neues Gewerbeamt seit 1.8.2018!

WEG-Verwaltung für Dritte oder auch Mietwohnungsverwaltung für Dritte ist mit Wirkung vom 1.8.2018 eine gewerberechtlich zu genehmigende Tätigkeit. Dies verdanken wir der Neufassung des § 34 c MaBV, dessen frisch eingefügter Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 den „Wohnimmobilienverwalter“ aus dem Hut gezaubert hat. Ist eines Ihrer Geschäftsfelder die WEG-Verwaltung und/oder die Wohnimmobilienverwaltung für Dritte?

Dann gehört auch Ihr Unternehmen zum Kreis derjenigen, die bereits seit dem 1.8.2018 eine Gewerbebescheinigung bräuchten! Falls Sie zu diesem Zeitpunkt bereits als „Wohnimmobilienverwalter“ tätig waren, fallen Sie unter die „Alte-Hasen-Regelung“ und haben noch bis zum 1.3.2019 Zeit, Ihren „Gewerbebescheinigung“ bei der für Sie zuständigen Behörde zu beantragen. Allerdings ist hierzu auch der Nachweis einer entsprechenden Berufshaftpflichtversicherung (§ 15 Abs. 1 MaBV) beizubringen. Vorsicht, Internetfalle! Die zuständige Aufsichtsbehörde muss unabhängig vom „Beantragungsprozedere“ bereits ab 1.8.2018 im Impressum stehen (Anm.: grau ist alle Theorie!). Zu guter Letzt fallen die frisch gekürten Wohnimmobilienverwalter unter das Weiterbildungsgebot des § 34 c Abs. 2a GewO. Diese Vorschrift und auch § 15 b MaBV regeln die weiteren Details. Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter teilen sich nun ein Klassenzimmer...

Frivole Straßennamen vor dem Verwaltungsgericht (VG Köln, Urteil vom 3.3.2016)

„Am Lusthaus“ sollte die Bezeichnung für die im Neubaugebiet entstandene Straße lauten. Dies sei „bäh“ (Wortwahl der Redaktion), meinte eine Grundstückseigentümerin und klagte gegen diese Frivolität. Das angerufene Verwaltungsgericht verwies auf einen historischen Bezug. So sei „Am Lusthaus“ ein tradierter Name, da er in Anlehnung an eine alte Flurbezeichnung gewählt worden sei. Zudem habe die Behörde einen weiten Gestaltungsspielraum bei der Namensgebung.

Anmerkung der Redaktion: wie wär's denn mal mit „Am Püffeken“?

Digitales Lernen weiter auf dem Vormarsch – Umfrageergebnisse des Digitalverbands Bitkom

Was sich in der betrieblichen Weiterbildung bereits etabliert hat, erobert zunehmend auch den privaten Bereich, die Rede ist vom sogenannten „Blended Learning“, also einer Mischung aus Präsenzveranstaltungen und Online-Angeboten.

Fast neunzig Prozent der Befragten schätzten an digitalen Lernangeboten die zeitliche und örtliche Unabhängigkeit und knapp sechzig Prozent seien davon überzeugt, schneller und zielgerichteter lernen zu können. Und nicht zuletzt gaben über vierzig Prozent an, dass ihnen das Lernen mit digitalen Lernformen einfach mehr Spaß bereite als das Nutzen klassischer Weiterbildungsangebote. Private Weiterbildungsbereitschaft sei ein breiter Trend und habe mittlerweile drei Viertel der Bundesbürger erreicht. Politik und Wirtschaft seien nun gefordert, die Rahmenbedingungen noch weiter zu verbessern (nach haufe.de).

Ist ein Outlook-Gruppenkalender eine technische Einrichtung im Sinne von § 87 Abs. 1 Nr. 6 BetrVG?

(LAG Nürnberg, Urteil vom 21.2.2017)

Die oben genannte Vorschrift bezieht sich auf „...technische Einrichtungen, die bestimmt sind, das Verhalten oder die Leistung der Arbeitsnehmer zu überwachen.“

Ein Arbeitnehmer war abgemahnt worden, als er mit Hinweis auf diese Vorschrift die Nutzung des Outlook-Gruppenkalenders verweigert hatte. Nach seiner Klage gab ihm das LAG Nürnberg schließlich recht. Es sei hierfür die Zustimmung des Betriebsrats notwendig gewesen. In der dem Streit vorangegangenen Betriebsvereinbarung zum Umgang mit Informations- und Kommunikationsanlagen könne keine Zustimmung des Betriebsrats zur Einrichtung eines Gruppenkalenders gesehen werden, da diese im konkreten Fall lediglich den privaten Umgang mit Kommunikations- und Informationsanlagen regelte.

Haben Wohnungseigentümer-Untergemeinschaften eine Beschlusskompetenz?

(BGH, Urteil vom 10.11.2017)

In einer Wohnungseigentümergeinschaft bestand die Anlage aus drei Gebäuden. Dementsprechend sah die Gemeinschaftsordnung die Bildung von drei sogenannten „Untergemeinschaften“ vor, denen eine selbständige Beschlussfassung über „ihre Gebäude“ eingeräumt wurde. In einer Versammlung der Untergemeinschaft A wurde eine Instandhaltungsmaßnahme an eben diesem Gebäude beschlossen, während am selben Tag auch Untergemeinschaft B einen entsprechenden, Haus B betreffenden Beschluss fasste. Ein Wohnungseigentümer klagte gegen dieses Vorgehen mit der Begründung, dass Beschlussfassungen dieser Art nur der Gesamtgemeinschaft oblägen. Der Bundesgerichtshof sah dies anders. Die Beschlüsse seien nicht mangels Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften nichtig.

Zwar entstehe nach wie vor im Außenverhältnis eine Haftung aller Miteigentümer, diese sei jedoch aufgrund der im Innenverhältnis getroffenen Vereinbarung der Kostentragung durch die jeweilige Teilgemeinschaft überschaubar. Im Gegenteil, vielmehr seien die nicht betroffenen Eigentümer sozusagen „von Verantwortung befreit“.

Arbeitszufriedenheit in Deutschland

(Veröffentlichung unter www.ey.com, 5.1.2018)

Befragt wurden für eine EY-Jobstudie bundesweit 1.400 Arbeitnehmer/innen.

Mögen auch Bayern, Baden-Württemberg oder Hamburg die „Lieblingsparadiese“ für wechselwillige Arbeitnehmer darstellen, mögen auch die Berliner und Bremer mit der höchsten Umzugsbereitschaft aufwarten, die zufriedensten Arbeitnehmer finden sich der Veröffentlichung zufolge in...?

...Thüringen! (Glückwunsch! d. Red.)

Dort schätzen sich 53 Prozent als hochmotiviert ein und 79 Prozent als zufrieden mit der Arbeit. Den dritten Platz bei der Verbundenheit mit dem Arbeitgeber nehmen übrigens die Sachsen ein (ebenfalls Glückwunsch!) Insgesamt seien die Arbeitnehmer in Deutschland grundsätzlich sehr zufrieden und motiviert. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Hochphase dürfe man den wechselwilligen Anteil allerdings nicht aus den Augen verlieren.

Wir haben diesen **MANDANTENBRIEF** mit aller Sorgfalt verfasst. Wir bitten jedoch um Ihr Verständnis, dass wir für Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben keine Gewähr übernehmen können.