

ARBEITSRECHT

Alkohol am Arbeitsplatz: Rechte und Pflichten des Arbeitgebers

Die steigende Alkoholsucht unter Arbeitnehmern stellt Unternehmen vor erheblichen Herausforderungen. Laut AOK-Statistik 2024 nehmen alkoholbedingte Fehlzeiten in den letzten Jahren zu. Dabei entfallen über 40 Prozent der suchtbedingten Fehlzeiten in Deutschland auf Alkoholkonsum und 20 Prozent aller Arbeitsunfälle ereignen sich unter Alkoholeinfluss.

Wie sollte der Arbeitgeber bei Alkoholverdacht am Arbeitsplatz vorgehen?

Wenn der Arbeitnehmer nicht mehr einsatzfähig ist oder eine Gefährdung für die betriebliche Sicherheit darstellt, sollte der Arbeitgeber veranlassen, dass der Arbeitnehmer die Arbeit abbricht und seinen Arbeitsplatz verlässt. Abhängig vom Grad der Alkoholisierung kann der Arbeitgeber entweder veranlassen, dass der Mitarbeiter nach Hause gebracht wird oder sofortige medizinische Hilfe in Anspruch genommen wird.

Die Kosten für den Transport nach Hause trägt der betroffene Mitarbeiter selbst und für die ausgefallene Arbeitszeit erhält er kein Gehalt.

Rechte und Pflichten des Arbeitgebers

In Deutschland gibt es weder ein allgemeines, gesetzlich geregeltes Verbot von Alkohol am Arbeitsplatz noch für den Genuss von Alkohol in der Mittagspause. Im Unterschied zum Straßenverkehrsrecht, gibt es daher keine gesetzlich festgelegten Promillegrenzen für alle Arbeitnehmer. Ausnahmen gibt es nur für sehr wenige Berufsgruppen, die als sicherheitsrelevant für das öffentliche Leben oder den Straßenverkehr eingestuft sind, wie beispielsweise Bus- und Taxifahrer.

Somit obliegt es in den meisten Unternehmen allein den Arbeitgebern, ob und in welchem Maße sie den Alkoholkonsum ihrer Mitarbeiter tolerieren. Der Genuss von Alkohol kann vom Arbeitgeber grundsätzlich durch Arbeitsverträge, Betriebsvereinbarungen, Dienstanweisungen, etc. untersagt werden. In diesem Falle kann der Arbeitgeber bei Verstößen gegen das Alkoholverbot während der Mittagszeit oder am Arbeitsplatz den betreffenden Mitarbeiter abmahnen und bei wiederholten Verstößen auch kündigen.

Klagt der Arbeitnehmer gegen die Abmahnung oder Kündigung, liegt die Beweislast beim Arbeitgeber. Er muss dann beweisen, dass der Arbeitnehmer tatsächlich alkoholbedingt nicht mehr in der Lage war, seine Arbeit ordnungsgemäß durchzuführen und darüber hinaus eine Gefährdung der betrieblichen Sicherheit gewesen ist.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1** **Arbeitsrecht**
Alkohol am Arbeitsplatz:
Rechte und Pflichten des
Arbeitgebers
- 2** **WEG-RECHT**
Veräußerungsbeschränkung
im WEG
- 3** **IT-RECHT**
Ist der Inhalt Ihres Impressums
aktuell?
- 4** **DATENSCHUTZRECHT**
Datenschutzpflichten der Haus-
/Miet- und Wohnungseigentums-
verwalter
- 5** **CHEMIKALIENRECHT**
Neuerungen in der
Gefahrstoffverordnung
- 6** **IN EIGENER SACHE**
Seminar Fachkraft
Heizkostenabrechner 2025

Um dies zu tun, kann der Arbeitgeber vorzugsweise einen Alkoholtest, zum Beispiel mittels eines Alkomaten, durchführen oder eine arbeitsmedizinische Untersuchung unmittelbar nach der Feststellung der Alkoholisierung veranlassen. Allerdings benötigt er dafür die Zustimmung des betroffenen Mitarbeiters, der sein Recht auf körperliche Unversehrtheit geltend machen kann. Falls sich der Mitarbeiter weigert, muss der Arbeitgeber anderweitig darlegen, aufgrund welcher Indizien - wie etwa einer Alkoholfahne, auffälliger Sprechweise oder Gangunsicherheit - er den Eindruck gewonnen hat, dass der Mitarbeiter alkoholisiert war. In diesem Fall muss er jedoch Zeugen benennen können, die seine subjektive Einschätzung bestätigen können.

René Illgen
Rechtsanwalt



https://stock.adobe.com/search?k=Alkohol+Arbeitsplatz&search_type=usertyped&asset_id=95621813

WEG-RECHT

Veräußerungsbeschränkung im WEG

Die Veräußerung von Wohnungseigentum kann nach Regelungen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung Beschränkungen unterliegen. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Zulässigkeit solcher Beschränkungen und deren Veränderung / Abschaffung unter § 12 WEG, den wir im Folgenden näher beleuchten möchten.

1. Grundsatz der Veräußerungsfreiheit:

Wohnungseigentum ist grundsätzlich frei veräußerlich. Einschränkungen sind nur zulässig, wenn sie in

der Teilungserklärung oder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer ausdrücklich vorgesehen sind (So OLG Karlsruhe v. 25.06.2012 - 14 Wx 30/11; Bayerisches Oberstes Landesgericht v. 09.03.1977 - BReg 2 Z 79/76).

2. Zustimmungserfordernis:

Ein Zustimmungsvorbehalt kann in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung festgelegt werden, § 12 Abs. 1 WEG. Dabei kann die Zustimmung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, einzelnen Wohnungseigentümern oder einem Dritten (z. B. Verwalter) verlangt werden (so BGH v. 22.03.2024 - V ZR 141/23).

Die Formulierung des Zustimmungsvorbehalts in der Teilungserklärung muss präzise sein, um Missverständnisse zu vermeiden. Beispielsweise ist zu klären, ob nur Verkäufe oder auch andere Veräußerungsarten (z. B. Schenkungen) erfasst sind.

Besteht ein Zustimmungserfordernis, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, nach § 12 Abs. 2 S. 1 WEG unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist.

Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden, § 12 Abs. 2 WEG. Ein solcher Grund liegt u.a. vor, wenn die Veräußerung die Interessen der Gemeinschaft unzumutbar gefährdet, z. B. durch die Aufnahme eines finanziell oder persönlich unzuverlässigen Erwerbers (So LG München v. 05.06.2018 -36 S 19440/17 WEG; Bayerisches Oberstes Landesgericht v. 14.03.1990 - BReg 1 b Z 7/89; OLG Karlsruhe v. 25.06.2012 - 14 Wx 30/11).

Das Zustimmungserfordernis i.S.v. § 12 Abs. 1 WEG dient allein dem Schutz der Wohnungseigentümer, gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft. Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen können, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät. Damit ist ein Zustimmungsvorbehalt maßgeblich im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbart. Denn die Gemeinschaft ist betroffen, wenn sich der Erwerber als persönlich oder finanziell unzuverlässig erweist. Daher kommt es auch für die Beurteilung der Frage, ob die Zustimmung aus einem wichtigen Grund versagt werden darf (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG), nicht auf die Interessen einzelner Wohnungseigentümer an, sondern darauf, ob die Veräußerung bei objektiver Betrachtung eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt (so BGH, Urteil vom 22.03.2024, Aktenz. V ZR 141/23).

Die Verweigerung der Zustimmung ohne wichtigen Grund ist unzulässig und kann Schadensersatzansprüche auslösen.

3. Rechtsfolgen bei Verweigerung:

Wird die Zustimmung unberechtigt verweigert, kann der veräußernde Wohnungseigentümer die Zustimmung gerichtlich einklagen. Die Klage ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten, sofern diese für die Zustimmung zuständig ist (so BGH v. 22.03.2024 - V ZR 141/23). Lange Zeit war umstritten, ob Veräußerungsbeschränkungen in Teilungserklärungen, wie die hier benötigte Zustimmung der Miteigentümer, die Wohnungseigentümer individuell verpflichten oder die Gemeinschaft selbst. Diesen Streit hat der BGH nunmehr mit Urteil vom 22.03.2024, Aktenz. V ZR 141/23, dahingehend entschieden, dass eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist, wenn die Gemeinschaftsordnung oder Teilungserklärung vorsehen, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

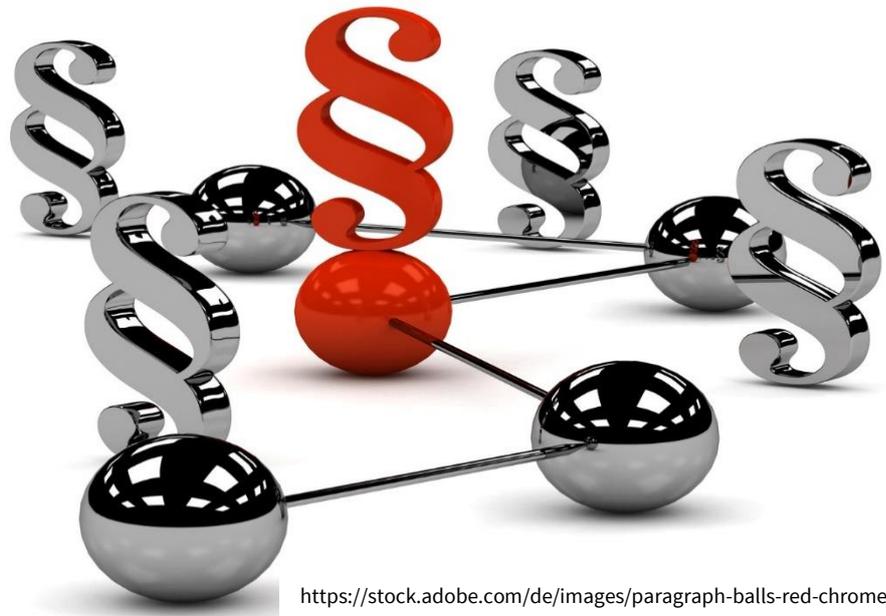
Nach dem BGH muss die Teilungserklärung spätestens seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes dahingehend ausgelegt werden,

dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Veräußerungszustimmung zuständig und damit passivlegitimiert ist (vgl. BGH, Urteil vom 21.07.2023 - V ZR 90/22; BGH, Urteil vom 22.03.2024, Aktenz. V ZR 141/23).

4. Aufhebung des Zustimmungserfordernisses

Nach § 12 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. 2 Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung auf Antrag eines Wohnungseigentümers, dessen Einheit betroffen ist, oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter im Grundbuch gelöscht werden, § 12 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG. Für die Löschung ist keine Bewilligung nötig. Ausreichend ist das Beschlussprotokoll mit öffentlicher Beglaubigung der nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG erforderlichen Unterschriften (. (So Grziwotz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 12 WEG).

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin



<https://stock.adobe.com/de/images/paragraph-balls-red-chrome/58777817>

IT-RECHT

Ist der Inhalt Ihres Impressums aktuell?

Ein Blick auf die Online-Auftritte von Unternehmen offenbart, dass oftmals eine Überprüfung bzw. Aktualisierung der dortigen Inhalte angeraten sein kann.

Jeder, der geschäftsmäßig digitale Dienste anbietet, ist verpflichtet, seinen Online-Auftritten ein Impressum beizufügen. Das Impressum enthält gesetzlich vorgeschriebene Angaben und

Informationen, wer verantwortlich ist für die Inhalte des Dienstes. Für die Impressumspflicht macht es dabei keinen Unterschied, ob man selbst digitale Dienste anbietet oder den Zugang zu fremden digitalen Diensten über den eigenen Onlineauftritt ermöglicht.

Am 14.05.2024 trat das Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) in Kraft, welches die bisherige Rechtsgrundlage, das Telemediengesetz (TMG), ersetzt hat.

Die bislang im § 5 des TMG enthaltenden Informationspflichten sind grundsätzlich erhalten geblieben, nur die Bezeichnung „Teledienste“ wurde durch den Begriff „digitale Dienste“ ersetzt.

In jedem Fall muss der Diensteanbieter dafür Sorge tragen, dass das Impressum deutlich zu erkennen, leicht erreichbar und ständig verfügbar ist. Dabei ist der Begriff Impressum nicht zwingend erforderlich, aber es sollte eine eindeutige Bezeichnung gewählt werden.

Hinsichtlich der schnellen Erreichbarkeit sollte sichergestellt werden, dass das Impressum mit einem Klick von der Startseite aufgerufen werden kann.

Hinsichtlich der nunmehr gemäß § 5 des DDG auszuweisenden Pflichtangaben muss unbedingt auf deren Aktualität und Vollständigkeit geachtet werden. Besonderes Augenmerk müssen z.B. zulassungspflichtige Gewerbe auf die Angaben

zur zuständigen Aufsichtsbehörde oder Freie Berufe auf die Angaben über die zuständige Kammer legen.

Hat man im Impressum Verweise auf die gesetzlichen Grundlagen der Informationspflichten enthalten, müssen auch diese aktualisiert werden.

Die Nichtbeachtung der gesetzlichen Informationspflichten kann erhebliche Folgen haben. Zum einen liegt bei Verstößen gegen die gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR je nach Art des Verstoßes geahndet werden kann. Zum zweiten kann ein Wettbewerbsverstoß vorliegen, der Ansprüche auf Unterlassung generieren kann. Die Geltendmachung und Durchsetzung solcher Ansprüche geht regelmäßig mit kostenpflichtigen Abmahnungen einher, die auch zu größeren finanziellen Belastungen führen können.



<https://www.selbststaendig.de/sites/default/files/artikelbilder/impressum-webseite.jpg>

Diensteanbieter, die auf Ihrem Online-Auftritt externe Links zu anderen Anbietern gesetzt haben, sind gehalten, sich vor Verlinkung und danach regelmäßig über den Inhalt der verlinkten Seiten zu informieren, da insbesondere auch in der Rechtsprechung, davon ausgegangen wird, dass man sich für den Inhalt der verlinkten Seiten genauso verantworten muss, wie für den eigenen Online-Auftritt. Da eine ständige diesbezügliche Überwachung aufwändig oder gar nicht möglich ist, integrieren manche Anbieter Haftungsausschlüsse in ihrem Impressum, um so der Verantwortlichkeit zu entgehen. In den meisten Fällen sind diese Haftungsausschlüsse jedoch aufgrund der Formulierungen

wirkungslos und können im Gegenteil erst recht zu Abmahnungen führen. Es ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Links zu externen Anbietern überhaupt notwendig sind oder ob im Zweifelsfall darauf verzichtet werden kann.

Jedenfalls kann das Risiko von wettbewerbsrechtlichen Abmahnungen im Zusammenhang mit Impressumsangaben durch regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Angaben wesentlich minimiert werden.

Angela Glöckner
Diplom-Juristin

Datenschutzpflichten der Haus-/Miet- und Wohnungseigentumsverwalter

Die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) begründete 2018 zahlreiche neue Aufgaben für Objektverwalter. Nach wie vor sind grundlegende Aspekte der Neuordnung hoch umstritten. Von Rechtssicherheit ist die Branche in dieser Hinsicht weit entfernt.

1. Wohnungseigentumsverwalter

Umstritten ist bereits, ob der Verwalter Alleinverantwortlicher i. S. v. Art. 4 Nr. 7, Art. 24 DSGVO, Auftragsdatenverarbeiter i. S. v. Art. 4 Nr. 8, Art. 28 DSGVO oder mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (kurz GdW) gemeinsamer Verantwortlicher i. S. v. Art. 26 DSGVO ist. Danach entscheidet sich aber, ob und ggf. inwieweit zwischen Verwalter und Gemeinschaft eine datenschutzrechtliche Vereinbarung erforderlich ist. Ausgangspunkt sollten zwei Aspekte sein:

a) **Welche Rechtsstellung nimmt der Verwalter nach der Reform 2020 gegenüber der GdW ein?**

Die Reform des WEG 2020 näherte die GdW der Vollrechtsfähigkeit an und erweiterte die Befugnisse des Verwalters. Die Parallele zur GmbH und ihrem Geschäftsführer ist nicht fernliegend. Die GdW selbst ist lediglich ein gedanklich existierendes juristisches Konstrukt, das anders als natürliche Personen nur durch ihre Organe handeln kann. Insofern ist es tatsächlich nur schwer vermittelbar, im Rahmen einer Vereinbarung zur gemeinsamen Datenverarbeitung gemäß Art. 26 DSGVO halbwegs ungekünstelt zu regeln, welche Datenverarbeitungsvorgänge die GdW neben dem Verwalter verantwortet. Die GdW handelt und verarbeitet doch gerade durch den Verwalter.

Aber auch nicht ausschließlich. Die GdW verfügt häufig über ein weiteres Organ, den Beirat. Dieser ist auch mit eigenen Befugnissen ausgestattet: so darf er zu Versammlungen einladen (und damit die Daten der Eigentümer verwenden, § 24 Abs. 3 WEG), die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG), ihn kontrollieren (§ 29 WEG) usw. Um diese Rechte und Pflichten ausüben zu können, müssen die Beiratsmitglieder zwangsläufig Daten verarbeiten.

Daraus darf gefolgert werden, dass der Verwalter nicht Alleinverantwortlicher sein kann, er wird kaum für den Beirat einstehen wollen. Ähnliches wird für den Vertreter der Gemeinschaft gelten, der (ohne Beirat zu sein) als solcher bestellt ist oder für den Einberufungsberechtigten. Zudem ist anerkannt, dass auch rechtsfähige juristische Personen, wie die GmbH, selbst Verantwortliche sind.

Der Verwalter seinerseits ist aber auch nicht schlicht ein Befehlsempfänger der Gemeinschaft. Er entscheidet durchaus tagtäglich selbst und ohne Weisung, wie er Daten erhebt, speichert, verwendet, indem er mit Vertragspartnern, Behörden, Gerichten u. a. korrespondiert, indem er die Daten in sein System einpflegt, sie wieder verändert oder löscht usw. Man mag einwenden, dass auch der Geschäftsführer einer GmbH seine Gesellschafter nicht fragt, wie er die Daten von Mietern verarbeiten soll, er also auch eigene Entscheidungen trifft. Dennoch gilt er im Verhältnis zur GmbH nicht als Verantwortlicher für den Datenschutz.

Zu Recht wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Berufs-Verwalter von Wohneigentumsanlagen i. d. R. für mehrere Gemeinschaften und Eigentümer tätig wird. Er ist deshalb weitaus selbständiger tätig als ein GmbH-Geschäftsführer. Er „verwendet“ eigenes Personal und i. d. R. nicht das der GdW, eigene Hard- und Software etc. Er muss dafür sorgen, dass die Daten der einen Gemeinschaft für die andere Gemeinschaft, die er auch verwaltet, nicht sichtbar sind, das Prinzip der Mandantentrennung. Er verwendet häufig auch für alle von ihm betreuten Gemeinschaften die gleichen Kommunikationsplattformen oder stellt sie sogar zur Verfügung. Es ist deshalb durchaus angezeigt, diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen, fraglich ist nur in welchem Umfang.



Fotolia.com – Datenschutz

b) Welche Datenverarbeitungsvorgänge finden bei der WEG-Verwaltung typischerweise statt?

Typischerweise sind das die Personalien und Erreichbarkeiten der Miteigentümer bzw. deren Vertreter (gesetzliche Vertreter, Betreuer, Bevollmächtigte), der Bewohner (wegen § 15 WEG, Durchsetzung der Hausordnung), grundbuchliche Belastungen, Zahlungsvorgänge, Bankdaten, Verbrauchs- und Abrechnungsdaten, Forderungen und Verbindlichkeiten, Erwerbszeitpunkte. Es muss gesichert werden, dass der Verwalter diese Daten nur auf gesetzlicher Grundlage verarbeitet, d. h. erforderliche Einwilligungen einholt, Informationspflichten erfüllt (z. B. Art. 13 DSGVO), Grundsätze der Datensparsamkeit und Datensicherheit gewährleistet, seine Mitarbeiter entsprechend schult, anweist und überwacht, Daten bei Vertragsende löscht usw. Er korrespondiert mit Ablesediensten, Unternehmen zur Erstellung von Kostenabrechnungen, Dritten zur Ausführung von handwerklichen Leistungen, er erteilt Auskunft über personenbezogene Daten zwischen den Eigentümern, gegenüber ermächtigten Kaufinteressenten, aus gesetzlichen Gründen gegenüber Behörden sowie gegenüber Mietern zum Zwecke der Betriebskostenbelegeinsicht usw. Das Wie und Wo und Wann bestimmt er dabei i. d. R. selbst ohne Weisung der GdW oder Betroffener. Dass die GdW als gedankliches Konstrukt für ihre Organe haftet und nicht selbst Informationspflichten erfüllen oder technisch-organisatorische Maßnahmen, sog. TOM, ergreifen kann, versteht sich.

Dementsprechend bietet es sich an, die tatsächlichen praktischen Abläufe bei der Fremdverwaltung zu analysieren und vertraglich zu erfassen und zu regeln.

Über Datenverarbeitungsvorgänge, Rechte und Pflichten, die die ureigene Organisation des Verwalters betreffen, d. h. seine Mitarbeiter, seine Software, sein Verarbeitungsverzeichnis – was er also gegenüber jedem Auftraggeber nutzt, kann er auch nur informieren. So wie dies ein Anwalt gegenüber seinem Mandanten auch handhabt. Dass er die der WEG obliegenden Pflichten erfüllt, soweit dies nicht das Handeln anderer Organe (Beirat) betrifft, ist unumgänglich und deshalb eigentlich nicht regelungsbedürftig. Deshalb kann auch mit guten Argumenten der Ansicht von Greiner (s. u.) gefolgt werden, dass eine Vereinbarung gerade nicht erforderlich ist. Datenschutzrecht ist aber eben – so bedauerlich das auch sein mag – in erster Linie Dokumentationspflicht. Der Verwalter erspart sich einige Diskussionen und Rechtfertigungen gegenüber Auskunft beanspruchenden und evtl. strengere Ansichten vertretenden Datenschutzbehörden, wenn er ein Papier vorweisen kann.

Datenschutzrecht ist aber eben – so bedauerlich das auch sein mag – in erster Linie Dokumentationspflicht. Der Verwalter erspart sich einige Diskussionen und Rechtfertigungen gegenüber Auskunft beanspruchenden und evtl. strengere Ansichten vertretenden Datenschutzbehörden, wenn er ein Papier vorweisen kann. Die Kanzlei stellt dazu ein Muster im Servicebereich der Kanzleiwebseite zur Verfügung. Allerdings muss dieses wie jedes Muster an die konkreten Umstände angepasst und im Hinblick auf die Entwicklung in der Rechtsprechung und bei den Datenschutzbehörden evaluiert werden.

Aktuell kann auf folgende Veröffentlichungen verwiesen werden:

- Verwalter und GdW sind gemeinsam Verantwortliche: BeckOK DatenschutzR/Spoerr 2024, Art. 28 Rn. 28d aber unter Verweis auf ein Urteil des AG Mannheim v. 11.9.2019 – 5 C 1733/19 WEG zur alten Rechtslage; ebenso Kühling/Buchner/Hartung 2024, Art. 26 Rn. 51; Dötsch ZWE 2023, 379 mit einem Mustervorschlag
- Verwalter als Alleinverantwortlicher: Schmidt, ZWE 2023, 56; MHdB WEG-R Gündel 2023 § 95 Rn. 12,14, 18
- Elzer, Stichwortkommentar Wohnungseigentum 2024, Datenschutz Rn. 115 ff. für eine gemischte Regelung
- WEG ist alleinverantwortlich: Greiner ZWE 2024, 58, (eine Vereinbarung entbehrlich)

2. Mietverwalter

Mietverwalter werden unproblematisch gemeinsam mit dem Haus- / Wohnungseigentümer als Verantwortliche angesehen (dazu Beckers ZWE 2019, 297), so dass eine Vereinbarung i. S. v. Art. 26 DSGVO erforderlich ist, das allerdings weniger umfangreich als im Falle der WEG-Verwaltung sein kann. Auch dazu steht Mandanten mit Zugang zum Servicebereich ein Muster zur Verfügung.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

CHEMIKALIENRECHT

Neuerungen in der Gefahrstoffverordnung

Die novellierte Gefahrstoffverordnung ist bekanntlich zum 05.12.2024 in Kraft getreten. Hierbei sind wesentliche Änderungen, explizit im Bestandsbau, zu verzeichnen.

Schwerpunkte der Überarbeitung der Gefahrstoffverordnung sind die Implementierung des Risikokonzepts aus der Technischen Regel für Gefahrstoffe (TRGS 910), die Anpassung an die geänderte Krebsrichtlinie und die Einführung neuer Asbestregelungen. Das Konzept definiert drei Risikobereiche: geringes (grün), mittleres (gelb) und hohes (rot) Risiko. Dieses „Ampel-Prinzip“ soll Betriebe dabei unterstützen, bei der Arbeit mit krebserzeugenden Gefahrstoffen entsprechende Schutzmaßnahmen risikobezogen festzulegen.

Was sind die damit verbundenen Auswirkungen für Unternehmen:

- Es werden nunmehr Tätigkeiten zur funktionalen Instandhaltung baulicher Anlagen im Bereich geringer und mittlerer Risiken erlaubt. Arbeiten wie bspw. das Einschneiden von Schlitzen in asbesthaltigen Putz für Elektroleitungen, die bislang nicht zulässig waren, können nun mit entsprechenden Schutzmaßnahmen realisiert werden.

- Hochrisikotätigkeiten sind weiterhin mit strengen Anforderungen verbunden und können nur von zugelassenen Fachunternehmen durchgeführt werden. Handwerksbetriebe sollen solche Arbeiten nicht ausführen.
- In allen Gebäuden, die vor dem 31.10.1993 errichtet wurden, ist per se mit Asbest in den Baustoffen bzw. der Bausubstanz zu rechnen und entsprechend zu verfahren.
- Zusätzlich ist eine Informations- und Mitwirkungspflicht des Eigentümers/ Beauftragenden von Baumaßnahmen eingeführt worden. Dieser muss dem von ihm beauftragten Unternehmen zukünftig sämtliche ihm selbst vorliegenden Informationen, hauptsächlich zum Baujahr / Baubeginn des Gebäudes und zur Schadstoffbelastung zur Verfügung stellen.
- Das bekannte Baujahr ist vom beauftragten Unternehmen dann in dessen Gefährdungsbeurteilung zu berücksichtigen. Ist die Sachlage nicht eindeutig, muss das beauftragte Unternehmen vor den Baumaßnahmen letztlich eine Erkundung in den Gebäuden realisieren, um etwaiges vorhandenes Asbest aufzuspüren oder dessen Nichtvorhandensein zu bestätigen. Die hierfür teilweise erheblichen Kosten sind als besondere Leistung zu vergüten.



- Für Arbeiten mit asbesthaltigen Materialien sind weiterhin gewisse Qualifikationen und Maßnahmen der Unternehmen erwünscht. Für sämtliche Tätigkeiten direkt mit Asbest muss weiterhin die Sachkunde für die aufsichtführende Person vorhanden sein (Anzahl von Lehreinheiten für verschiedene Risikoklassen), die während der Baumaßnahme dauerhaft ortsanwesend zu sein hat. Die Anforderung zur Sachkunde wird nunmehr neu auch für Tätigkeiten mit möglicherweise asbesthaltigen Materialien eingeführt (Neuregelung mit 3-jähriger Übergangsfrist).
- Arbeiten mit Asbest dürfen nur von Personal realisiert werden, die über Grundkenntnisse für Asbest im Rahmen einer Fachkunde verfügen (Neuregelung mit 3-jähriger Übergangsfrist).
- Weiterhin nicht erlaubt sind feste Überdeckungen, Überbauungen oder sog. Aufständierungen an Zementdächern mit Asbestanteil, was bspw. bei der Installation von Photovoltaikanlagen zu beachten wäre. Neu geregelt wurden Überdeckungsverbote für Asbest-Zementwand- und Asbest-Deckenverkleidungen sowie Bodenbeläge mit Asbestanteilen. Ebenso dürfen zukünftig auch keine Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten an nicht komplett beschichteten Asbest-

- -Zementdächern und entsprechenden Außenwandverkleidungen aus Asbest-Zement mehr durchgeführt werden.
- Weiterhin erforderlich bleibt die unternehmens- und objektbezogene Anzeige von Maßnahmen mit Asbest bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde einschließlich der Übersendung einer Kopie an den zuständigen Unfallversicherer.

Eine weitere wichtige Änderung beinhaltet die Umsetzung von Regelungen der Europäischen Union in deutsches Recht für Chemikalien. Neu für Unternehmen sind bspw. Aufzeichnungs-, Mitteilungs- und Unterrichtungspflichten, wenn bei der Arbeit im Unternehmen Gefährdungen durch sog. reproduktionstoxische Stoffe auftreten. Auch in diesen Fällen muss künftig ein Expositionsverzeichnis vom Unternehmen geführt werden.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

IN EIGENER SACHE

Seminar Fachkraft Heizkostenabrechner 2025 **23-26 Juni 2025 in Chemnitz**

Das Seminar wird vom igw in Zusammenarbeit mit der Kanzlei Strunz-Alter Rechtsanwälte PartG mbB und K.U.M.- Kooperationsverbund unabhängiger Messdienstunternehmen e.V. veranstaltet.

Es besteht aus 4 Modulen, die an vier aufeinanderfolgenden Tagen als Präsenzseminar im **Seminarraum des igw im Bürohaus Saxum, Zschopauer Str. 216, 09126 Chemnitz**, durchgeführt werden.

Im Seminarpreis sind Tagungsgetränke, Pausenimbiss und ein Mittagsbuffet enthalten.

Als Gesamtpaket für alle 4 Module werden 1.150,00 € berechnet.
(Alle Preisangaben sind netto zzgl. MwSt.)

Mitglieder des K.U.M. e.V. können bis zu zwei Teilnehmer kostenfrei anmelden.

Neu: Wir bieten auch die Online-Teilnahme zum Preis von 1.100,00 € pro Teilnehmer und ein Online-Firmenticket für bis zu 5 Teilnehmer pro Firma zum Preis von 3.500,00 € an.

Anmeldeschluss ist der 13.06.2025.

Am Abend des 24. Juni 2025 (ab 19:00 Uhr) besteht die Möglichkeit zum Kennenlernen und Erfahrungsaustausch in geselliger Runde im Restaurant Miramar.

Weitere Informationen zum Seminar finden Sie unter www.igw-institut.de