

2019 | Ausgabe 4  
14.04.2019

# Newsletter



## Unser Zitat des Monats:

*„Takt ist die Fähigkeit, einem anderen auf die Beine zu helfen, ohne ihm dabei auf die Zehen zu treten.“* Mit diesem Zitat von *Curt Goetz* wünschen wir Ihnen hoffentlich eine angenehme Lektüre unseres Oster-Newsletters...

## Aktuelles aus unserer Kanzlei:

Wir freuen uns, dass unsere **Rechtsanwältin Alexandra von Hobe** von der Rechtsanwaltskammer Hamm zur **„Fachanwältin für Verwaltungsrecht“** ernannt wurde. Sie unterstützt unsere Mandanten mit ihrer ausgezeichneten Expertise auch auf diesem Rechtsgebiet.

## Arbeitsrecht:

Das Bundesarbeitsgericht hat erneut eine Entscheidung zu der Thematik **„Elternzeit und Kürzung von Urlaubsansprüchen“** gefällt (Urteil vom 19. März 2019, 9 AZR 362/18 ).

Der gesetzliche Urlaubsanspruch nach §§ 1, 3 Abs. 1 BUrlG besteht danach auch für den Zeitraum der Elternzeit, er kann jedoch vom Arbeitgeber nach § 17 Absatz 1 Satz 1 BEEG gekürzt werden. § 17 Absatz 1 Satz 1 BEEG steht im Einklang mit dem Unionsrecht.

Möchte der Arbeitgeber von seiner ihm durch § 17 Absatz 1 Satz 1 BEEG eingeräumten Befugnis Gebrauch machen, den Erholungsurlaub für jeden vollen Kalendermonat der Elternzeit um ein Zwölftel zu kürzen, muss er eine darauf gerichtete empfangsbedürftige rechtsgeschäftliche Erklärung abgeben. Dazu ist es ausreichend, dass für den Arbeitnehmer erkennbar ist, dass der

---

*Elternzeit  
und  
Urlaub*

---

Arbeitgeber von der Kürzungsmöglichkeit Gebrauch machen will. Das Kürzungsrecht des Arbeitgebers erfasst auch den vertraglichen Mehrurlaub, wenn die Arbeitsvertragsparteien für diesen keine von § 17 Abs. 1 Satz 1 BEEG abweichende Regelung vereinbart haben.

Die Kürzung des gesetzlichen Mindesturlaubsanspruchs verstößt weder gegen Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie 2003/88/EG (Arbeitszeitrichtlinie) noch gegen § 5 Nr. 2 der Rahmenvereinbarung über den Elternurlaub im Anhang der Richtlinie 2010/18/EU. Das Unionsrecht verlangt nach der Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union nicht, Arbeitnehmer, die wegen Elternzeit im Bezugszeitraum nicht zur Arbeitsleistung verpflichtet waren, Arbeitnehmern gleichzustellen, die in diesem Zeitraum tatsächlich gearbeitet haben (EuGH 4. Oktober 2018 - C-12/17 - [Dicu] Rn. 29 ff.).

---

*Betriebskosten  
im  
Gewerbemietvertrag*

---



### **Wirtschaftsrecht:**

Das Oberlandesgericht Celle hat in einem Urteil vom 09.11.2018 (2 U 81/18) festgestellt, dass **die Umlage sämtlicher Betriebskosten im Gewerberaummietvertrag** unbestimmt und damit unwirksam sind.

Danach gilt: Die in einem Gewerberaummietvertrag enthaltene Regelung über die Umlage von Betriebskosten, dass sämtliche Betriebskosten vom Mieter getragen werden müssten, (insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizung - einschließlich Zählermiete und Wartungskosten), genügt mit Ausnahme der aufgeführten Regelbeispiele nicht dem Bestimmtheitsgebot. Der Vermieter kann aufgrund dessen nicht die Grundsteuer auf den Mieter umlegen.

Nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bedarf es einer ausdrücklichen und inhaltlich bestimmten Regelung, aus der sich ergibt, dass der Mieter neben der Grundmiete ganz oder anteilig Betriebskosten zu tragen hat. Letztere müssten der Art nach hinreichend konkretisiert werden. Denn nur dann sei es einem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können (BGH, Ur. v. 2.5.2012, Az.: XII ZR 88/10). Dieser Grundsatz gilt auch bei formularmäßigen Mietverträgen.

Dem Erfordernis inhaltlicher Bestimmtheit ist nach BGH-Rechtsprechung dann Genüge getan, wenn der Vertrag zur Umlegung der Betriebskosten eine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung (jetzt § 2 Betriebskostenverordnung) enthält, sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" i.S.v. Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung handelt. Denn der allgemeine Verweis auf die Anlage 3 gibt dem Mieter hinsichtlich der Nr. 1 - 16 hinreichende Klarheit darüber, mit welchen Nebenkosten er jedenfalls dem Grunde nach zu rechnen habe.

Wenn ein Mietvertrag hingegen keine (abschließende) Aufzählung der umzulegenden Betriebskosten enthält und auch keine Verweisung auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung oder die Betriebskostenverordnung enthält, stellt sich die Frage der hinreichenden Bestimmtheit.

---

*Einzelzimmerquote  
und  
WTG NRW*

---



### **Pflegerecht:**

Das Oberverwaltungsgericht Münster (Az. 12 B 43/19 und 12 B 1435/18) hat darauf hingewiesen, dass die **Wiederbelegungssperre zur Durchsetzung der Einzelzimmerquote in zwei Pflegeheimen** rechtswidrig ist.

Die Betreiber zweier Altenpflegeheime in Köln und im Kreis Gütersloh haben sich erfolgreich gegen die Vollziehung sogenannter Wiederbelegungssperren zur Wehr gesetzt, welche die Stadt bzw. der Kreis zur Durchsetzung einer Einzelzimmerquote von 80% angeordnet hatten. Mit Beschlüssen vom 1. April 2019 hat das Oberverwaltungsgericht NRW den Beschwerden der Betreiber stattgegeben und die erstinstanzlichen Entscheidungen der Verwaltungsgerichte Köln und Minden geändert.

Nach dem nordrhein-westfälischen Wohn- und Teilhabegesetz müssen bestehende Pflegeeinrichtungen bis zum 31. Juli 2018 einen Anteil der Einzelzimmer von mindestens 80% innerhalb eines Gebäudes oder eines räumlich verbundenen Gebäudekomplexes aufweisen. Der entsprechende Anteil in den hier betroffenen Einrichtungen lag Ende Juli/Anfang August 2018 bei rund 54% bzw. 46%. Die Betreiber hatten allerdings bereits Schritte eingeleitet, um die Quote nach anstehenden Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen künftig zu erfüllen. Die Stadt Köln und der Kreis Gütersloh gaben den Betreibern auf, ab August 2018 in ihren Einrichtungen frei werdende Plätze solange nicht wieder zu belegen, bis eine Einzelzimmerquote von 80% erreicht sei. Sie beschränkten diese Sperre auf 10 bzw. 8 Plätze und verwiesen auf einen bindenden Erlass des zuständigen Landesministeriums aus April 2018.

Zur Begründung seiner Entscheidungen hat das Oberverwaltungsgericht ausgeführt: Aufgrund der von der Stadt und dem Kreis angenommenen Bindung an die Vorgaben des ministeriellen Erlasses erwiesen sich die Wiederbelegungssperren als ermessensfehlerhaft und damit rechtswidrig. So habe das Ministerium etwa darauf abgestellt, dass die Betreiber von Pflegeeinrichtungen schon aufgrund der im Jahre 2008 eingeführten Rechtsvorschriften des Wohn- und Teilhabegesetzes und der zugehörigen Durchführungsverordnung „zwingend“ hätten erkennen können, dass die Erfüllung der Einzelzimmerquote ordnungsrechtlich ab 2018 gefordert sein werde.

Das sei unzutreffend. Mit der Verordnung sei lediglich für bestehende Einrichtungen der Eingliederungshilfe vorgegeben worden, dass diese bis zum 31. Juli 2018 eine Einzelzimmerquote von 80% zu erfüllen hätten. Die Vorschrif-

ten für Pflegeeinrichtungen hätten eine solche Quote seinerzeit lediglich bei Neubauten sowie bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen gefordert. Erst durch das im Oktober 2014 in Kraft getretenen Gesetzesrecht seien die Betreiber bestehender Pflegeeinrichtungen ordnungsrechtlich dazu verpflichtet worden, einen 80%igen Anteil von Einzelzimmern bis Ende Juli 2018 zu realisieren. Das zuvor geltende Recht habe insoweit lediglich einen drohenden Verlust von Leistungsansprüchen vorgesehen.

Zudem spreche viel dafür, dass die erst in 2014 in Gang gesetzte ordnungsrechtliche Umsetzungsfrist von knapp vier Jahren angesichts des finanziellen und organisatorischen Aufwands, der durch die Erfüllung der Einzelzimmerquote entstehe, und der damit einhergehenden Schwere des Eingriffs in die Rechte der betroffenen Einrichtungsbetreiber unverhältnismäßig kurz bemessen sei.

---

*Unser „Steckbrief“*



## Über uns:

**Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte | Notar** ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Rechtsanwalts- und Notarkanzleien für Pflegeunternehmen. Der Schwerpunkt unserer Beratung ist die Pflegewirtschaft.

Wir beraten Unternehmen, Körperschaften und Verbände in allen Fragen des Wirtschafts-, Arbeits- und Pflegerechts bundesweit.

Ferner gehören Unternehmensverkäufe und Umstrukturierungen zu unseren Stärken. Zudem bieten wir unsere Beratung „rund um die Pflegeimmobilie“ an. Wir verstehen uns als Berater von Unternehmen und haben über die grundständige Rechtsberatung hinaus stets die optimale wirtschaftliche Lösung für unsere Mandanten im Blick. Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte | Notar arbeitet mit Steuer-, Unternehmensberatern und Notaren zusammen. So werden wir den Erfordernissen von komplexen Mandaten gerecht.

**Bochum ist unser Standort.** Hier besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung zu den Mandanten. Außerdem befindet sich Bochum „in der Mitte der Metropole Ruhr“, dem führenden und aufregendsten Wirtschaftsstandort Deutschlands.

Neben der Rechts- und Unternehmensberatung bieten wir regelmäßig Seminarveranstaltungen für Unternehmen und Fachverbände zu ausgewählten Themen an.

**Rückfragen? Beantworten wir gerne persönlich.**

Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte I Notar  
Grabenstr. 12  
Kortumhaus  
44787 Bochum  
Telefon +49 (0)234 579 521-0  
Telefax +49 (0)234 579 521-21  
E-Mail: kontakt@ulbrich-kaminski.de  
www.ulbrich-kaminski.de

Dr. Ulbrich & Kaminski Rechtsanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz Bochum  
Amtsgericht Essen PR 4363

Vertretungsberechtigte Partner sind RAuN Dr. Stefan Ulbrich, M.A. und RA Ralf Kaminski, LL.M.

### **Datenschutz:**

Da am 25.05.2018 die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten ist, möchten wir unsere bisherigen Leser unseres Newsletters auf die folgende Datenschutzerklärung hinweisen. Mit dieser möchten wir Sie über die Art, den Umfang und den Zweck der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten durch den Websitebetreiber [www.ulbrich-kaminski.de](http://www.ulbrich-kaminski.de) informieren. Gemäß § 7 Absatz 3 UWG werden wir Ihre Mailadresse für den Versand des Newsletters auch weiterhin ohne Ihre ausdrückliche Einwilligung verwenden. Für alle neuen Leser unseres Newsletters ab dem 25.05.2018 holen wir eine gesonderte schriftliche Einwilligung ein.

Der Websitebetreiber nimmt Ihren Datenschutz sehr ernst und behandelt Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Bedenken Sie, dass die Datenübertragung im Internet grundsätzlich mit Sicherheitslücken bedacht sein kann. Ein vollumfänglicher Schutz vor dem Zugriff durch Fremde ist nicht realisierbar.

Der Websitebetreiber bzw. Seitenprovider erhebt Daten bei der Anmeldung zum Newsletter. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Versendung des Newsletter verwendet und nicht an Dritte übermittelt. Erhoben werden:

- Name, Vorname
- E-Mail-Adresse

Der Websitebetreiber erhebt, nutzt und gibt Ihre personenbezogenen Daten nur dann weiter, wenn dies im gesetzlichen Rahmen erlaubt ist oder Sie in die Datenerhebung einwilligen. Als personenbezogene Daten gelten sämtliche Informationen, welche dazu dienen, Ihre Person zu bestimmen und welche zu Ihnen zurückverfolgt werden können – also beispielsweise Ihr Name, Ihre E-Mail-Adresse und Telefonnummer.

Nehmen Sie mit dem Websitebetreiber durch die angebotenen Kontaktmöglichkeiten Verbindung auf, werden Ihre Angaben gespeichert, damit auf diese zur Bearbeitung und Beantwortung Ihrer Anfrage zurückgegriffen werden kann. Ohne Ihre Einwilligung werden diese Daten nicht an Dritte weitergegeben. Sie als Nutzer erhalten auf Antrag Ihrerseits kostenlose Auskunft darüber, welche personenbezogenen Daten über Sie gespeichert wurden. Sofern Ihr Wunsch nicht mit einer gesetzlichen Pflicht zur Aufbewahrung von Daten (z. B. Vorratsdatenspeicherung) kollidiert, haben Sie ein Anrecht auf Berichtigung falscher Daten und auf die Sperrung oder Löschung Ihrer personenbezogenen Daten. Ferner möchten wir klarstellen, dass Sie jederzeit der Erhebung und Verwendung Ihrer Daten widersprechen können. Ebenfalls können Sie unproblematisch durch eine Mail an unsere Kanzlei der weiteren Zusendung unseres Newsletters widersprechen.