

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Mai 2015 – www.roedl.de

> Inhalt

Mietrecht

- > Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt trotz Bedenken im Juni 2015 in Kraft 2

Facility Management

- > FM-3D und FM-Recht an der TH Nürnberg und am praktischen Anwendungsbeispiel 4
- > Organisations- und Auswahlverantwortung beim Einsatz von FM-Dienstleistern 8

Betreiberverantwortung

- > Die neue Betriebssicherheitsverordnung 2015 9

Rödl & Partner intern

- > Veranstaltungshinweise 11

Liebe Leserin, lieber Leser,

in dieser Ausgabe des Fokus Immobilien dürfen wir Ihnen wieder aktuelle Themen aus dem Immobilienbereich präsentieren. Unser erster Artikel beschäftigt sich mit der Mietrechtsnovellierung, die im Juni dieses Jahres in Kraft treten wird. Die Bundesregierung setzt diese trotz zahlreicher Bedenken in die Tat um.

Im Bereich des Facility Managements führen wir einen Beitrag aus der Ausgabe von Februar fort. Dabei erläutern wir die Entwicklung des FM-3D-Modells auf Grundlage bestehender Modelle und dessen Einbindung in den FM-Masterstudiengang an der TH Nürnberg und verdeutlichen den praktischen Nutzen des Modells am Beispiel der Trinkwasser-Installation. Darüber hinaus erläutern wir in einem weiteren Beitrag die Verantwortung des Auftraggebers bei der adäquaten Auswahl und Steuerung von FM-Dienstleistern und geben praktische Hinweise zur Umsetzung.

Eine maßgebliche Änderung für alle Eigentümer und gebäudebetreibenden Unternehmen bzw. Arbeitgeber bringt die neue Betriebssicherheitsverordnung mit sich, die zum 1. Juni 2015 in Kraft tritt. Über die wesentlichen Änderungen informiert unser letzter Artikel in dieser Ausgabe.

Abschließend möchten wir Sie gerne zu unseren Veranstaltungen einladen. Hier können Sie sich persönlich mit unseren Experten und weiteren Fachkundigen aus dem Bereich Immobilien austauschen und dürfen anregende Beiträge und Diskussionen erwarten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und hoffen neue Denkanstöße und interessante Einblicke gegeben zu haben.



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Mietrecht

> Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt trotz Bedenken im Juni 2015 in Kraft

Von Andreas Griebel

Die Bundesregierung hat trotz aller angemeldeten Bedenken ihr Vorhaben im Hinblick auf die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei Maklerleistungen nun durchgesetzt. Der Deutsche Bundestag hat am 05. März 2015 das Gesetz verabschiedet, am 27. März 2015 hat der Bundesrat das Gesetz gebilligt, womit einem Inkrafttreten zum 1. Juni 2015 nichts mehr im Wege steht.

Mietpreisbegrenzung

Derzeit kommt es in vielen Gebieten in Deutschland zu Wohnungsempässen, die nicht flächendeckend auftreten, aber in den betroffenen Regionen zahlreiche Probleme mit sich bringen. Vor allem in Ballungszentren, aber auch in attraktiven Mittelstädten und Hochschulstandorten steigen die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen begegnen.

Die Landesregierungen werden durch das Gesetz ermächtigt, für die Dauer von höchstens fünf Jahren sogenannte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen. In diesen Gebieten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von dieser Verordnungsermächtigung kann wiederholt aber nur bis spätestens zum 31. Dezember 2020 Gebrauch gemacht werden, sodass also spätestens am 31. Dezember 2025 die Mietpreisbremse ihre Wirkung verliert. Bei dem Erlass der Verordnung haben die Länder eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung vorzunehmen, denn eine solche ist nötig, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Artikel 14 GG) Rechnung zu tragen. Wann genau vom Vorliegen der Voraussetzungen auszugehen sein wird, bestimmt das Gesetz allerdings nicht. Es wird abzuwarten bleiben, welche Landesregierungen auf Anfrage der Kommunen tätig werden.

Wird eine Miete vereinbart, die über die zulässige Höhe hinausgeht, so ist die Vereinbarung nach § 556g Absatz 1 Satz 1 BGB insoweit unwirksam, als die zulässige Höhe überschritten wird. Die Wirksamkeit des Mietvertrags im Übrigen bleibt unberührt. Geschuldet ist dann also nur die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent. Diese ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt sich entweder durch einen vorhandenen (qualifizierten) Mietspiegel oder durch Sachverständigengutachten. Schwierigkeiten wird das in angespannten Gebieten ohne Mietspiegel bereiten, weil hier bereits unter der derzeitigen gesetzlichen

Regelung völlig unklar ist, wie die ortsübliche Vergleichsmiete objektiv bemessen werden soll. Bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, sollte auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können. Die Mieterhöhungsstreitigkeiten aus dem laufenden Mietverhältnis werden also zusätzlich an den Beginn einer langfristigen vertraglichen Bindung verlegt. Unter Umständen kann das für den Vermieter bedeuten, dass er Monate nach Vertragsschluss überzahlte Miete zurückzahlen muss. Abhängig ist dies von einer ebenfalls neu eingeführten qualifizierten Rüge des Mieters. Deshalb gilt es bei Abschluss eines langfristigen Neuvertrages rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Das gilt für Mieter wie Vermieter gleichermaßen.

Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Miete, die oberhalb der zulässigen Höchstmiete liegt, darf auch bei der Wiedervermietung verlangt werden. Dies ist eine Bestandsschutzregelung für den Fall, dass die im vorherigen Mietverhältnis geschuldete Miete (= Vormiete) die zulässige Miete übersteigt. In diesem Fall soll der Vermieter nicht gezwungen sein, die Miete im nachfolgenden Mietverhältnis zu senken, denn Zweck der neu eingefügten Vorschriften ist nicht die Absenkung bereits vereinbarter Mietentgelte, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei Wiedervermietung. Von Bedeutung ist die Vorschrift insbesondere für die Anschlussvermietung von Wohnungen, die neu erbaut, aber vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse bereits vermietet worden sind. Kündigt der Mieter nach Erstbezug einer solchen Neubauwohnung, so gewährleistet die Regelung die erforderliche Investitionssicherheit für den Vermieter: Er kann so weiterhin die bei der Erstvermietung erzielte Miete verlangen, auch wenn diese den Betrag von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt.

Eine gleichlautende Ausnahme gibt es bei durchgeführten Modernisierungen der Wohnung in einem Zeitraum von drei Jahren vor Mietvertragsbeginn. Dann dürfen die Modernisierungskosten, berechnet nach den Mieterhöhungsvorschriften, im laufenden Mietverhältnis wie bisher die zulässige Miete zusätzlich übersteigen. Diese Miete ist dann für „Drittmietverhältnisse“ auch als Vormiete anzusehen.

Um Umgehungen des gesetzgeberischen Willens zu vermeiden, gilt das Gesetz auch für Staffelmietvereinbarungen, und zwar sowohl hinsichtlich der vereinbarten ersten Miete als auch für die weiteren Mietstaffeln.

Die Regelungen des neuen Gesetzes gelten ausdrücklich nicht für Neubauten und umfassend modernisierten Wohnraum. Für alle Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, geben diese Regelungen Investitionssicherheit. Vermieter von am 1. Oktober 2014 bereits vermieteten Neubauwohnungen werden dadurch ausreichend geschützt, dass sie die bisher vereinbarte Miete (= Vormiete) in Zukunft auch bei einem Mieterwechsel verlangen können. Nicht als neuer Wohnraum zu verstehen sind die Fälle, in denen Wohnungen nur erweitert werden, der Zuschnitt von Wohnungen geändert oder existente Wohnungen aufgeteilt oder zusammengelegt werden. Auch nach umfassenden Modernisierungen gilt die Mietpreisbegrenzung für die unmittelbar anschließende Vermietung nicht. Der Begriff der Modernisierung nimmt Bezug auf § 555b BGB, sodass insbesondere die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands (Instandsetzung) nicht umfasst ist. Umfassend ist eine Modernisierung nur dann, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. In der Rechtsprechung zur Frage des „wesentlichen Bauaufwands“ in den Vorläufer-Bestimmungen ist wesentlicher Bauaufwand dann angenommen worden, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht war (BVerwGE 38, 286, 289 f; siehe auch BGH WuM 2010, 679).

Bestellerprinzip

Der Wohnraumvermittlungsvertrag zwischen einem Makler und einem Wohnungssuchenden sowie der zwischen einem Makler und einem Vermieter müssen zukünftig in Textform geschlossen werden, anderenfalls sind sie unwirksam. Die neue gesetzliche Form soll sowohl dem Wohnungssuchenden als auch dem Vermieter deutlich vor Augen führen, dass er einen Vertrag schließt und deshalb bei erfolgreicher Vermittlung oder erfolgreichem Nachweis eine Vergütung fällig werden kann. Auf diese Weise können Unklarheiten über die Frage, ob und mit welchem Inhalt ein Vermittlungsvertrag zustande gekommen ist, zukünftig vermieden werden. Ein besonderer Aufwand soll hierdurch nicht entstehen, nachdem auch E-Mails Textform bedeuten.

Das Gesetz bestimmt, dass der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden – sofern ein Mietvertrag zustande kommt – nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen darf, wenn ein Wohnungsvermittlungsvertrag zwischen ihm und dem Wohnungssuchenden besteht und der Vermittler nur zu dessen Erfüllung den Auftrag zum Angebot einer Wohnung vom Vermieter einholt. Der Wohnungssuchende, der sich auf ein Wohnungsinserat hin

beim Vermittler meldet, darf also nicht mehr zur Zahlung verpflichtet werden. Auch dann, wenn der Vermittler im Hinblick auf eine konkrete Suchanfrage hin dem Wohnungssuchenden ein Objekt vorstellen will, erfordert das Gesetz, dass er hierfür einen Auftrag zum Angebot vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten erhält. Dementsprechend darf ein Wohnungsvermittler einem Wohnungssuchenden eine konkrete Wohnung auch nach einer Suchanfrage des Mieters nur anbieten, wenn er vom Berechtigten hierzu den Auftrag, also die Zustimmung eingeholt hat. Die Zustimmung kann formlos erteilt werden und ist unabhängig davon, ob der Vermieter einen Vermittlungsvertrag abschließt. Provisionspflichtig wäre der Wohnungssuchende also beispielsweise dann, wenn der Vermittler eine Anzeige schaltet und sich ein Vermieter daraufhin mit einer passenden Mietwohnung meldet. In diesem Fall würde der Vermittler „auf Bestellung“ des Wohnungssuchenden tätig.

Verstöße gegen das Bestellerprinzip (Wohnungsvermittlungsgesetz) wiegen nach dem Willen des Gesetzgebers besonders schwer. Zum Einen drohen Bußgelder in Höhe von bis zu 25.000 Euro, zum Anderen der Entzug der Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

Facility Management

> FM-3D und FM-Recht an der TH Nürnberg und am praktischen Anwendungsbeispiel

Von Ulrich Glauche, Henning Wündisch und Anke Klein (Brochier Gebäudemanagement)

Der nachfolgende Artikel knüpft an den vorhergehenden Beitrag „Recht im FM: Eine Standortbestimmung mit Ausblick auf 2015“ (in Fokus Immobilien Februar 2015) an und erläutert die Anwendung von FM-3D und FM-Recht am Beispiel von Trinkwasser-Installationen.

Anlass für FM-3D: FM-Masterstudiengang an der TH Nürnberg

Das FM-3D Prozessmodell (siehe Abb. 4) wurde 2012/2013 ursprünglich für die Hochschullehre, konkret den FM-Masterstudiengang an der Technischen Hochschule Nürnberg, entwickelt. Ausgangssituation war die Konstellation eines Studiengangs mit 20 Dozenten, davon 15 externen Lehrbeauftragten, die jeder ihr eigenes facultäres Weltbild und damit divergente Lehrmeinungen vertreten. Die gegenseitige inhaltliche Abstimmung zwischen den Dozenten und damit auch den Lehrinhalten und der Skripte erwies sich als schwierig, der Studiengang war (und ist derzeit noch) stark in die einzelnen Vorlesungen fragmentiert, ein sichtbarer roter Faden durch den gesamten Studiengang mit deutlich erkennbarer Verzahnung der einzelnen Vorlesungen ist aus Sicht der Autoren nicht gegeben.

Eine gemeinsame inhaltliche Orientierung an einem Managementmodell sollte helfen. Ein Masterplan für den Masterstudiengang gewissermaßen, wobei dafür die bisher bekannten und publizierten Modelle für sich alleine genommen nicht als geeignet erschienen. Daher wurden verschiedene Modelle wie folgt miteinander kombiniert:

Modell 1: PDCA-Zyklus

Das Modell des PDCA-Zyklus hat sich als ein Grundmodell eines prozessorientierten Problemlösungsansatzes durchgesetzt und bewährt.

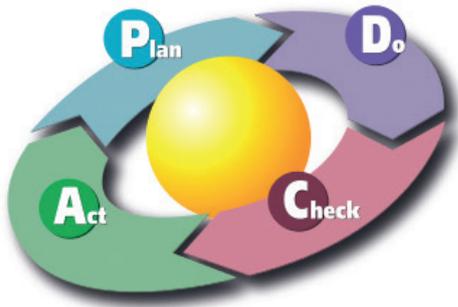


Abb. 1: PDCA-Zyklus (Quelle: Wikipedia)
 Er ist heute u.a. in den Management-Systemnormen ISO 9001, 14001 ff. zu finden.

Modell 2: FM-Modell EN 15221

Das FM-Modell der EN 15221 zeichnet sich durch mehrere Handlungsebenen aus, auf denen die beteiligten Parteien miteinander interagieren:

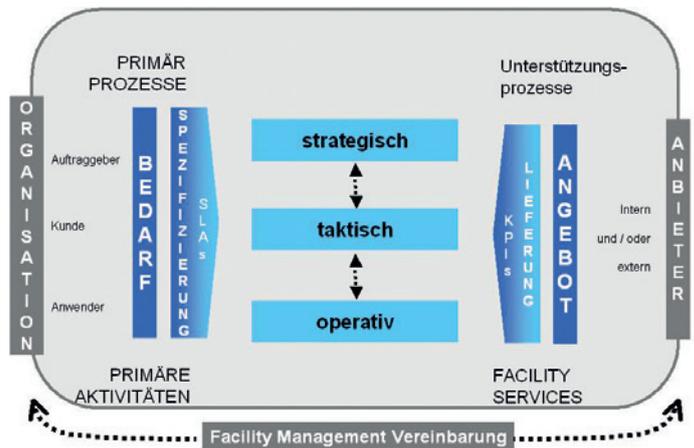


Abb. 2: FM-Modell aus EN 15221

Modell 3: GEFMA 100

Aus dem GEFMA-Modell wird die Lebenszyklusorientierung übernommen, die als wesentlich für das Verständnis des Zusammenhangs zwischen Planung, Errichtung und Betrieb sowie für die Nachhaltigkeit gilt.

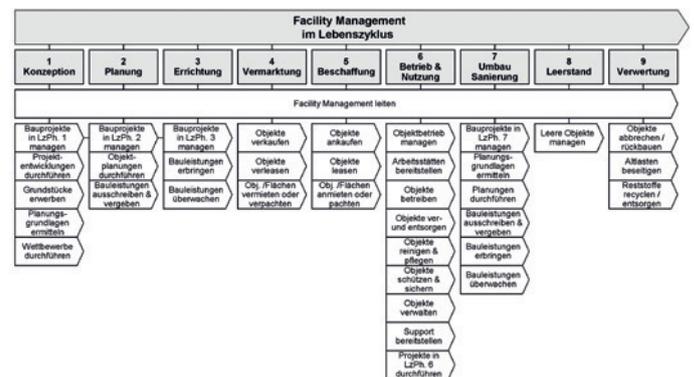


Abb. 3: Lebenszyklusphasen mit FM-Hauptprozessen aus GEFMA 100

Ergebnis der Kombination

Das FM-3D Prozessmodell kombiniert nun die wichtigsten Merkmale der drei vorgenannten Einzelmodelle:

- > Die Abfolge der Prozessschritte Plan-Do-Check-Act in jedem FM-Haupt- oder -Teilprozess,
- > die (nun fünf) Handlungsebenen mit den beteiligten Parteien (inkl. Gesetz-/Normgeber und Behörden, wodurch das FM-Recht eine starke Berücksichtigung findet) und
- > die zeitliche Abfolge chronologisch nacheinander durchlaufener Prozesse in den einzelnen Lebenszyklusphasen (LzPh.).

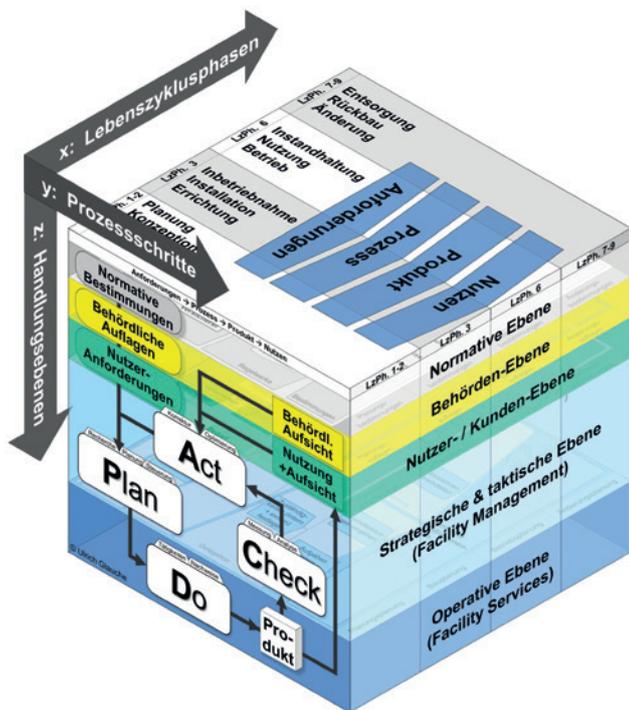


Abb. 4: FM-3D Prozessmodell

Durch die Anordnung von mehreren PDCA-Zyklen in einer Gesamt-Prozess-Kette entlang des Lebenszyklus gelingt es nun auch besser darzustellen, dass die Ergebnisse (der Output) der Prozesse in der LzPh. 1 Konzeption gleichzeitig Eingangsvoraussetzungen (Input) der LzPh. 2 Planung sind, die Ergebnisse der Planung wiederum Input der Errichtung, deren Ergebnisse wiederum Input des Betriebs und so fort.

Dies gilt gleichermaßen, wenn die LzPh. in ihre Hauptprozesse zerlegt werden, z.B. die LzPh. 2 Planung in die einzelnen Planungsphasen nach HOAI.

Anwendungsbeispiel: Trinkwasser-Installation

Was zunächst abstrakt, theoretisch und wissenschaftlich erscheinen mag, erschließt seinen praktischen Nutzen recht schnell anhand eines Anwendungsbeispiels, hier gewählt die Trinkwasser-Installation in einem Gebäude:

Die Prozesskette beginnt in der LzPh. 1 Konzeption und der obersten normativen Handlungsebene. Hier finden sich die

Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sowie für die Durchführung die DIN 18205 Bedarfplanung im Bauwesen und das Leistungsbild des § 55 Technische Ausrüstung, Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung nach HOAI. Unter Einbeziehung dieser normativen Bestimmungen werden aus den Nutzeranforderungen erste Ergebnisse erarbeitet: Ein Bedarfsplan/Lastenheft für die Trinkwasser-Installation, die als Input für die anschließende Planung dienen.

In der LzPh. 2 Planung kommen auf der normativen Ebene nun zahlreiche weitere zu beachtende Normen und Richtlinien u.a. aus der Reihe DIN 1988-100ff, EN 806-1ff, EN 1717, DVGW W 551 und 553, VDI 2050-2 und VDI/DVGW 6023 hinzu. Die Planung erfolgt nach den Leistungsbildern der HOAI-Leistungsphasen 2 bis 5 (Vorplanung bis Ausführungsplanung). In jeder Planungsphase entstehen Ergebnisse und Dokumente, die in die jeweils nächste Phase bzw. in den Baugenehmigungsantrag einfließen. Durch die Baugenehmigung mit etwaigen Auflagen und Nebenbestimmungen bzgl. der Trinkwasser-Installation tritt auch die Behördenebene auf den Plan.

Es schließen sich die Vorbereitung und die Mitwirkung bei der Vergabe der Aufträge für die Errichtung an (LPH 6+7 HOAI). Zusätzlich zu beachten sind hierfür die Bestimmungen des Vergaberechts. Wichtige Ergebnisdokumente sind die Vergabe-/ Ausschreibungsunterlagen, die einzelnen Angebote, der Preispiegel, der Vergabevorschlag, schließlich der Zuschlag und die Dokumentation der Vergabe.

Die LzPh. 3 Errichtung startet mit der Übergabe der finalen Planungsergebnisse an die ausführende Firma, auf deren Grundlage die Werk-/Montageplanung erstellt wird. In dieser LzPh. gelten für die Ausführung wiederum zusätzliche Regelwerke, wie die DIN 18381 (VOB/C ATV) oder diverse Fachinformationen der Fachverbände ZVSHK und BTGA (früher BHKS). Für die parallel stattfindende Objekt-/Bauüberwachung gilt das Leistungsbild der Leistungsphase 8 HOAI.

Nach der Fertigstellung der Installation erfolgen eine Dichtheitsprüfung und Hygiene-Erstinspektion, die Behebung etwaiger Fehler, Befüllung der Anlage mit Wasser und Anmeldung zur Abnahme. Bis zur Abnahme hat die Übergabe der Anlagendokumentation (Revisionsunterlagen) und die Einweisung des Bedienungs- und Wartungspersonals zu erfolgen, ebenfalls festgelegt in DIN 18381 (VOB/C ATV).

Die aktuell bestehenden Planungs- und Ausführungsregeln für die Trinkwasser-Installation zeigen nicht nur, wie neue Anlagen richtig zu planen und auszuführen sind, sondern auch, welche z.T. erheblichen Änderungen gegenüber früher gängigen Ausführungen bestehen. Sei es bei der Trennung von Trinkwasser- und Löschwassersystemen, bei der Dimensionierung von Anlagen und Anlagenteilen, der Rohrleitungsführung zwecks Vermeidung von Stagnation, den Werkstoffen und vielen andern Punkten mehr. Bei einigen Änderungen dieser anerkannten Re-

geln der Technik kann Bestandsschutz geltend gemacht werden, nicht jedoch, wenn die Gesundheit der Nutzer gefährdet ist.

In der LzPh. 6 Betrieb und Nutzung gelten zusätzlich wiederum einschlägige Regelwerke, z.B. VDI 3810-2 und – soweit beauftragt – die Leistungsphase 9 Objektbetreuung der HOAI. Regelmäßig durchzuführen sind Beprobungen nach §§ 14 u. 15 TrinkwV, die sich z.B. nach DVGW W 551 in orientierende und ggf. weiterführende Untersuchungen aufteilen lassen. Es bestehen je nach Ergebnis der Untersuchungen abgestufte Handlungspflichten (von der Erstellung einer Gefährdungsanalyse über die Desinfektion bis hin zur Anlagensanierung) sowie Anzeigepflichten gegenüber der Aufsichtsbehörde (meist Gesundheitsamt) mit der Möglichkeit behördlicher Anordnungen und Nutzungsuntersagungen (z.B. Duschverbote für Nutzer, auch über Monate hinweg, vgl. Donaucenter Ulm).

Daneben erfolgt die Instandhaltung der Trinkwasser-Installation z.B. nach den Angaben der VDMA 24186-6 oder AMEV Wartung 2014.

Vorteile der Darstellung nach FM-3D

Die Darstellung nach FM-3D zeigt folgende Vorteile:

- > In jeder LzPh. und jedem FM-Hauptprozess lassen sich die einschlägigen Regelwerke identifizieren und Prozessen zuordnen.
- > Die Rolle der Behörden als Genehmigungs- und/oder Aufsichtsbehörde wird deutlicher.
- > Die Abhängigkeit der Prozesse untereinander in ihrer zeitlichen Abfolge wird klarer. Es lassen sich z.B. Dokumente als Ergebnis eines Prozesses klar identifizieren, die als Input für die nachfolgenden Prozesse benötigt werden.
- > In der Summe der Dokumente über die einzelnen LzPh. hinweg lässt sich so durchgängig für jedes Gewerk eine Lebenslaufakte erstellen.
- > In der Summe der Lebenslaufakten aller Gewerke entsteht eine Übersicht über die erforderlichen Daten für ein Building Information Modeling (BIM).

Die vorgenannten Überlegungen am gewählten Anwendungsbeispiel wurden auf einem Schaubild in DIN A1 dargestellt, das im Internet kostenlos heruntergeladen werden kann.

Kontakt für weitere Informationen:



Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 57

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

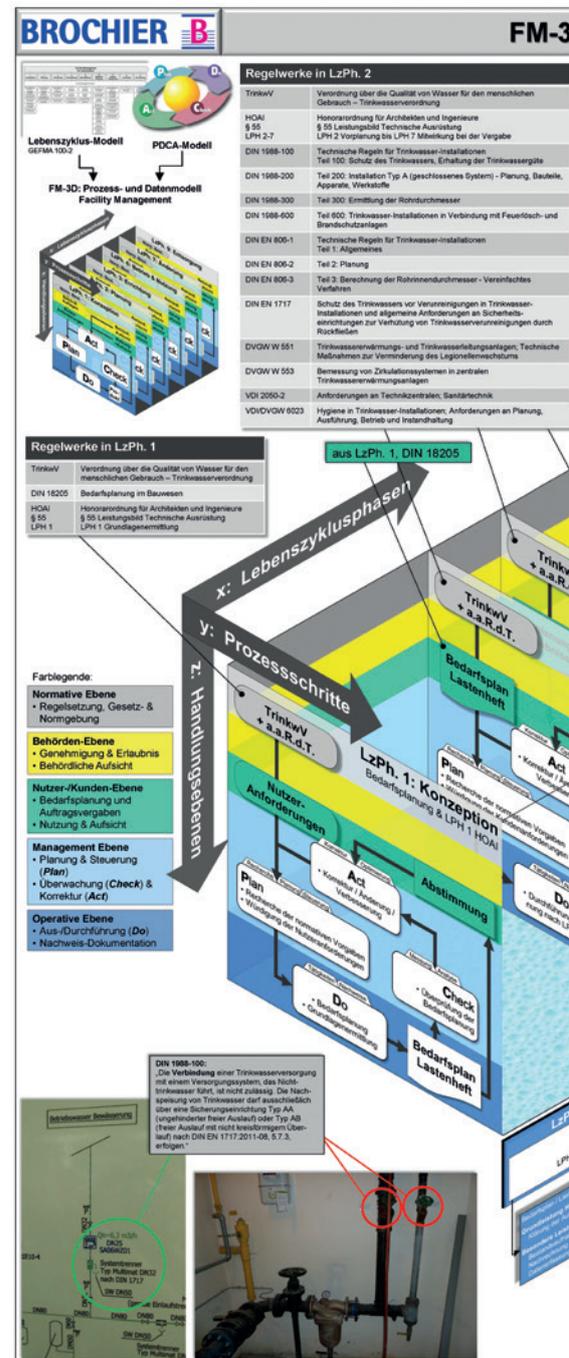


Henning Wündisch

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 51

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com



FM-3D: Prozess- und Datenmodell (Anwendungsbeispiel Trinkwasser-Installation)

Rödl & Partner

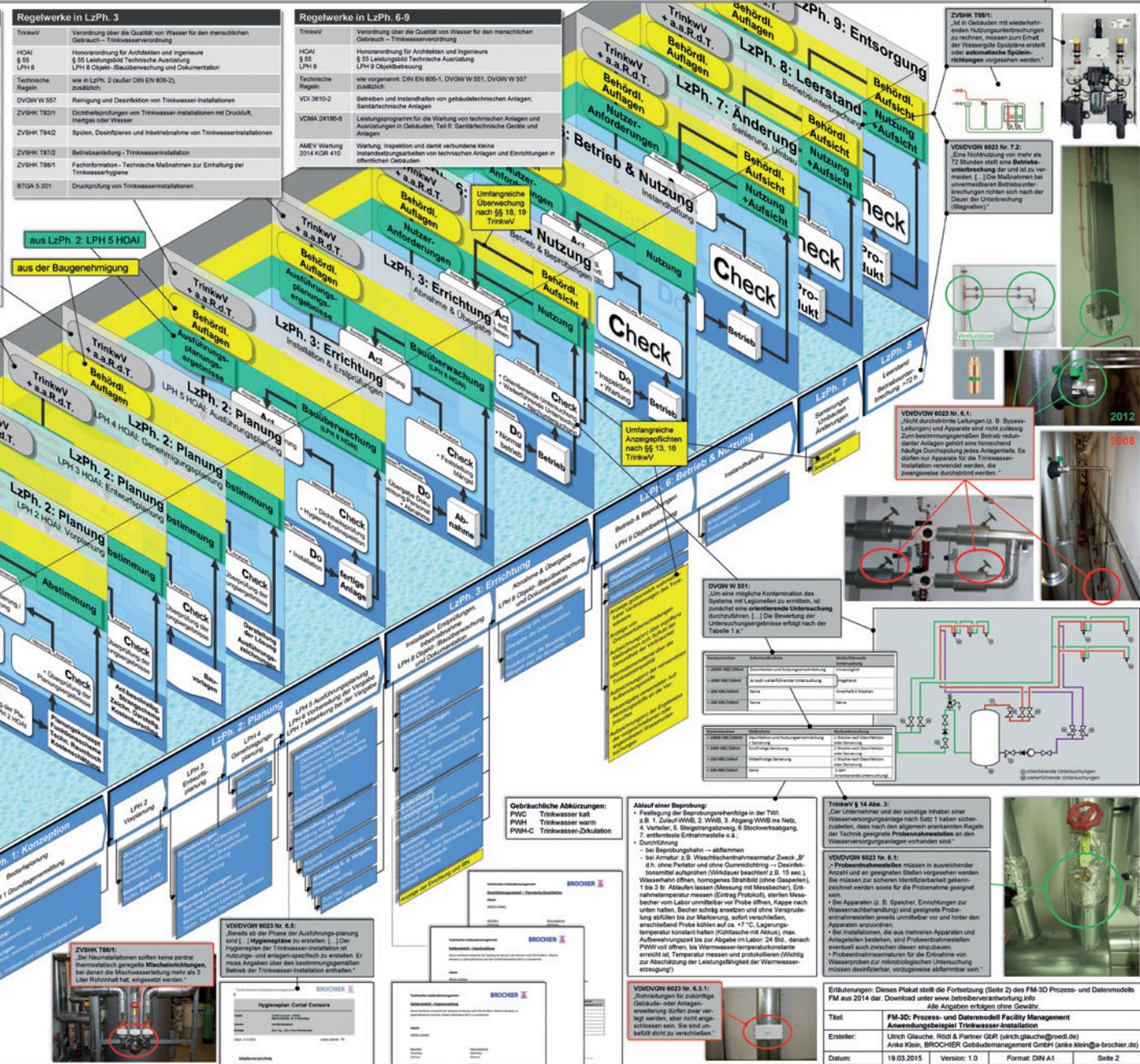


Abb. 5: FM-3D: Prozess- und Datenmodell (Anwendungsbeispiel Trinkwasser-Installation) (Original in DIN A1 zum Download)

Weiterführende Infos:

www.FM-3D.de, www.betreiberverantwortung.info

Facility Management

> Organisations- und Auswahlverantwortung beim Einsatz von FM-Dienstleistern

Von Dr. Matthias Müller

Für eine rechtskonforme Leistungserbringung im Facility Management werden unterschiedliche Anforderungen an die Qualifikation des ausführenden Dienstleisters gestellt. Aus Sicht des Auftraggebers ist neben dem Aspekt der Wahrnehmung seiner Betreiberverantwortung auch der Erhalt einer qualitativ hochwertigen Dienstleistung von entscheidender Bedeutung.

Zur Erfüllung seiner Organisations- und Auswahlverantwortung hat der Auftraggeber den Dienstleister entsprechend zu steuern und zu kontrollieren. Zur Gewährleistung eines vertretbaren Aufwands sollte sich der Betreiber nach dem Grundsatz: "So viel wie nötig – so wenig wie möglich" richten.

Der Betreiber eines Gebäudes oder einer gebäudetechnischen Anlage ist gehalten, den Vorgaben unterschiedlicher Regelsetzer nachzukommen. Dabei werden in den verschiedenen Aufgabenbereichen auch unterschiedliche Anforderungen an die fachliche Befähigung der ausführenden Personen gestellt. Der Verantwortliche hat durch Auswahl und Beauftragung entsprechend befähigter Arbeitnehmer oder qualifizierter Dienstleister dafür Sorge zu tragen, dass die zu erbringenden Leistungen von fachlich ausreichend qualifizierten und geeigneten Personen erbracht werden.

Bei der Auswahl eines Mitarbeiters ist die Überprüfung der Qualifikation durch die Vorlage des Ausbildungs- oder Fortbildungsnachweises vor Arbeitsbeginn unproblematisch möglich. Anschließend muss der Arbeitgeber in seiner betrieblichen Organisation nur noch sicherstellen, dass dem Mitarbeiter nur die seiner Qualifikation entsprechenden Aufgaben übertragen werden. Sehr viel schwieriger ist dieser Prozess hingegen, wenn der Betreiber einzelne Aufgaben oder Gewerke an einen FM-Dienstleister überträgt. In diesem Fall muss er sicherstellen, dass der beauftragte FM-Dienstleister für die übertragenen Aufgaben nur entsprechend qualifizierte Mitarbeiter einsetzt. Dafür sollte der Auftraggeber die folgenden Kriterien bei der Aufgabenübertragung beachten, um sich im Schadensfall exkulpieren zu können.

Auswahl eines geeigneten FM-Dienstleisters

Die Selektionsverantwortung des Auftraggebers verlangt, bei der Auswahl des Vertragspartners darauf zu achten, dass der Dienstleister sowie die für die Leistungserbringung vorgesehenen Mitarbeiter die zu erfüllenden Qualifikationsanforderungen mitbringen. Sicherlich kann bereits aufgrund der Firmengröße eines FM-Unternehmens von einer gewissen Qualifikationsbreite ausgegangen werden, allerdings ist für die Beurteilung ausschließlich auf die voraussichtlich eingesetzten Mitarbeiter abzustellen. Im Hinblick auf benötigte Qualifikationseigenschaf-

ten sollten bereits im Rahmen der Dienstleisterfindung die entsprechenden Nachweise verlangt werden.

Vertragliche Aspekte

Nach Auswahl des geeigneten Dienstleisters sind bezüglich der notwendigen Qualifikationsvoraussetzungen der ausführenden Mitarbeiter des FM-Dienstleisters vertragliche Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten verankert werden.

Grundsätzlich ist ein FM-Dienstleister nicht dazu verpflichtet, die Qualifikationsnachweise seiner Mitarbeiter dem Auftraggeber unaufgefordert vorzulegen. Eine Überprüfung der erforderlichen Mitarbeiterqualifikationen ist jedoch vor Auftragsbeginn vom Betreiber durchzuführen.

Durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien sollte diese „Holschuld“ des Auftraggebers in eine „Bringschuld“ des FM-Anbieters umgekehrt werden. Auf diese Weise kann sich der Auftraggeber nicht nur einen erheblichen Arbeitsaufwand ersparen, sondern erhält zudem auch einen ausdrücklichen schuldrechtlichen Anspruch, der im Falle der Nichtbeachtung neben der vereinfachten Durchsetzung auch einen Sanktionscharakter auslösen kann. Zusätzlich zur Übermittlung der Qualifikationsnachweise vor Auftragsbeginn sollte der Auftraggeber eine regelmäßige Aktualisierung – beispielsweise im Rahmen des turnusmäßigen Berichtswesens – vertraglich festschreiben. Zu beachten ist hierbei, dass diese Verpflichtung (Erst- & Turnusnachweis) selbstverständlich auch im Falle der Veränderung des für den Auftrag eingesetzten Personals zu gelten hat. Neben der vertraglichen Vereinbarung über die tatsächliche Vorlage und Aktualisierung der Qualifikationsnachweise ist auch auf die dabei einzuhaltende (Dokumentations-) Form zu achten. Auch hier gilt, dass die Möglichkeit einer Exkulpation nur im Falle der Nachweisbarkeit durch entsprechende nachweisende Dokumente erfolgen kann.

Datenschutzrechtliche Aspekte

Bei dem vorstehenden Vorlageverlangen des Auftraggebers könnten sich allerdings datenschutzrechtliche Probleme ergeben. Grundsätzlich gilt, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten nur dann zulässig sind, wenn ein Gesetz dies erlaubt oder der Betroffene dazu eingewilligt hat, § 4 Abs.1 BDSG. Hierzu wurde der Grundsatz des sogenannten „Transparenz-Gebotes“ entwickelt: Jeder Betroffene – im vorliegenden Fall der Arbeitnehmer – muss erkennen können, welche seiner personenbezogenen Daten wann, von wem, zu welchem Zweck und in welchem Umfang erhoben oder in sonst einer Weise verwendet werden. Zumeist wird arbeitsvertraglich vereinbart, dass die entsprechenden Qualifikationsnachweise an Geschäftspartner übermittelt werden dürfen. Der Auftraggeber hat somit darauf zu achten, dass der Dienstleister die vertragliche Vorlagevereinbarung hinsichtlich der Qualifikationsnachweise seiner Mitarbeiter aus datenschutzrechtlichen Gründen auch tatsächlich leisten kann. Auch hierbei ist es sinnvoll, diesen Aspekt in die vertragliche Vereinbarung aufzunehmen.

Fazit

Die Beachtung der notwendigen Qualifikation im FM ist für den Betreiber eines Gebäudes oder gebäudetechnischer Anlagen von entscheidender Bedeutung. Die obliegende Organisations- und Auswahlverantwortung ist dabei insbesondere im Falle der

Übertragung an einen Fremddienstleister nicht immer unkompliziert. Deswegen sollte der Betreiber im Zuge einer solchen Aufgabenübertragung die vorstehenden Kriterien beachten, um sich im Schadensfall von einer möglichen Haftung freisprechen zu können.

Neben dem Aspekt der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung spielt für den Verantwortlichen auch die Sicherung des Qualitätsniveaus der beauftragten Leistungen eine entscheidende Rolle, um eine qualitativ konstant hochwertige Leistung von seinem FM-Dienstleister zu erhalten. Der Auftraggeber tut insoweit gut daran, die Einhaltung der in den zugrunde liegenden Regelwerken geforderten Qualifikationsanforderungen von den eingesetzten Dienstleistern abzuverlangen und mit dem notwendigen Nachdruck nachzuhalten.

Kontakt für weitere Informationen:



Dr. Matthias Müller

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 25

E-Mail: matthias.mueller@roedl.com

Betreiberverantwortung

> Die neue Betriebsicherheitsverordnung 2015

Von Henning Wündisch

Mit der BetrSichV 2015 liegt jetzt eine vollständige Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung vor. Dies sei, so die Bundesregierung als Verordnungsgeber, der beste Weg, um der Vielzahl der gewünschten und notwendigen Änderungen Rechnung zu tragen. Aufgrund der umfassenden strukturellen Änderungen erfolgte die Neuregelung nicht in Form einer Änderung der BetrSichV 2002, sondern durch eine Ablösungsverordnung mit einem neuen, den jetzigen Verordnungsinhalt besser treffenden Langtitel (Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln). Der Kurztitel wird zur Erleichterung der Umstellung allerdings beibehalten. Die Verordnung tritt ohne Übergangsregelungen zum 1. Juni 2015 in Kraft.

Normadressat

Normadressaten der BetrSichV 2015 sind neben dem Arbeitgeber nun auch wirtschaftliche Unternehmungen ohne Beschäftigte hinsichtlich der in Anhang 2 genannten Anlagen. Diese haben bezüglich des Schutzes anderer Personen („Dritter“ im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 ProdSG) im Gefahrenbereich

dieselben Maßnahmen zu treffen wie ein Arbeitgeber. Die technischen Maßnahmen sind für alle Verwender, ob mit oder ohne Beschäftigte, identisch. Verwender einer überwachungsbedürftigen Anlage im Sinne der BetrSichV ist, wer die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an, sondern maß-

geblich auf die privatrechtliche Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Eigentümer der Betriebsanlagen und dem Nutzer. Der Begriff „Betreiber“ wird hingegen nicht mehr verwendet, um mögliche Verwechslungen mit dem Begriff „Betreiber“ in anderen Rechtsvorschriften wie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu vermeiden.

Gefährdungsbeurteilung

Aufgrund der vorgenannten Erweiterung hinsichtlich des Schutzes anderer Personen sind in die Gefährdungsbeurteilung als zentralem Element für die Festlegung von Schutzmaßnahmen nach der neuen BetrSichV 2015 auch diejenigen überwachungsbedürftigen Anlagen mit einzubeziehen, bei denen ausschließlich andere Personen gefährdet sind. Die in der BetrSichV2002 dazu bisher gewählte verordnungswidrige Interpretation der „sicherheitstechnischen Bewertung“ wird obsolet und durch das im Arbeitsschutz übliche Instrument der Gefährdungsbeurteilung ersetzt. Die formelle Einbeziehung anderer Personen gilt allerdings nur für den Bereich der überwachungsbedürftigen Anlagen, die in Anhang 2 abschließend konkret beschrieben sind.

Damit sind, unabhängig vom Schutzziel, grundsätzlich einheitliche Anforderungen für alle Arbeitsmittel und Anlagen verbindlich. Die BetrSichV regelt allerdings nicht umfassend die Sicherheit in einem Betrieb bzw. Unternehmen, sondern nur Gefährdungen durch dort vorhandene Arbeitsmittel. Bspw. werden elektrische Gefährdungen ebenso wie Gefährdungen durch andere Energien nur dann erfasst, wenn sie vom Arbeitsmittel selbst oder von der Arbeitsumgebung bei der Verwendung eines Arbeitsmittels ausgehen.

Bereinigung von Unklarheiten

Die für den Arbeitsschutz maßgeblichen materiellen Anforderungen sind jetzt als Schutzziele formuliert (§§ 4, 5, 6, 8 und 9 der BetrSichV 2015). Die Anforderungen gelten für alte, neue und selbst hergestellte Arbeitsmittel gleichermaßen, sodass die Bestandsschutzregelung obsolet geworden ist. Vielmehr muss der Arbeitgeber im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung eigenverantwortlich selbst entscheiden, ob ggf. Nachrüstmaßnahmen erforderlich sind. Weiterhin sind die Arbeitgeberpflichten bei der Bereitstellung und Prüfung binnenmarktkonformer Arbeitsmittel in der neuen Betriebssicherheitsverordnung 2015 eindeutiger und klarer formuliert, sodass die bisher schwierige Unterscheidung zwischen „Änderung“ und „wesentlicher Veränderung“ bei Arbeitsmitteln künftig nicht mehr notwendig ist.

Besonders gefährliche Arbeitsmittel

Die Prüfpflichten für die aufgrund ihrer Gefährlichkeit besonders prüfpflichtigen Arbeitsmittel bzw. Anlagen wie z. B. Aufzugsanlagen, Druckeranlagen und Krananlagen sind in Anlehnung an

die vor 2002 geltenden Einzelverordnungen anlagenbezogen zusammengefasst und transparent in Anhängen zur Verordnung dargestellt. Mit dem neuen Anhang 3 ist konzeptionell die Möglichkeit eröffnet, vom Ausschuss für Betriebssicherheit neu identifizierte besonders prüfpflichtige Anlagen mit minimalem Aufwand in die Verordnung aufzunehmen.

Einheitliche Prüfpflicht bei Aufzugsanlagen

Für Aufzugsanlagen, mit denen Personen befördert werden, gilt künftig eine einheitliche Prüffrist von zwei Jahren. Dies gilt auch für Aufzugsanlagen, die nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht werden und für die bisher eine Prüffrist von vier Jahren galt. Die Überwachungsstelle (ZÜS) kann eine kürzere Prüffrist bewirken, wenn sie die Sicherheit einer Aufzugsanlage nicht für einen Zeitraum von zwei Jahren prognostizieren kann. Im Streitfall entscheidet die zuständige Behörde.

Weitergehende Lockerung des ZÜS-Monopols

Die Möglichkeit, überwachungsbedürftige Anlagen anstelle von einer externen ZÜS durch den Arbeitgeber in eigener Verantwortung zu prüfen, wird erweitert. Durch die Änderungen können zusätzlich unternehmenseigene ZÜS zugelassen werden, soweit diese die im Anhang der neuen BetrSichV genannten Voraussetzungen als ZÜS erfüllen. Weiterhin können durch höhere Qualifikationsanforderungen an zur Prüfung befähigte Personen des Arbeitgebers in Verbindung mit einem deutlich verbesserten Prüfkonzept mit vorgeschriebenen Prüffristen auch bestimmte ZÜS-Prüfungen im Explosionsschutz in die Arbeitgeberverantwortung zurückverlegt werden. Wie bisher kann der Arbeitgeber aber auch eine ZÜS mit der Prüfung beauftragen.

Kontakt für weitere Informationen:



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 51

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Rödl & Partner intern

> Veranstaltungshinweise

Bauamtsleitertag

9. Juni 2015 / Nürnberg

Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter: www.roedl.de/seminare.

Werkstattgespräch Aktuelle Haftungsfallen im Mietrecht aus Sicht des Verwalters

23. Juni 2015 / Köln

2. Juli 2015 / Nürnberg

Kontakt für weitere Informationen:



Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com

Werkstattgespräch Masterplan Betreiberverantwortung

8. September 2015 / Köln

10. September 2015 / Eschborn

22. September 2015 / Leipzig

29. September 2015 / Hamburg

6. Oktober 2015 / Stuttgart



REG-IS[®] Tage

1. Oktober 2015 / Berlin

20. Oktober 2015 / Köln

28. Oktober 2015 / Nürnberg

Herausforderungen meistern

„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“

Rödl & Partner

„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | pmc@roedl.de

Verantwortlich

für den Inhalt:

Martin Wambach – martin.wambach@roedl.com

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

Jörg Schielein – joerg.schielein@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

Katharina Muth – katharina.muth@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.