

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Mai 2013 – www.roedl.de

> Inhalt

Haftung

- > Haftung und Versicherung im Facility Management 2

Mietrecht

- > Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013 4

Steuern

- > Vorsteuerabzug aus Gebäudeaufwendungen nach Errichtung einer PV-Anlage 5

Betreiberverantwortung

- > Betreiberverantwortung mit REG-IS effizient umsetzen 6

Rödl & Partner Intern

- > Quick Check Betreiberverantwortung und Werkstattgespräch Masterplan Betreiberverantwortung 8

Liebe Leserin, lieber Leser,

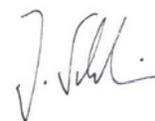
die aktuelle Ausgabe unseres Fokus Immobilien greift einmal mehr top-aktuelle Themen der Immobilienbranche auf. Vor kurzem ist eine lang diskutierte und umfassende Mietrechtsreform in Kraft getreten. Damit sollen unter anderem energetische Sanierungen und das Wärmecontracting erleichtert werden. Ob dem Gesetzgeber mit der Reform der große Wurf gelungen ist, beleuchtet ein Beitrag in dieser Ausgabe und macht auf wichtige Aspekte dieser Neuregelungen aufmerksam. Ebenfalls mit der Frage, wie Energiekosten optimiert werden können, beschäftigt sich unser aktueller steuerrechtlicher Beitrag. Darin geht es um den wirtschaftlich sehr bedeutenden Vorsteuerabzug aus Gebäudeaufwendungen nach der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage.

Die beiden anderen Beiträge der vorliegenden Ausgabe behandeln fast schon Klassiker unserer Beratung mit Immobilienbezug. Zum einen möchten wir Sie für Haftung und Versicherung im Facility Management sensibilisieren. Die Tücken des Versicherungsschutzes im Facility Management sind noch weitgehend unbekannt, obwohl mit geringem Aufwand ein erheblich besserer Versicherungsschutz möglich wäre. In gleicher Weise dient der Beitrag zu unserem Regelwerks-Informationssystem REG-IS dazu, einen weiteren Rödl & Partner Lösungsvorschlag vorzustellen, wie Sie den Anforderungen aus der Betreiberverantwortung beim Umgang mit Immobilien möglichst sicher und effizient gerecht werden können.

Wir hoffen auch in dieser Ausgabe wieder einige interessante fachliche Impulse für Sie zusammengestellt zu haben und wünschen viel Spaß beim Lesen.



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Haftung

> Haftung und Versicherung im Facility Management

Von Joachim Lenoir, Leitung Haftpflicht, Büchner Barella, Baden Baden und Henning Wündisch

Hand auf's Herz... wer redet schon gerne und freiwillig über Haftung? Auftraggeber wie FM-Unternehmer freuen sich über die trockene Unterschrift unterhalb eines neuen FM-Vertrages, ggf. hat der FM-Unternehmer seinem Auftraggeber sogar wie gefordert das Bestehen einer Haftpflicht-Versicherung nachgewiesen und jeder der Beteiligten glaubt sich in Rechtssicherheit.

Wie trügerisch diese gefühlte Sicherheit oftmals ist, stellt sich dann erst in einem Haftungsfall heraus und damit ist der Ärger meist vorprogrammiert. Mehr als Grund genug, sich bereits im Vorfeld über mögliche Haftungsszenarien sowie Möglichkeiten der Versicherbarkeit Gedanken zu machen und diese im FM-Vertrag entsprechend zu berücksichtigen. Die GEFMA-Richtlinie 330-1 (Zivilrechtliche Haftung und Versicherung im FM) gibt hierbei die notwendige Hilfestellung und erörtert diejenigen Fragestellungen, über deren Inhalt beide Vertragsparteien beim Zustandekommen des Vertrages ein gemeinsames Verständnis erlangen müssen, um zu einer unmissverständlichen Haftungsregelung zu kommen.

Facility Management ist wie jedes unternehmerische Handeln mit Chancen und Risiken verbunden. Allerdings sind die Haftungsrisiken im Facility Management aufgrund des hohen Potenzials unterschiedlich gelagerter Schadensfälle, der Komplexität vieler Arbeitsprozesse, der oftmals differenzierten Arbeitsteilung zwischen Auftraggebern, Auftragnehmern, Nutzern und ggf. mehreren Nachunternehmern mit entsprechenden Schnittstellen sowie dem hohen Grad an (Betreiber-) Verantwortung oftmals besonders umfangreich.

Diese Komplexität spiegelt sich auch in den Verträgen wider, in denen u.a. zu berücksichtigen gilt, ob die vertraglich vereinbarte Leistung als Werk- oder Dienstleistung zu qualifizieren ist. Während der Auftragnehmer bei der Werkleistung ein mangelhaftes Werk schuldet und damit für den Eintritt des Erfolges haftet, hat der Auftragnehmer bei der Dienstleistung lediglich die Leistung zu erbringen und haftet unabhängig vom Eintritt des Erfolgs nur im Falle einer Schlechtleistung. Dies hat entscheidenden Einfluss auf die beim Auftraggeber verbleibenden Haftungsrisiken.

Erbringt der Auftragnehmer die vertraglich geschuldete Leistung nicht in der vereinbarten Art und Qualität oder nur fehlerhaft, so muss er dem Auftraggeber für den daraus entstandenen Schaden haften. Dabei hängt die Eintrittspflicht des Auftragnehmers maßgeblich an der vertraglich vereinbarten Leistung sowie der im Vertrag getroffenen Haftungsregelung bzw. Risikoverteilung, wobei auch eine verschuldensunabhängige Eintrittspflicht des Auftragnehmers denkbar ist.

Auch wenn die Haftungsfrage oft erst im Falle eines eingetretenen Schadens gestellt wird, beginnt sie letztlich bei der Ausgestaltung des Vertrages mit einer rechtswirksamen Delegation der zu übertragenen Pflichten, einer eindeutigen Leistungsbeschreibung, einer sachgerechten Haftungsregelung und damit einer für beide Vertragsparteien transparenten Risikoverteilung. Das Interesse des Auftraggebers liegt aber nicht alleine in der bloßen Risikoübertragung auf den Auftragnehmer und ggf. nachfolgende Nachunternehmer, sondern vielmehr auch darin, ob das übertragene Risiko von diesen auch getragen werden kann, d.h. ob der Auftraggeber im Schadensfall den entstandenen Schaden auch tatsächlich ersetzt bekommt. Dies setzt voraus, dass der Auftragnehmer entweder ausreichend versichert ist oder über ein entsprechendes Kapitalvermögen verfügt.

Auch wenn der Abschluss und das Vorhalten einer Betriebshaftpflicht-Versicherung bis auf wenige Ausnahmen in Deutschland nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, dürfte das Bestehen einer solchen Versicherung für alle FM-Anbieter – aber auch für deren Auftraggeber – nahezu eine Selbstverständlichkeit sein. Genauso selbstverständlich ist mittlerweile die vertragliche Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer über den Abschluss bzw. den Nachweis einer derartigen Versicherung.

Leider ist es jedoch in einer Vielzahl von Fällen so, dass in Auftragsvergaben nur das Bestehen, nicht jedoch auch der substantielle Inhalt einer Betriebshaftpflichtversicherung überprüft wird. Doch genau diese Substanz ist im etwaigen Haftungsfall entscheidend. Dieser Umstand war einer der Gründe für die Erstellung der GEFMA-Richtlinie 330-1. Dort wird hinsichtlich eines möglichen Versicherungsschutzes im Detail beschrieben, innerhalb welcher versicherungsrechtlichen Klauseln sich die größten Fallen verbergen.

Sowohl Auftraggeber als auch FM-Unternehmer sollten sich – idealerweise bereits im Vorfeld der möglichen Auftragsvergabe – darüber im Klaren sein, in welcher Qualität Versicherungsschutz für den Fall der Fälle vorhanden ist bzw. eingekauft werden soll. Genau diese Frage spielt selbstverständlich auch bei Auftragsweitergabe an Nachunternehmer eine entscheidende Rolle.

Exemplarisch – aber markttypisch – einige Beispiele, die sich innerhalb des Geschäftsfeldes FM im Prinzip jeden Tag ereignen können :

Fall 1

Ein FM-Unternehmen wird beauftragt, die Stein-Fassade eines Gebäudes zu reinigen. Hierzu bedient man sich eines Dampfdruckreinigers. Infolge zu hoch dimensionierter Einstellung des Arbeitsdruckes am Hochdruckreiniger werden alle Fugendichtungen der Fassade so beschädigt, dass diese zwingend ausgetauscht werden müssen. Inklusiv anfallender Gerüstkosten belaufen sich diese Reparaturarbeiten auf mehrere 100.000 Euro. Zu Beginn der FM-Dienstleistungen hatte der FM-Unternehmer – wie seitens des Auftraggebers auch verlangt – eine Versicherungsbestätigung vorgelegt. Hierin bestätigte ein namhafter deutscher Versicherer das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 5 Mio. Euro pauschal für Personen- und Sachschäden.

Bei obigem Schadensbeispiel handelt es sich zwar um einen Sachschaden – allerdings schließen sehr viele Versicherungspolice im Kleingedruckten sogenannte „Tätigkeitsschäden“ summenmäßig ganz erheblich ein. So auch in diesem Fall: Es galten lediglich 50.000 Euro als versichert.

Fazit:

Der Auftraggeber sollte nicht nur prüfen, ob der Auftragnehmer eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme für Personen- und Sachschäden vorhält, sondern vielmehr auch, ob die sog. Tätigkeitsschäden in ausreichender Höhe mitversichert sind.

Fall 2

Ein FM-Unternehmen hat innerhalb seines Auftrages auch Schnelllauf-Selektionaltore zu warten. Diese Tore trennen die Lackierkabine einer LKW-Fertigungsanlage vom Trocknungsraum. Infolge Unachtsamkeit vergaß der Monteur Teflonschmiermittel aufzufüllen. Im Laufe des Folgetages fiel die Schmierung aus – das Tor öffnete sich nicht mehr nach entsprechendem Lichtschrank-Befehl. Es kam zu einem längeren Ausfallzeitraum und erheblichem Mehraufwand des LKW-Herstellers für erneut notwendige Lackierungen.

Bei dem hier geschilderten Haftungsfall handelt es sich nicht um einen Sachschaden, sondern um einen reinen Vermögensschaden. Fast alle Betriebshaftpflicht-Versicherungen beinhalten allerdings bei Versicherungspolice innerhalb der dort zur Verfügung gestellten Vermögensschaden-Deckung folgenden Ausschluss: „Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Schäden, die durch vom Versicherungsnehmer geleistete Arbeiten entstehen.“ Die Folge: Haftung war zu bejahen, Versicherungsschutz bestand jedoch nicht.

Fazit:

Der Auftraggeber sollte prüfen, ob der Auftragnehmer auch für verursachte Vermögensschäden ausreichend versichert ist.

Fall 3

Wie Fall 1 oder 2 – allerdings werden hier die jeweiligen FM-Aufträge an Nachunternehmer weitergegeben. Das beauftragende FM-Unternehmen erteilt dem Nachunternehmer ebenfalls keinerlei substanzielle Vorgaben zum Versicherungsschutz. Es kommt dann zu den geschilderten Fällen 1 oder 2.

Im Verhältnis zum eigentlichen Auftraggeber kann sich das FM-Unternehmen nicht wegen der stattgefundenen Weitergabe an den Nachunternehmer als Erfüllungsgehilfen enthaften. Auch wenn die anschließende Möglichkeit eines Regresses im Innenverhältnis zwischen FM-Unternehmer und Nachunternehmer gegeben ist, wird die Erfolgchance eng an die finanzielle Ausgestaltung des Nachunternehmers geknüpft sein. Eine ganz wesentliche Finanz-Säule ist also auch die des jeweiligen Versicherungsschutzes.

Fazit:

Die Vertragsparteien sollten festlegen, unter welchen Voraussetzungen dem Auftragnehmer die Möglichkeit zur Beauftragung von Nachunternehmern gegeben werden soll und welche Vorgaben hierbei auch hinsichtlich des Versicherungsschutzes des Nachunternehmers einzuhalten sind. Mit diesen Beispielen soll verdeutlicht werden, wie wichtig es – auch und gerade bei langfristigen Partnerschaften und Auftragsvergaben – ist, sich über echten Risikotransfer in Form von geeigneten Versicherungsprodukten Gedanken zu machen.

Die GEFMA-Richtlinie 330-1 setzt sich detailliert und praxisorientiert mit möglichen Haftungsszenarien auseinander und weist dabei auch auf das „Kleingedruckte“ in Haftpflicht-Versicherungspolice hin. Teil 2 der Richtlinie (GEFMA 330-2), die noch in 2013 erscheinen wird, beinhaltet u.a. Checklisten der Substanzvorgaben, mit denen der Haftpflicht-Versicherungsschutz eines FM-Unternehmens mindestens auszugestalten ist. Um eine größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen, bietet es sich an, die jeweiligen Substanzvorgaben bereits im Vorfeld bzw. bei der Beauftragung im Detail anzusprechen und zu prüfen.

Kontakt für weitere Informationen:



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

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

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Mietrecht

> Mietrechtsreform zum 1. Mai 2013

Von **Andreas Griebel**

Nachdem bereits seit dem Jahr 2010 mehrere Referentenentwürfe für Aufsehen gesorgt hatten, hat der Bundestag nun die bereits im Koalitionsvertrag vorgesehene Mietrechtsänderung verwirklicht. Das Gesetz erleichtert für Vermieter vor allen Dingen die gerichtliche Durchsetzbarkeit von bestehenden Räumungsansprüchen säumiger Mieter. Ansonsten aber wird das Gesetz den Erwartungen nicht gerecht.

Dem Gesetzesvorhaben lagen zwei Annahmen zugrunde: Erleichterungen der energetischen Modernisierung von Bestandsgebäuden und Vermeidung von Nachteilen für Vermieter durch das Phänomen „Mietnomadentum“.

Letzteres wird erreicht durch umfangreiche Änderungen der Zivilprozessordnung. So wird nun das bislang als „Berliner Räumungsmodell“ bekannt gewordene Räumungsverfahren, welches sich auf die bloße Herausgabe der Wohnung und nicht gleichzeitige Räumung durch den Gerichtsvollzieher beschränkte, zum gesetzlichen Grundfall der sogenannten „vereinfachten Räumung, § 885 a ZPO neu“. Der BGH hatte mit seinem Urteil vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 45/09 die Haftung des räumenden Vermieters so erweitert, dass der Vermieter auch verschuldensunabhängig für abhanden gekommene Sachen haftete. Das Gesetz erlaubt nun das „Wegschaffen“ der Sachen des Mieters und deren Verwertung durch den Vermieter, wobei dessen Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird.

Im Übrigen werden die einzelnen Regelungen zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu gefasst und definiert. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen wie bisher zu dulden. Alle Maßnahmen der Modernisierung hat er ebenfalls zu dulden, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Familienangehörigen keine Härte bedeutet. Anders als nach bisherigem Recht spielen dabei finanzielle Aspekte (zu erwartende Mieterhöhung) keine Rolle mehr. Der Mieter darf ab sofort für die Dauer von 3 Monaten die Miete wegen vorgenommener Baumaßnahmen nicht mindern. Dies gilt aber nur für solche Modernisierungen, durch die „in Bezug auf die Mietsache“ nachhaltig Endenergie eingespart wird. Dies ist der Fall bei einer Dach-Photovoltaikanlage, die den Strom in das Hausnetz einspeist. Dies ist aber nicht der Fall bei einer Dach-Photovoltaikanlage, die lediglich das öffentliche Netz speist. Problematisch werden die Fälle sein, in denen der Vermieter sowohl Maßnahmen „in Bezug auf die Mietsache“ und sonstige Modernisierungen gleichzeitig vornimmt. Für welchen Baulärm und -dreck darf dann der Mieter mindern? Damit wird sich die Rechtsprechung beschäftigen müssen, was zu einer Steigerung der Rechtsunsicherheit beitragen dürfte.

Das Gesetz regelt ferner das sogenannte Wärmecontracting. Bisher sehr umstritten war die Frage, ob der Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis auf Fremd-Wärmelieferung übergehen durfte und infolge dessen die Mieter die (in aller Regel höheren) Wärmelieferungskosten zu tragen hatten. Dies regelt nun § 556 c BGB neu. Ein Umsteigen auf Fremdenergie ist demnach zulässig, wenn zwischen Mieter und Vermieter bisher vereinbart ist, dass der Mieter die Kosten der gewerblichen Lieferung der Wärme/des Warmwassers zu tragen hat, die Wärmelieferungsanlage neu errichtet ist und die Betriebskosten, die der Mieter bisher für Wärme und Warmwasser zahlte, nicht überstiegen werden.

In Anbetracht dessen, das in den Wärmelieferkosten auch Instandhaltungskosten, sonstige Rücklagen und nicht zuletzt auch ein Gewinnanteil beinhaltet ist, wird der Betrag der Selbstversorgung durch den Vermieter in aller Regel überstiegen werden. Damit wird wohl kaum ein Vermieter im Bestandsmietverhältnis auf ökologisch sinnvolle Fremdwärme umstellen. Tut er es doch, kann er nur fiktiv mit dem Mieter anhand der bisherigen Kostenhöhe abrechnen.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

Steuern

> Vorsteuerabzug aus Gebäudeaufwendungen nach Errichtung einer PV-Anlage

Von Thomas Wust

Nach Ansicht des BFH ist das Dach für die Installation der PV-Anlage als Halterung erforderlich, wodurch eine teilunternehmerische Mitbenutzung des Gebäudes eintritt.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteilen vom 19.07.2011, Az. XI R 29/09 (BStB1 2012 II S. 430), Az. XI R 29/10 (BStB1 2012 II S. 438) und Az. XI R 21/10 (BStB1 2012 II S. 434) über den Vorsteuerabzug aus Herstellungskosten für einen Neubau bzw. Erhaltungsaufwand für ein bestehendes Gebäude im Zusammenhang mit der Installation einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) entschieden. Die den Urteilen zugrundeliegenden Gebäude wurden selbst nicht unternehmerisch genutzt.

Anschaffung/Herstellung des ansonsten nichtunternehmerisch genutzten Gebäudes

Der Betrieb einer PV-Anlage auf dem Dach eines ansonsten nicht unternehmerisch genutzten Gebäudes führt dem Grunde nach zu einer teilunternehmerischen Verwendung des Gebäudes. Beträgt die unternehmerische Verwendung des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils mindestens zehn Prozent, kann eine Zuordnung zum Unternehmen erfolgen, für eine teilweise nichtwirtschaftliche Nutzung liegt weiterhin ein generelles Zuordnungsverbot vor. Besteht die nichtunternehmerische Nutzung in einer unternehmensfremden Verwendung, hat der Unternehmer ein Zuordnungswahlrecht, ein Vorsteuerabzug ist jedoch ausgeschlossen.

Zur Festlegung des Anteils der teilunternehmerischen Nutzung ist auf die Verwendung des gesamten Gebäudes unter Berücksichtigung der unternehmerischen Nutzung des Daches abzustellen. Die Vorschriften des § 15 Abs. 4 UStG werden hierzu vom BFH angewendet.

Zur Ermittlung der unternehmerischen Nutzung ist der Umsatzschlüssel zu verwenden, der auf das Verhältnis der fiktiven Vermietungsumsätze hinsichtlich der Dachfläche zur Summe der fiktiven Vermietungsumsätze hinsichtlich des Gebäudes und der Dachfläche abstellt. Auf das Verhältnis von Nutzflächen kann aufgrund der Unvergleichbarkeit von Nutzflächen innerhalb des Gebäudes zu Nutzflächen des Daches ebenso nicht wie mit auf der Einspeisung von Strom der PV- Anlage erzielten Umsätze abgestellt werden. Entsprechend hat der Unternehmer den Aufteilungsmaßstab nach fiktiven Umsätzen für die Gebäudevermietung und die Dachflächenvermietung aufzuteilen. Wurde das Gebäude anteilig dem Unternehmen zugeordnet, kann

die Vorsteuer aus den Herstellungskosten des Gebäudes inkl. Dach gemäß des ermittelten Aufteilungsschlüssel abgezogen werden.

Einbau einer PV-Anlage in Zusammenhang mit Dachsanierung

Bei der Dachsanierung handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen, die das gesamte Gebäude bzw. Gebäudeteile betreffen. Die Vorsteuer ist deshalb entsprechend des o.g. Umsatzschlüssels aufzuteilen, d.h. es erfolgt ein Vorsteuerabzug im Verhältnis der unternehmerischen Dachnutzung. Wurden die Dachsanierungsmaßnahmen nur aus statischen Gründen zur Errichtung der PV-Anlage durchgeführt, besteht kein Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude selbst, entsprechend ist ein Vorsteuerabzug in voller Höhe möglich.

Ermittlung fiktiver Mieten

Zur Ermittlung des Aufteilungsschlüssels zum Vorsteuerabzug müssen ggf. fiktive Vermietungsumsätze für die zu betrachtende Dachfläche ermittelt werden. Als mögliche Pachterträge können Werte von 2 Euro bis 4 Euro je m² angesetzt werden bzw. alternativ 20 Euro bis 20 Euro je installierten kWp, wobei für die Verwendung von Mieterträgen am „oberen Ende“ der Mietbandbreite ideale Bedingungen der verwendeten Dachfläche vorliegen müssen. Höhere Werte hat der Unternehmer nachzuweisen. Die Vermietungsumsätze für das Gebäudeinnere sind von den Finanzämtern selbst zu ermitteln. Wird das Gebäude vermietet, sind die tatsächlichen Miet- oder Pachterträge heranzuziehen.

Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes vor Gültigkeit des § 15 Abs.1b UStG

Wurde bei einem teilweise unternehmerisch genutzten Gebäude ein Vorsteuerabzug aus den gesamten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten beantragt, soll das Finanzamt mit dem Unternehmer abstimmen, ob dieser seinen Antrag auf volle Zuordnung des Gebäudes zum unternehmerischen Bereich in Verbindung mit der Besteuerung der privaten Nutzung als unentgeltliche Wertabgabe so aufrechterhalten will.

Dachverpachtung und PV- Anlagen auf landwirtschaftlichen Anwesen

Die genannten Regelungen sind ebenfalls bei Verpachtung des Daches nach Sanierung bzw. Neubau anzuwenden. Sind die Dachflächen bei einem landwirtschaftlichen Betrieb, der der Duchschnittssatzbesteuerung des § 24 UStG unterliegt, verwendet, ist der Vorsteueraufteilungsschlüssel ebenfalls nach dem Verhältnis der fiktiven Mieten zu ermitteln.

Kontakt für weitere Informationen:



Thomas Wust

Steuerberater

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 29

E-Mail: thomas.wust@roedl.com

Betreiberverantwortung

> Betreiberverantwortung mit REG-IS effizient umsetzen

Von Ulrich Glauche

Betreiberverantwortung ist inzwischen kein Fremdwort mehr für Facility Manager. Die konkrete Umsetzung der Betreiberverantwortung bleibt allerdings für viele Verantwortliche eine große Herausforderung. Das beginnt mit der Identifikation der geltenden Normen und Regelwerke, erfordert eine praxistaugliche Integration der Anforderungen in den betrieblichen Alltag und reicht bis zur regelmäßigen Aktualisierung der konkreten Inhalte. Rödl & Partner bietet mit dem Regelwerks-Informationssystem REG-IS ein Instrument zur Wahrnehmung dieser Verantwortung an, das sich zunehmend etabliert und auf dem besten Weg zur Standardlösung für die Branche ist.

Betreiberverantwortung – was ist das konkret?

Seit Erscheinen der GEFMA Richtlinie 190 zur Betreiberverantwortung im Facility Management vor etwa zehn Jahren ist die Branche verstärkt sensibilisiert für die Einhaltung der zahlreichen gesetzlichen und untergesetzlichen Anforderungen an den Betrieb von Immobilien. Risikobewusstsein und das Ziel eine Haftung wegen Organisationsverschuldens zu vermeiden sind seither spürbar gestiegen. Auch die Rechtsprechung, Großschadenereignisse und nicht zuletzt Forschung und Lehre haben dazu geführt, dass Lösungen zum Umgang mit dem Thema Betreiberverantwortung heute in den meisten FM-Organisationen diskutiert und umgesetzt werden. Viele Akteure stellen dabei fest, wie schwierig es ist, zunächst einmal ganz konkret festzustellen, was Betreiberverantwortung in ihrem individuellen Fall bedeutet. Es existieren tausende Gesetze und Regelwerke, in denen Anforderungen an den Betrieb von Immobilien gestellt werden. Diese für den eigenen Bestand zu „scannen“ und die zutreffenden Pflichten zu selektieren erscheint auf den ersten Blick ein sehr schwieriges Unterfangen. Zur Umsetzung der Betreiberverantwortung ist diese Analyse allerdings unbedingt erforderlich. Erst wenn für den eigenen Bestand geklärt ist, welche Vorschriften gelten, kann entschieden werden, wer und in welcher Form diese umsetzen soll.

Neben dem methodischen Ansatz zur Umsetzung der Betreiberverantwortung ist eine praxistaugliche „Bibliothek“ als zentrales Werkzeug für den Erfolg erforderlich. Das Regelwerks-Informationssystem REG-IS ist eine solche „Bibliothek“ und wird in der Branche immer beliebter.

Strukturelement 1: Facilities

Facilities sind der zentrale Betrachtungsgegenstand der Branche. REG-IS verwendet dafür als Grundkatalog die Kostengruppen der DIN 276-1, wobei an Stelle der KGr. 700 „Baunebenkosten“ ersatzweise Räume und Innenflächen nach DIN 277-2 eingefügt werden. Mit weiteren Ergänzungen und Detaillierungen entsteht daraus ein umfassender Bauelementekatalog:

- ☐ 000 - GEBÄUDE
- ☐ 100 - GRUNDSTÜCKE
- ☐ 200 - ERSCHLIESSUNG
- ☐ 300 - BAUWERK - BAUKONSTRUKTIONEN
- ☐ 400 - BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN
 - ☐ 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
 - ☐ 420 - Wärmeversorgungsanlagen
 - ☐ 430 - Lufttechnische Anlagen
 - ☐ 440 - Starkstromanlagen
 - ☐ 450 - Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
 - ☐ 460 - Förderanlagen
 - ☐ 461 - Aufzugsanlagen
 - ☐ 461.10 - Personen- und Lastenaufzüge
 - ☐ 461.11 - Behindertenaufzüge
 - ☐ 461.12 - Treppenschrägaufzüge
 - ☐ 461.13 - Feuerwehraufzüge
 - ☐ 461.14 - Bettenaufzüge
 - ☐ 461.15 - Kranführeraufzüge
 - ☐ 461.16 - Mühlen-Bremsfahrstühle
 - ☐ 461.17 - Personen-Umlaufaufzüge
 - ☐ 461.19 - Notrufeinrichtungen in Aufzügen
 - ☐ 462 - Fahrtreppen, Fahrsteige
 - ☐ 463 - Befahranlagen
 - ☐ 464 - Transportanlagen
 - ☐ 465 - Krananlagen
 - ☐ 466 - Lifter
 - ☐ 469 - Förderanlagen, sonstiges
 - ☐ 470 - Nutzungsspezifische Anlagen
 - ☐ 480 - Gebäudeautomation
- ☐ 500 - AUSSENANLAGEN
- ☐ 600 - AUSSTATTUNG
- ☐ 700 - RÄUME & INNENFLÄCHEN
- ☐ 800 - MOBILIEN
- ☐ 900 - SONSTIGES

Abbildung 1: REG-IS Screenshot: Strukturbaum Facilities

Strukturelement 2: Services im Lebenszyklus

GEFMA 100 und 200 definieren neun Lebenszyklusphasen (LzPh.), in denen 37 Haupt- und 128 Teilprozesse des FM stattfinden. Auch dieser Katalog wurde für die Verwendung in REG-IS weiter detailliert und ausgebaut.

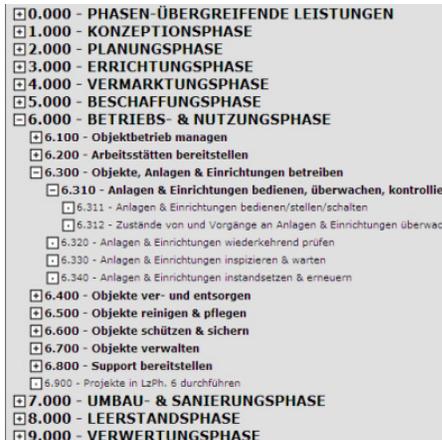


Abbildung 2: REG-IS Screenshot: Strukturbaum Services im Lebenszyklus (tlw. geöffnet)

Kombination von Facilities und Services

Nachdem die meisten Services entweder mit oder an Facilities erbracht werden, liegt die Kombination beider Kataloge nahe. Dieses ist in GEFMA 200 bereits seit 2004 beschrieben und schafft einen geeigneten Ordnungsrahmen für die Strukturierung von Daten im FM, z.B. betreffend:

461 – 6.312 Aufzugsanlagen überwachen

Im Falle von REG-IS sind es nun fachliche und rechtliche Anforderungen aus Regelwerken, die in diesen Ordnungsrahmen eingefügt werden und dessen praktische Anwendungsmöglichkeiten unter Beweis stellen. Die erfassten Datenelemente sind derzeit:

- › Regelwerke (gesamt)
- › Begriffe (Definitionen)
- › Pflichten (mit Adressaten und Sanktionen)
- › Tätigkeiten (mit Fristen)
- › geforderte Befähigungen
- › Nachweise (Dokumente).

Diese Datenelemente werden den Facilities und Services kombiniert zugeordnet.

Durch die logischen Verknüpfungen in REG-IS ist es beispielsweise möglich, eine schlüssige Antwort auf folgende typische Frage zu erhalten:

Auf Grundlage welcher Rechtsvorschriften bestehen bei Aufzugsanlagen Pflichten, wonach Kontrolltätigkeiten durchzuführen sind; welche Befähigung muss die ausführende Person haben, welche Nachweise sind zu führen und welche Sanktionen drohen bei Verstoß?

Nun wäre eine Antwort darauf (auch ohne REG-IS) leicht zu finden, solange diese Informationen innerhalb eines einzelnen Regelwerkes stehen. Häufig sind diese Angaben aber über mehrere Regelwerke verstreut (z.B. BetrSichV, mehrere TRBS, DIN usw.), was die Recherche sehr erschwert. Die Datenbanklogik und die schlüssige Verknüpfung einzelner Informationen anhand der vorstehend skizzierten Kategorien erleichtert die Suche erheblich. Dazu kommt, dass in REG-IS auch die Art der Nutzung eines Gebäudes (Schule, Verwaltungsgebäude etc.) ausgewählt werden kann und besondere Anforderungen, die aus der Art der Nutzung entstehen, ebenfalls Berücksichtigung finden können.

Kopplung von REG-IS und CAFM-Systemen

Sofern im CAFM- (oder SAP-) System eines Anwenders Stammdaten verwaltet werden, die Analogien zu den Facilities in REG-IS aufweisen, lassen sich Verknüpfungen zwischen CAFM und REG-IS herstellen, bis hin zu einer systemtechnischen Kopplung beider Systeme. Die Vorteilhaftigkeit ist evident. Einem geringen Mehraufwand der Kopplung steht ein erheblicher Mehrwert an Informationen für den Anwender gegenüber, was insgesamt das Kosten-/Nutzen-Verhältnis verbessert. Die Verknüpfung fällt umso leichter, wenn die Bestandsdaten im CAFM bereits in ähnlichen Katalogen vorliegen, wie die Facilities in REG-IS, also nach DIN 276-1 (ggf. mit den REG-IS-spezifischen Ergänzungen). Es gibt inzwischen erste CAFM-Systeme und Anwender, bei denen solche Kopplungen bereits realisiert sind.

Fazit und Ausblick

Wenngleich erst wenige Jahre auf dem Markt, so hat sich REG-IS inzwischen doch als eine wichtige Informationsquelle im Facility-Management herumgesprochen, insbesondere wenn es gilt, Betreiberverantwortung umzusetzen. Die Entwicklung von REG-IS ist längst noch nicht abgeschlossen. Ein intensiver Austausch mit den Nutzern im Rahmen von Projekten zur Umsetzung der Betreiberverantwortung zeigt, welche hervorragenden Möglichkeiten die Auswertung von Regelwerken nach den im FM etablierten Kategorien bei einer intelligenten Verknüpfung der Informationen bieten kann. Sprechen Sie uns an, wenn Sie mehr über das Thema Betreiberverantwortung und den Beratungsansatz von Rödl & Partner wissen möchten.

Kontakt für weitere Informationen:



Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

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

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

Infos zu REG-IS finden sich unter www.reg-is.de

Rödl & Partner Intern

> Quick Check Betreiberverantwortung und Werkstattgespräch Masterplan Betreiberverantwortung

Sind Sie davon überzeugt, dass Sie die Ihnen vom Gesetzgeber oder Ihren Auftraggebern übertragene Betreiberverantwortung erfüllen und Sie und Ihre Mitarbeiter im Schadensfall vor den damit verbundenen Haftungsrisiken ausreichend geschützt sind?

Mit unserem Quick Check Betreiberverantwortung prüfen wir, inwieweit Sie die Ihnen obliegenden Betreiberpflichten wahrnehmen und die dafür notwendigen organisatorischen Voraussetzungen geschaffen haben. Wir decken Schwachstellen und Risiken bei der Aufgabenerfüllung auf.



Sorgfältig prüfen
Quick Check Betreiberverantwortung

Weitere detaillierte Informationen zu unserem Leistungsangebot können Sie in unserem Flyer Quick Check Betreiberverantwortung nachlesen, den Sie bei Frau Peggy Kretschmer bestellen können.

Kontakt für weitere Informationen:



Das Thema Betreiberverantwortung sowie unser Masterplan, welcher den Weg zu einer rechtssicheren Wahrnehmung der Betreiberverantwortung ebnet, sind Gegenstand unser regelmäßig im Frühjahr und Herbst stattfindenden Werkstattgesprächen.

Die Veranstaltung richtet sich an Immobilieneigentümer und -betreiber aus Industrie, Wirtschaft und öffentlicher Hand, öffentliche und privatwirtschaftliche Bauherren sowie Dienstleister, die im Kontext der Betreiberverantwortung tätig sind.

Zu folgenden Terminen der aktuellen Runde können Sie sich noch anmelden:

Termin/Ort	14.05.2013/Hannover 15.05.2013/Berlin
Referenten	Henning Wündisch, Ulrich Glauche

Peggy Kretschmer

B.sc. Wirtschaftswissenschaften

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

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com

„Wenn man Bahnbrechendes erschaffen will, muss man sich von Gewohntem lösen und immer wieder neue Wege gehen.“
Rödl & Partner

„Jeder Schritt will wohlüberlegt sein, wenn ein Castell entsteht. Nur so schaffen wir es bis an die Spitze. Eine Position einzunehmen, sich voll darauf zu konzentrieren: Das muss einfach gegeben sein – anders funktionieren unsere Menschtürme nicht.“
Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellern 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 Castellern 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: **Karolina Wagner** – karolina.wagner@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.