

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: November 2013 – www.roedl.de

> Inhalt

Projektmanagement

- > Was muss der Bauherr eigentlich tun? 2

Wohnungseigentumsrecht

- > Meine Wohnungseingangstür oder unsere – der BGH klärt nur halb 3

Verkehrssicherungspflichten

- > Haftung und Verantwortung bei Baumschäden 4

Gebäudemanagement

- > Ermittlung der Kosten für das Betreiben von technischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden 6

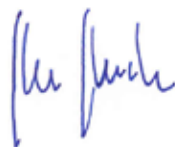
Rödl & Partner intern

- > Die Schule im Mittelpunkt – Rückblick auf den 2. Bauamtsleitertag Bayern 7
- > FM Messe und 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 8

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir freuen uns, dass Sie die neue Ausgabe unseres Fokus Immobilien zur Hand genommen haben. In der letzten Ausgabe des Jahres 2013 haben wir wieder eine Reihe von Themen für Sie zusammengestellt, die uns in unserer Beratungspraxis aktuell beschäftigen. Den Anfang macht Rechtsanwältin Tanja Nein mit ihrem Beitrag zur Rolle und dem Aufgabenspektrum des Bauherrn. Nur wenn diese Rolle entsprechend interpretiert wird, ist sichergestellt, dass die Interessen des Bauherrn auch gewahrt werden. Aus dem Bereich der aktuellen Rechtsprechung haben wir zwei Entscheidungen für Sie herausgesucht, die sich mit der Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum im Wohnraummietrecht sowie der Haftung für Schäden durch Bäume im öffentlichen Raum beschäftigen. Rechtsanwalt Henning Wündisch befasst sich in seinem Beitrag dieses Mal mit einer neuen AMEV-Empfehlung zur Kostenermittlung für das Betreiben technischer Anlagen in öffentlichen Gebäuden. Und zu guter Letzt bieten wir Ihnen einen kurzen Rückblick auf unseren sehr erfolgreichen 2. Bauamtsleitertag in Nürnberg. Am Ende dieser Ausgabe möchten wir Sie noch besonders auf die 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 25. Februar 2014 in Frankfurt am Main aufmerksam machen. Diese Leitveranstaltung zum Thema Betreiberverantwortung verspricht wieder viele interessante Beiträge und Diskussionen.

Viel Spaß beim Lesen und wir freuen uns, auch im neuen Jahr mit Ihnen im Gespräch zu bleiben.



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Projektmanagement

> Was muss der Bauherr eigentlich tun?

Von Tanja Nein

Auch wenn der Bauherr einen Architekten oder Projektsteuerer beauftragt, bleiben doch vielfältige Aufgaben, die nur er alleine erledigen kann; er hat die Ziele der Planung und der Ausführung zu definieren, den finanziellen Rahmen abzustecken, die Erreichung von Zwischenzielen zu prüfen, Entscheidungen zu treffen, er muss Zahlungen leisten und die fertige Werkleistung abnehmen. Häufig genug fehlen dem Bauherrn die fachlichen Kenntnisse oder die Zeit, diese Aufgaben zu erfüllen und dabei seine Position gegenüber den fachkundigen Planern und Unternehmern zu wahren. Die Erfüllung dieser Aufgaben ist nicht nur im Rahmen des Kooperationsgebots vom Bauherrn gefordert, er sollte darauf sogar besonderen Wert legen, da der Bauherr nur auf diese Weise sein Bauvorhaben unter Kontrolle behält und die Wahrung seiner Interessen sicherstellen kann.

Großbauvorhaben geraten häufig dann in die Schlagzeilen, wenn die Baukosten aus dem Ruder laufen oder die Objekte nicht wie geplant in Betrieb genommen werden können. Der Berliner Flughafen, der Stuttgarter Bahnhof oder die Hamburger Elbphilharmonie sind hier sicher die bekanntesten Beispiele. In München wird der Neubau des zweiten S-Bahn-Tunnels Mehrkosten in Millionenhöhe verursachen, so auch die Sanierung des Staatstheaters; in Nürnberg wurde kürzlich der Bau der Feuerwache 1 wegen massiver Plankostenüberschreitung auf Eis gelegt. Die Eigentümer beklagen auch, dass relativ neue Gebäude bereits nach einigen Jahren umgebaut, einer anderen Nutzung zugeführt oder stillgelegt werden müssen, weil beim Bau Fehler begangen oder der aktuelle und künftige Bedarf der Nutzer im Lebenszyklus der Immobilie unvollständig berücksichtigt wurden. Der Nürnberger Bürgermeister Horst Förther forderte daher Anfang August in der Nürnberger Zeitung: „Die städtische Bauverwaltung muss mehr als Bauherr denken und auftreten“.¹

Die ureigene Aufgabe des Bauherrn ist es, die Bauaufgabe zu definieren, die Planungsanforderungen aufzustellen, seine Ziele zu formulieren, deren Umsetzung zu überwachen und Entscheidungen für die Umsetzung zu treffen. Der Bauherr muss eine Bedarfsplanung erstellen und Raum- und Funktionsprogramme zur Verfügung stellen, damit der Architekt seine Planungsaufgabe erfüllen kann (vgl. OLG Stuttgart Az 10 U 90/11 vom 21. Januar 2012).

Jeder Bauherr – öffentlich oder privat – sollte seine Projekte sorgfältig vorbereiten und technische, organisatorische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen ermitteln. Die zu Beginn des Projekts getroffenen Festlegungen dienen bei der Umsetzung des Bauvorhabens der Kontrolle und als Steuerungsgrundlage, um das Projekt auf Kurs zu halten, Abweichungen rechtzeitig zu erkennen und diesen entgegen zu steuern. Eine frühzeitige Einbindung von Nutzern oder auch Gegnern eines Projektes z. B. erspart spätere Umplanungen aufgrund von nicht vorhergesehenen Bedarfen oder Verzögerungen wegen Einwendungen von Betroffenen.

Zwar wurde mit der Novelle der HOAI 2013 den Planern nunmehr Verantwortung für die Kostenermittlung und -kontrolle übertragen, der Bauherr kann diese Verantwortung aber von den Architekten auch einfordern. Bisher unklar ist, ob diese neuen Risiken von den Berufshaftpflichtversicherungen der Architekten und Ingenieure vollständig gedeckt sind. Welche Folgen dies künftig haben wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Durchsetzung solcher Ansprüche kostet viel Zeit, der Ausgang ist häufig ungewiss und die Vollstreckung hängt davon ab, ob beim Schuldner ausreichend Vermögen oder eine Versicherung vorhanden ist.

Die Übertragung von Risiken und die Schaffung von Haftungsansprüchen ist für den Bauherrn zwar notwendig, wesentlich sinnvoller ist es allerdings, die Streitfälle und damit das Bauherrenrisiko durch gute Vorbereitung der Bauprojekte zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren.

Für die Zielklärung und die Vorbereitung seiner Entscheidungen fehlen den Bauherren aber häufig geeignete Mittel. Die am Bau beteiligten Fachleute, insbesondere Architekten und Ingenieure, sind zwar gehalten, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten; sind Probleme aber bereits aufgetreten und wird eine eigene Haftung befürchtet, wird der regelmäßig vorhandene Wissensvorsprung aber eher genutzt werden, die eigene Position zu stärken und nicht unbedingt dazu, den Bauherrn zu schützen.

Eine fachkundige Beratung des Bauherren bei seinem Bauprojekt durch unser Expertenteam der JOBB (juristisch organisatorische Begleitung von Bauprojekten), das gerade nicht an der operativen Umsetzung des Projekts beteiligt ist, dient ausschließlich den Interessen des Bauherrn und bringt ihn auf Augenhöhe mit den übrigen Beteiligten. Unsere objektive und ganzheitliche Betrachtung des Bauvorhabens von der Idee bis zur späteren Nutzung des Objekts ist ein Baustein zum Erfolg.

Kontakt für weitere Informationen:



Tanja Nein

Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50
E-Mail: tanja.nein@roedl.com

Nähere Informationen zu unseren Leistungen erhalten Sie in unserer Broschüre „JOB – juristisch organisatorische Begleitung von Bauprojekten“.



Gerne können Sie diese kostenfrei per E-Mail bestellen:
peggy.kretschmer@roedl.com

Wohnungseigentumsrecht

> Meine Wohnungseingangstür oder unsere – der BGH klärt nur halb

Von Andreas Griebel

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass Wohnungseingangstüren nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers stehen, sondern zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer sind, BGH, Urteil vom 25. Oktober 2013 - V ZR 212/12.

Dies gilt nach dem Urteil des BGH selbst dann, wenn in der Teilungserklärung des betreffenden Objektes etwas anderes geregelt sein sollte.

In dem zugrunde liegenden Fall erfolgt der Zutritt zu den einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage über Laubengänge, die vom Treppenhaus aus zugänglich sind. In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die an den Laubengängen gelegenen Wohnungseingangstüren der einzelnen Einheiten auf bestimmte Weise zu gestalten seien. Ein Eigentümer wollte sich nicht beugen und focht den Beschluss an.

Zu Unrecht, wie nun der BGH urteilt. Die Wohnungseingangstür ist die räumliche Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum schlechthin, da sie räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum steht. Erst durch ihre Einfügung wird die Abgeschlossenheit der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum entstehen kann (§ 3 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Weil sie damit zumindest auch räumlich und funktional zum Gemeinschaftseigentum gehört, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum.

Der BGH orientiert sich hier an früheren Entscheidungen zu den Fenstern einer Eigentümergemeinschaft. Auch hier urteilte der BGH, dass diese als Notwendigkeit zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Ob allerdings die Innenseite der Tür farblich anders gestaltet werden darf, ist noch offen, da die Eigentümer hierüber nicht beschlossen hatten. Bei den Fenstern regelt der BGH das über eine geltungserhaltende Reduktion dahin, dass die Regelung in der Teilungserklärung zumindest im Innenbereich Geltung erhalten soll. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH hier ähnlich verfährt.

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

Verkehrssicherungspflichten

> Haftung und Verantwortung bei Baumschäden

Von Klaus Forster

- > Jeder, der eine Gefahrenquelle schafft, unterhält oder hierfür aus anderen Gründen verantwortlich ist, muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern.
- > Die sogenannte FLL-Baumkontrollrichtlinie kann bei der Beurteilung der Anforderungen der Verkehrssicherungspflichten bei Bäumen herangezogen werden.
- > Eine Delegation von Verkehrssicherungspflichten ist möglich, die Anforderungen sollten aber nicht unterschätzt werden.

Wird ein Schaden durch einen Baum verursacht, stellen sich immer wieder haftungsrechtliche Fragen: Wer haftet im Schadensfall? Wer ist für den Baum verantwortlich? Welche Verkehrssicherungspflichten hat der für den Baum Verantwortliche? Wie weit gehen seine Pflichten?

Für Kommunen kann eine unzureichende Pflege von Bäumen, die im öffentlichen Raum stehen, zu schwerwiegenden Rechtsfolgen führen, wenn beispielsweise durch herabbrechende Äste oder umstürzende Bäume Personen- oder Sachschäden verursacht werden.

Aber auch im privaten Bereich stellen sich immer wieder haftungsrechtliche Fragen, wenn es durch Bäume zu Schäden kommt.

Die Frage, ob die Kommune oder der private Eigentümer bei einem Schaden haftet oder wegen des allgemeinen Lebensrisikos nicht herangezogen werden kann, muss im Streitfall einzelfallbezogen von dem zuständigen Gericht geprüft und entschieden werden.

Zur Vermeidung solcher Streitfälle sollten Kommunen und private Eigentümer einige Grundsätze beachten, die hierzu in der Rechtsprechung entwickelt worden sind. Die Grundsätze befassen sich allgemein mit den Verkehrssicherungspflichten bei Bäumen und auch mit der Übertragung dieser Verkehrssicherungspflichten auf Dritte.

Verkehrssicherungspflichten im Allgemeinen

Nach ständiger Rechtsprechung muss derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, unterhält oder hierfür aus anderen Gründen verantwortlich ist, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Die Verkehrssicherungspflicht erfasst dabei diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger und in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schaden zu bewahren. Da jedoch ein hundertprozentiger Ausschluss aller Schäden nicht

erreichbar ist, muss der Pflichtige nicht für alle denkbaren Schäden Vorsorge treffen.

Aus diesen allgemeinen Grundsätzen leiten sich auch Regeln für die Verkehrssicherungspflichten bei Bäumen ab.

Bäume im öffentlichen Raum – Verantwortung der Kommunen

Nach der Rechtsprechung des BGH hat der für Bäume auf öffentlichen Grundstücken Verantwortliche die Bäume regelmäßig zu kontrollieren, um drohende Schäden und Gefahren für Dritte zu erkennen und zur Schadensvermeidung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Der BGH verlangt, dass die Kontrollen in regelmäßigen Zeitabständen vorgenommen werden und bei Feststellung von Gefahren die objektiv erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu treffen sind (BGH, III ZR 217/63). Wie oft Baumkontrollen durchzuführen sind, richtet sich dabei nach dem Alter, Zustand sowie dem Standort des Baumes. Eine eingehende fachmännische Untersuchung hat jedoch erst zu erfolgen, wenn ein begründeter Verdacht, Zweifel oder besondere Umstände (z. B. äußere Beschädigungen, statischer Aufbau, hohes Alter) vorliegen. Wenn der Baum nicht mehr standsicher ist oder Äste herabzustürzen drohen, muss der Verantwortliche Teile des Baumes entfernen bzw. ihn sogar fällen. Eine schuldhaftige Verletzung der Verkehrssicherungspflicht liegt dann vor, wenn Anzeichen verkannt oder übersehen werden, die nach der Erfahrung auf eine Gefahr durch den Baum hinweisen.

Da die einzelfallbezogene und in der Praxis schwierig umsetzbare Rechtsprechung ungelöste Fragen aufgeworfen hat (*Was sind zumutbare Maßnahmen? Was sind regelmäßige Zeitabstände bei den Kontrollen? Was sind die konkreten Anforderungen der Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten? Welche Kenntnisse muss der zuständige Mitarbeiter bei der verkehrssicherungspflichtigen Behörde haben?*), hat das die Forschungsstelle Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) dazu bewogen, Richtlinien für Regelkontrollen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen zu erstellen, die sog. FLL-Baumkontroll-

richtlinie. Diese Richtlinie kann bei der Beurteilung der Anforderungen der Verkehrssicherungspflichten herangezogen werden, sie bindet jedoch nicht die Gerichte, da es sich um auf freiwillige Anwendung ausgerichtete Empfehlungen handelt. Unabhängig von der FLL-Richtlinie ist zu beachten, dass die zuständigen Mitarbeiter über den Sachverstand verfügen, um erkennen zu können, worauf es bei der Beurteilung der Gesundheit und Standfestigkeit eines Baumes ankommt. Die regelmäßigen Kontrollen sollten nachvollziehbar dokumentiert werden.



Bäume im privaten Bereich – Verantwortung der Privateigentümer

Ein aktueller Fall des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Urteil vom 23. Juli 2013 – 9 U 38/13) beleuchtet die Frage der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf eine ca. 200 Jahre alte Eiche. Diese befand sich auf einem Privatgrundstück. Sie stürzte während eines stärkeren Sturms um und verursachte dadurch Schäden am Gebäude der Klägerin. Der Gebäudeversicherer der Klägerin übernahm die Kosten für die Schadensbeseitigung und nahm anschließend die beklagte Grundstückseigentümerin in Regress. Das Gericht entschied, dass ein Anspruch der Gebäudeversicherung in diesem Fall nicht vorlag. Denn es bestünde im konkreten Fall keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, da die tatsächlich vorhandene Erkrankung der alten Eiche für einen Laien äußerlich nicht erkennbar gewesen war.

Die Entscheidung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es grundsätzlich die Pflicht jeden Eigentümers eines Grundstücks ist, Bäume auf Schäden und Erkrankungen in regelmäßigen Abständen zu untersuchen und sie im Falle des Verlustes der Standfestigkeit zu entfernen, damit von ihnen keine Gefahren ausgehen. Im Falle von Bäumen im privaten Bereich kann nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf die Untersuchung durch den Eigentümer selbst erfolgen, einen Fachmann muss er erst dann hinzuziehen, wenn er Zweifel an der Verkehrssicherheit hat.

Delegation von Verkehrssicherungspflichten

Im Fall des OLG Düsseldorf war neben den Anforderungen an die Verkehrssicherungspflichten auch die Frage der Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf einen Dritten Gegen-

stand der Entscheidung. Das Gericht bejahte die Möglichkeit der Übertragung der Verkehrssicherungspflichten bei der Haltung von Bäumen auf Dritte und bejahte im gegebenen Fall auch die Wirksamkeit der Übertragung.

Besonders bei der Beauftragung externer Dienstleister mit umfangreicheren Aufgaben, die über die der Baumpflege hinausgehen, ist die Frage der Wirksamkeit einer Übertragung von Pflichten von erheblicher Bedeutung.

Basis für eine rechts-sichere Delegation ist zunächst die eigene

Kenntnis der vorhandenen, einzuhaltenden und damit ggf. zu übertragenden Pflichten. Dieser Punkt ist oft von besonderer Schwierigkeit. Denn hierfür ist zunächst eine Analyse der konkreten Situation (Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen, bei Wegen, bei technischen Einrichtungen / Anlagen, öffentlichen Einrichtungen, Wasserversorgung, gebäudebezogenen Pflichten, u.a.) erforderlich. Hierauf aufbauend müssen allgemein die konkreten Pflichten für den jeweiligen Sachverhalt anhand gesetzlicher Vorgaben, einschlägiger Regelwerke, DIN-Normen u.a. herausgefiltert werden. Die dann festgestellten und zu übertragenden Pflichten sollten klar definiert und bestimmt sowie im jeweiligen Vertragswerk juristisch eindeutig vereinbart werden. Die fachlich technischen und juristischen Anforderungen an die Feststellung der jeweiligen Pflichten und die vertragliche Vereinbarung einer klaren Delegation sind nicht zu unterschätzen. Denn das Risiko, dass Pflichten nicht erkannt bzw. erkannte Pflichten nicht wirksam übertragen worden sind, kann im Schadensfall zu haftungsrechtlichen Konsequenzen führen.

Kontakt für weitere Informationen:



Klaus Forster

Rechtsanwalt

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

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

Gebäudemanagement

> Ermittlung der Kosten für das Betreiben von technischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden

Von Henning Wündisch

Der Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) hat eine neue Empfehlung mit dem Titel „Ermittlung der Kosten für das Betreiben von technischen Anlagen in öffentlichen Gebäuden“ (TGA-Kosten Betreiben 2013) herausgegeben. Eingeflossen sind neu gewonnene Erkenntnisse aus einem Forschungsprojekt, das der AMEV zur Verbesserung der Genauigkeit der Budgetierung auf Grundlage seiner bereits im Jahre 2000 überarbeiteten Empfehlung „Personalbedarf 2000“ initiiert hatte. Zudem wurden u. a. durch die Bereitstellung aktualisierter Jahreskostenfaktoren oder auch die Vereinfachung des Berechnungsverfahrens (Berechnung in verschiedenen Komplexitätsstufen) Anpassungen an die aktuellen Anforderungen des Gebäudebetriebs vorgenommen.

Die Technische Gebäudeausstattung bedarf, wie auch ein Gebäude selbst, einer kontinuierlichen sowie qualifizierten Instandhaltung im Rahmen des technischen Gebäudemanagements während der gesamten Nutzungsdauer. Nur so ist zu gewährleisten, dass die technischen Anlagen dauerhaft den Anforderungen an die Betriebssicherheit genügen und eine hohe Verfügbarkeit realisieren. Darüber hinaus sichert eine qualifizierte Instandhaltung die Ausnutzung der technischen Lebensdauer der Anlagen sowie die Begrenzung des Unterhaltungsaufwands und des Energieeinsatzes auf das notwendige Maß und fördert damit maßgeblich die Wirtschaftlichkeit der gebäudetechnischen Ausrüstung. Dies unterscheidet Gebäude und technische Anlagen kommunaler Gebietskörperschaften nicht von denen privater Unternehmen.

Die Kosten für den Betrieb der technischen Anlagen stellen gerade bei öffentlichen Gebäuden einen erheblichen Kostenfaktor dar. Zur ordnungsgemäßen Instandhaltung ihrer Anlagen müssen kommunale Gebietskörperschaften wie Städte, Gemeinden, Landkreise etc. Jahr für Jahr enorme finanzielle Mittel im Haushaltsplan vorsehen. Der wirtschaftliche Gebäudebetrieb ist für die öffentliche Hand aufgrund des nach dem Haushaltsrecht geltenden Prinzips der Wirtschaftlichkeit eine gesetzliche Verpflichtung, sodass Maßnahmen bspw. zur Minimierung des Energieverbrauchs, zur Optimierung der Lebensdauer von Bauteilen und Anlagen oder auch zur Gewährleistung der Versorgungs- und Betriebssicherheit zwingend anzustrengen sind. Sie bedürfen aber einer fundierten Planung sowie Anmeldung des notwendigen Budgets.

Das in der neuen Empfehlung des AMEV vorgeschlagene Verfahren ermöglicht es den Verantwortlichen in den kommunalen Gebietskörperschaften das für den Betrieb der technischen Anlagen erforderliche Budget (Mittel- und Personalbedarf) zu ermitteln und auf dieser Grundlage zur Freigabe anzumelden. Darüber hinaus ermöglicht das Verfahren auch eine Überprüfung von Fremdleistungskosten, d.h. die Kosten für das Betreiben

der technischen Anlagen, die sich aus den in der Empfehlung dargestellten Berechnungsschemata ergeben, können damit sowohl für den Einsatz interner wie auch externer Dienste genutzt werden.

Die vorgestellten Bemessungsverfahren sind mit den in der Praxis vorhandenen Daten ausführbar und liefern die Grundlage des Ressourcenbedarfs für den Betrieb der technischen Anlagen. Mithilfe des gemeinsam mit der Empfehlung ebenfalls zur Verfügung gestellten Excel-Tools des AMEV oder anderer auf dem Markt verfügbarer Kalkulations-Tools kann das Berechnungsverfahren in den verschiedenen Komplexitätsstufen durchgeführt werden.

Das Excel-Tool der AMEV beinhaltet neben dem eigentlichen Datenblatt zur Berechnung der Kosten für das Betreiben der technischen Anlagen ein Datenblatt mit ausführlichen Hinweisen zur Anwendung des Berechnungstools. Weitere Datenblätter mit den Faktoren und Tabellen, die im Verfahren zur Anwendung kommen, laufen zur besseren Übersichtlichkeit im Hintergrund, können bei Bedarf aber jederzeit eingeblendet werden.

Die zur Berechnung hinterlegten Jahreskostenwerte basieren auf den Daten von 140 Gebäuden der öffentlichen Hand, vornehmlich aber von Instituts- und Lehrgebäuden, Forschungs- und Laborgebäuden, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten sowie Feuerwehrbauten. Aus diesem Grund sollte das Verfahren auch nur bei Gebäudebeständen mit ähnlichen Nutzungsarten Anwendung finden. Zudem wird empfohlen, das Berechnungsverfahren nur auf größere Gebäudebestände anzuwenden, da potenzielle Berechnungsabweichungen aufgrund individueller Extremwerte bei der Anwendung des Verfahrens auf Einzelgebäude zu erheblichen Abweichungen und somit zu fehlerhaften Endergebnissen führen können. Bei einer größeren Anzahl von Gebäuden hingegen relativieren sich potenzielle Berechnungsabweichungen.

Das vom AMEV in der Empfehlung vorgeschlagene Verfahren ist ein geeignetes Hilfsmittel für alle Verantwortlichen in kommunalen Gebietskörperschaften, den zum Betreiben der technischen Anlagen erforderlichen Mittel- bzw. Personalbedarf auf einfache Art und Weise zu ermitteln. Zumal der AMEV das entsprechende Kalkulations-Tool zur Durchführung des Berechnungsverfahrens ebenfalls zur Verfügung stellt. Die Empfehlung sowie das Excel-Tool können auf der Homepage des AMEV kostenlos heruntergeladen werden.



Homepage des AMEV: www.amev-online.de

Kontakt für weitere Informationen:



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

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

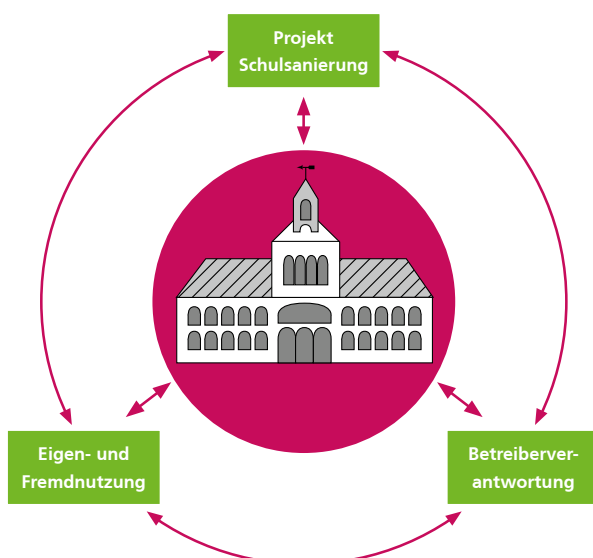
E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Rödl & Partner intern

> Die Schule im Mittelpunkt – Rückblick auf den 2. Bauamtsleitertag Bayern

Nach erfolgreicher Premiere im vergangenen Jahr fand am 15. Oktober der nunmehr 2. Bauamtsleitertag Bayern in Nürnberg statt, zu dem wir mehr als 30 Teilnehmer begrüßen durften.

Welche Aspekte sind im Zuge eines Umbaus oder einer Generalsanierungsmaßnahme, innerhalb des laufenden Betriebs sowie bei Veranstaltungen oder Nutzungsüberlassungen an Dritte relevant? Diese und weitere Fragen wurden beim diesjährigen Bauamtsleitertag beleuchtet, der den Themenbereich Schule in den Fokus rückte.



Ein Themenschwerpunkt lag im Projektmanagement von Baumaßnahmen. In der Praxis können diese durch eine strukturierte Projektvorbereitung und eine funktionierende Kontrolle bei der Umsetzung wirtschaftlich und terminlich sicher durchgeführt werden. Hierzu wurde gemeinsam in einer lebhaften Diskussion erörtert, was bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung berücksichtigt werden muss, um ein Bauprojekt erfolgreich zum Abschluss zu bringen und somit den Grundstein für einen reibungslosen Betrieb zu legen. Des Weiteren konnten wichtige Fragestellungen zur rechtssicheren Wahrnehmung der Betreiberverantwortung geklärt werden. Hierbei ist zunächst eine klare Definition und Abgrenzung der Aufgaben und Verantwortungen der verschiedenen Beteiligten erforderlich. Darüber hinaus sind die verschiedenen Zuständigkeiten im Schulbetrieb und insbesondere die Aufgaben und Befugnisse des Hausmeisters festzulegen. Im Bereich der Eigen- und Fremdnutzung wurde die Bedeutung von richtigen und vollständigen vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung von schulischen Turnhallen für Vereinssport sowie der Nutzung einer Aula für außerschulische Veranstaltungen herausgearbeitet.

Insgesamt hat der rege Austausch während der Veranstaltung gezeigt, wie brisant und wichtig die einzelnen Themengebiete sind. Nicht zuletzt deshalb erachteten alle Teilnehmer es für sinnvoll, weitere Bauamtsleitertage durchzuführen. Diesem Wunsch werden wir gerne entsprechen und den Bauamtsleitertag Bayern als feste Größe in unser jährliches Veranstaltungsprogramm aufnehmen.

> FM Messe und 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Im Februar kommenden Jahres bietet die Fachmesse Facility Management wieder die Gelegenheit, sich an drei Tagen einen

umfassenden und aktuellen Überblick über das Produkt- und Dienstleistungsangebot im Bereich FM zu verschaffen. Im Rahmen von Messe, Kongress, Forum und Abendveranstaltung haben Sie zahlreiche Möglichkeiten, in direkten Dialog mit kompetenten Partnern und Lösungsanbietern zu treten.

Auch Rödl & Partner wird vom 25. bis 27. Februar 2014 wieder mit einem eigenen Stand auf dem Frankfurter Messegelände vertreten sein. Sie finden uns in **Halle 11.0.** am **Stand B37.** Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Parallel dazu findet am 25. Februar 2014 die 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung unter der fachlichen Leitung von Rödl & Partner statt. Das Programm dazu finden Sie auf der Internetseite des Veranstalters unter www.mesago.de/fm.



Homepage des Veranstalters: www.mesago.de/fm

Kontakt für weitere Informationen:



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 Castellers und bei uns.

Menschtürme 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 Menschtürme, 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: **Stefanie Fugmann** – stefanie.fugmann@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.