

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: August/September 2013 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Betreiberverantwortung

- > Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung 2

#### Mietrecht

- > Mietvertrag über Wohnung bei unwirksamer Befristung unkündbar 3

#### Vertragsgestaltung

- > Der „Winterdienstvertrag“ 4

#### Baurecht

- > HOAI – 7. Novelle vom 17. Juli 2013 5

#### Rödl & Partner intern

- > Rückblick REG-IS Tage 8
- > Bauamtsleitertag Bayern – Die Schule im Mittelpunkt 8
- > REG-IS Tage 8

### Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer neuen Ausgabe des Fokus Immobilien finden Sie einen Beitrag zur geplanten Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung. Die Verordnung zum Umgang mit Arbeitsmitteln und dem Betrieb von Anlagen ist eines der bedeutendsten Regelwerke des Arbeits- und Gesundheitsschutzes in Deutschland. Nach einigen Jahren in der praktischen Anwendung leistet die Überarbeitung der Verordnung wichtige Beiträge zur Rechtssicherheit und -klarheit, die Sie kennen sollten. Auch die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht ist wieder Thema dieser Ausgabe. So hat der Bundesgerichtshof im Juli eine weitreichende Entscheidung zu den (fehlenden) Kündigungsmöglichkeiten von befristeten Mietverträgen gefällt. Die Entscheidung ist für die Praxis umso bedeutsamer, weil sie auch dann wirkt, wenn die Befristung des Mietvertrags als solche unwirksam ist.

Einen Beitrag zur Abkühlung in Zeiten des Hochsommers soll unsere Urteilsbesprechung zum Winterdienstvertrag leisten. Im Juni hatte der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei der Gestaltung dieser Verträge erhebliche Spielräume bestehen. Die dargestellten Unterschiede zwischen Werkverträgen und Dienstverträgen enthalten hilfreiche Hinweise für eventuell anstehende Verhandlungen im Herbst. Unser Panorama aktueller Entwicklungen rund um die Immobilie wird schließlich durch einen Beitrag zur jüngsten Novelle der HOAI abgerundet. Die im Juli in Kraft getretenen Änderungen sind als Runderneuerung der gesamten Honorarordnung in jedem Fall lesenswert.

Wir wünschen eine informative Lektüre!

Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner

Jörg Schielein  
Partner

## Betreiberverantwortung

### > Neufassung der Betriebsicherheitsverordnung

Von Henning Wündisch

Die Betriebsicherheitsverordnung (BetrSichV), die im Jahre 2002 erlassen und seitdem keinen maßgeblichen Änderungen unterworfen wurde, steht vor einer grundlegenden Neufassung. Der aktuelle Entwurf der Bundesregierung sieht wesentliche Änderungen vor. Die Verordnung wird nicht nur konzeptionell, strukturell und sprachlich neu gestaltet, sondern erhält zur Verdeutlichung der Neuerung auch einen neuen Titel: „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln und dem Betrieb von Anlagen (Arbeitsmittel- und Anlagensicherheitsverordnung - ArbmittV)“.

Nach der Begründung des Verordnungsentwurfes sei es notwendig, die BetrSichV einer systematischen und rechtlichen Strukturreform zuzuführen, um inzwischen bekannt gewordene gravierende rechtliche und fachliche Mängel zu beseitigen. Das EU-Recht soll systematisch besser umgesetzt, Standard- und Bürokratiekosten abgebaut, Doppelregelungen insbesondere beim Explosionsschutz und bei der Prüfung von Arbeitsmitteln beseitigt werden. Außerdem sollen Schnittstellen zu anderen Rechtsvorschriften, insbesondere an das für die Bereitstellung von Arbeitsmitteln auf dem Markt geltende neue Produktsicherheitsgesetz und die darauf gestützten Rechtsverordnungen verbessert und nicht zuletzt die Anwendbarkeit durch die Arbeitgeber erleichtert werden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der neuen Verordnung im Vergleich zu der bestehenden BetrSichV 2002 dargestellt.

Die BetrSichV 2002 sieht für alle überwachungsbedürftigen Anlagen die Durchführung einer sicherheitstechnischen Bewertung vor, auf deren Grundlage Betreiber die Prüffristen der Gesamtanlage und der Anlagenteile zu ermitteln haben (§ 15 Abs. 1 BetrSichV). Die Bundesregierung erachtet das Konstrukt der „sicherheitstechnischen Bewertung“ als verordnungswidrig und unterwirft in dem Verordnungsentwurf nunmehr auch solche überwachungsbedürftigen Anlagen der Pflicht zur Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung, bei denen ausschließlich Dritte gefährdet sind. Damit wird das Konstrukt der „sicherheitstechnischen Bewertung“ hinfällig. Allerdings bleiben die materiellen Anforderungen bestehen, doch gelten sie damit künftig sowohl für Arbeitsmittel als auch für überwachungsbedürftige Anlagen, bei denen ausschließlich Dritte gefährdet sind. Weiterhin gelten sie in gleichem Maße für alte, neue und selbst hergestellte Arbeitsmittel, sodass es keiner besonderen, bisher umstrittenen Bestandsschutzregelung mehr bedarf. Vielmehr haben Betreiber im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung eigenverantwortlich zu entscheiden, ob ggf. Nachrüstmaßnahmen erforderlich sind.

Die Prüfpflichten für besonders prüfpflichtige Arbeitsmittel und Anlagen werden in der Neufassung in Anlehnung an die vor dem Erlass der BetrSichV 2002 geltenden Einzelverordnungen anlagenbezogen zusammengefasst und in Anhängen zur Verordnung dargestellt. Die konkreten Anforderungen und Definitionen für überwachungsbedürftige Anlagen aus § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 11 ff. (Anwendungsbereich, Definitionen), der §§ 14, 15 (erstmalige und wiederkehrende Prüfungen), § 20 (Zugelassene Überwachungsstellen) sowie § 17 i. V. m. Anhang 5 (Prüfung besonderer Druckgeräte) der BetrSichV 2002 sind bspw. in Anhang 2 enthalten. Diese anlagenbezogene Darstellung dient nicht nur der Übersichtlichkeit und erleichterten Anwendung der Verordnung, sondern eröffnet auch dem Ausschuss für Betriebssicherheit die Möglichkeit, neu identifizierte besonders prüfpflichtige Anlagen durch Ergänzung eines weiteren Anhangs mit minimalem Aufwand in die Verordnung aufzunehmen.

Eine weitere Erleichterung führt die Neufassung hinsichtlich der Prüfung von Aufzugsanlagen als überwachungsbedürftige Anlagen ein. Nach Anhang 1, Abschnitt 2, Ziffer 4 Satz 2 können bestimmte Prüfungen bei Aufzugsanlagen anstelle einer zugelassenen Überwachungsstelle auch vom Hersteller der Aufzugsanlage oder einem fachkundigen Instandhaltungsunternehmen durchgeführt werden. Damit wird die Möglichkeit der eigenverantwortlichen Prüfung besonders prüfpflichtiger Anlagen durch den Arbeitgeber oder Betreiber anstelle einer externen zugelassenen Überwachungsstelle deutlich erweitert.

Darüber hinaus wird für Aufzüge eine Prüfplakette verpflichtend eingeführt, wie sie bisher in vielen Fällen lediglich auf freiwilliger Basis angebracht wurde. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Durchführung von Aufzugsprüfungen in der Vergangenheit häufig versäumt wurde und den Nutzern der Aufzüge dieses Versäumnis nicht ohne Weiteres direkt ersichtlich war.

Weitere Änderungen betreffen die bisher missverständliche Umsetzung der Prüfpflichten aus der Richtlinie 1999/92/EG im Explosionsschutz, die Möglichkeit zur Dokumentation der Prüfungen in elektronischer Form, die Beseitigung von Doppelre-

gelingen bei der Prüfung von Arbeitsmitteln, die Klarstellung der Arbeitgeberpflichten bei der Bereitstellung und Prüfung binnenmarktkonformer Arbeitsmittel, die Beseitigung der partiellen Doppelregelung zum Explosionsschutz sowie die Aufnahme besonderer Anforderungen zur alters- und altersgerechten Arbeit (demografischer Wandel), zur Verringerung psychischer Belastungen sowie zur ergonomischen Gestaltung der Arbeit.

Mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf wird es der Bundesregierung gelingen, zahlreiche Unklarheiten und Mängel in der BetrSichV und die daraus für Arbeitgeber und Betreiber entstandenen Unsicherheiten in der Anwendung und Umsetzung der BetrSichV zu beseitigen. Sollte der Entwurf das laufende Gesetzgebungsverfahren ohne wesentliche Änderungen passieren, können die damit einhergehenden Fragen zur Wahrneh-

mung der Betreiberverantwortung als beantwortet angesehen werden.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Henning Wündisch

Rechtsanwalt

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

E-Mail: [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)

## Mietrecht

### > Mietvertrag über Wohnung bei unwirksamer Befristung unkündbar

BGH legt unwirksame Befristung als Kündungsverzicht aus

Von Manja Schwien

Einen befristeten Mietvertrag über eine Wohnung kann der Vermieter vor Ablauf der Befristung nicht ordentlich kündigen. Nach dem Urteil des BGH vom 10. Juli 2013 gilt dies sogar dann, wenn die Befristung unwirksam ist. Während der Dauer der Befristung ist danach eine Kündigung wegen Eigenbedarf ausgeschlossen.

#### Urteil des BGH vom 10. Juli 2013 – Az.: VIII ZR 388/12

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatten Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbart, dass das Mietverhältnis „auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen“ werde. Dementsprechend sollte das Mietverhältnis für eine bestimmte Dauer gelten. Noch vor Ablauf der im Vertrag vereinbarten Befristung kündigte der Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf Eigenbedarf. Gegen diese Kündigung setzte sich der Mieter letztlich erfolgreich zur Wehr.

Die Befristung war nicht wirksam, weil die Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht erfüllt waren. Infolgedessen war der Mietvertrag nach § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB als unbefristeter Vertrag anzusehen. Ein unbefristetes Wohnraummietverhältnis kann vom Vermieter fristgerecht gekündigt werden, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat. Ein solcher Kündigungsgrund liegt zum Beispiel vor, wenn der Vermieter – wie hier – Eigenbedarf geltend machen kann.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat jedoch nunmehr entschieden, dass während der Dauer der Befristung ein beiderseitiger Kündungsverzicht anzunehmen sei. Dies begründeten die Richter damit, dass die Parteien sich durch die vereinbarte

Befristung jeweils langfristig binden wollten. Wegen der Unwirksamkeit der Befristung könne dieses gemeinsame Ziel nur dadurch erreicht werden, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ein Kündungsverzicht beider Vertragsparteien anzunehmen sei. Um dem gemeinsamen Interesse beider Parteien Rechnung zu tragen, sei während der Dauer der Befristung anzunehmen, dass die ordentliche Kündigung sowohl für den Vermieter als auch den Mieter ausgeschlossen ist.

#### Folgen für Vermieter

In der Regel bedeutet der Abschluss unbefristeter Wohnraummietverträge für den Vermieter, dass er hieran langfristig gebunden ist. Denn im Gegensatz zum Mieter kann ein Vermieter den Mietvertrag nur unter engen Voraussetzungen ordentlich kündigen. Hierdurch werden Mieter weitgehend vor einer einseitigen Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter geschützt.

Vermieter versuchen deshalb nicht selten, durch Vereinbarung einer Befristung sicherzustellen, dass sie die Wohnung spätestens zu einem bestimmten, bei Vertragsschluss festgelegten Zeitpunkt zurückerhalten. Intention des Vermieters mag es hierbei häufig auch sein, die Wohnung anschließend zu besseren Konditionen erneut zu vermieten.

Befristungen sind nach dem neueren Recht jedoch nur noch unter sehr engen Voraussetzungen zulässig. Sind diese nicht erfüllt, gilt das Mietverhältnis als unbefristet. Das allein wäre für den Vermieter nicht weiter schlimm, stünde er dadurch doch nicht schlechter, als wenn er von vornherein keine Befristung vereinbart hätte.

Nach dem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs bringt sich der Vermieter hierdurch jedoch in eine missliche Lage: Folge der unwirksamen Befristung ist nach dieser Entscheidung nämlich, dass den Parteien für die Dauer der Befristung die Möglichkeit genommen ist, das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung vorzeitig zu beenden. Der Vermieter hat also – anders als bei einem von vornherein unbefristeten Mietvertrag – nicht einmal mehr die Möglichkeit, das Mietverhältnis unter Berufung auf ein berechtigtes Interesse (zum Beispiel Eigenbedarf) vor Ablauf der Befristung ordentlich zu kündigen. Es bleibt ihm lediglich die fristlose Kündigung, jedoch nur bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen.

### Empfehlung für Vermieter

Jedem Vermieter kann daher nur geraten werden, dass er vor Vereinbarung einer Befristung sorgfältig prüft, ob diese überhaupt zulässig ist. Lässt sich dies bejahen, sollten Vermieter besonderes Augenmerk auf die Formulierung der Befristung legen. So muss dem Mieter der Grund der Befristung (spätestens) bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden. Deshalb ist dringend zu empfehlen, den Befristungsgrund in den Mietvertrag selbst aufzunehmen.

Wegen der nur sehr eingeschränkten Möglichkeiten, Wohnraummietverträge zu befristen, versuchen Vermieter häufig, die gesetzlichen Anforderungen zu umgehen. In Mietverträ-

gen findet sich dann etwa eine Klausel, wonach die Befristung auf Wunsch des Mieters erfolge. Hiervon kann nach der hier besprochenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs nur abgeraten werden. Mieter können Mietverträge über Wohnungen ohnehin jederzeit mit einer nur dreimonatigen Frist ordentlich kündigen. Aus Mietersicht ist deshalb allenfalls ein Kündigungsausschluss für begrenzte Zeit interessant, wenn er damit verhindern will, dass der Vermieter das Mietverhältnis etwa im Falle von Eigenbedarf vorzeitig kündigt. Umgekehrt kommt ein befristeter Kündigungsausschluss für einen Vermieter nur dann in Frage, wenn es ihm gerade darauf ankommt, dass der Mieter nicht vor Ablauf einer bestimmten Dauer das Mietverhältnis kündigt. Dies kann insbesondere in schwachen Wohnungsmärkten der Fall sein, wenn der Vermieter Schwierigkeiten bei der Vermietung im Anschluss befürchtet.

Selbst im Massengeschäft „Vermietung von Wohnraum“ treten immer wieder komplexe Fragestellungen auf. Fehler bei der Vertragsgestaltung können – vor allem für Vermieter – mitunter gravierende wirtschaftliche Folgen haben.

### Kontakt für weitere Informationen:



**Manja Schwien**

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 12

E-Mail: manja.schwien@roedl.com

## Vertragsgestaltung

### > Der „Winterdienstvertrag“

#### Von Klaus Forster

Bei der Bewirtschaftung von Gebäuden verursachen Reinigungs-, sowie Räum- und Streuleistungen im Winter und die damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten besonders hohe Kosten. Aufgrund der praktischen und auch finanziellen Bedeutung dieser Leistungen rücken vermehrt Fragen der Vertragsgestaltung und der Vertragsauslegung in den Fokus. Das Urteil des BGH macht deutlich, dass bei der Gestaltung von (Winter-)Reinigungsverträgen ein relativ weites Spielraum besteht und im Einzelfall zu entscheiden ist, ob ein Werk- oder Dienstleistungsvertrag vorliegt. Es empfiehlt sich, um Streitigkeiten, insbesondere über die Rechtsnatur und über Fälligkeitsvoraussetzungen der vereinbarten Vergütung, zu verhindern, ein besonderes Augenmerk auf eine unmissverständliche Vertragsgestaltung zu richten.

Die Frage nach der rechtlichen Einordnung des Winterdienstvertrags wurde in der Vergangenheit von den Instanzengerichten unterschiedlich beurteilt. Mit Urteil vom 6. Juni 2013 hat das höchste deutsche Gericht, der Bundesgerichtshof (BGH) eine Entscheidung zum Winterdienstvertrag getroffen. Der BGH

hat sich mit der Frage befasst, ob ein Winterdienstvertrag dem Werkvertragsrecht oder dem Dienstvertragsrecht unterliegt und wann die Fälligkeitsvoraussetzungen des Vergütungsanspruchs vorliegen. Die Unterscheidung zwischen Dienstleistungs- und Werkvertrag ist nicht lediglich dogmatischer Natur, die Einord-

nung hat vielmehr auch erhebliche praktische Konsequenzen. So ist bei Dienstleistungen die Tätigkeit an sich geschuldet, bei Werkleistungen dagegen ein vereinbarter Erfolg. Ferner unterliegen Dienstleistungen einem anderen Leistungsstörungenrecht als Werkleistungen. Die Rechte und Pflichten im Fall von Mängeln oder Schlechtleistungen unterscheiden sich dabei zum Teil ganz erheblich.

Dem Urteil des BGH lag folgender Fall zugrunde:

## Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten, der Eigentümer eines Hausgrundstücks ist, Restvergütung aufgrund eines sogenannten „Reinigungsvertrages Winterdienst“. Die Klägerin hatte sich vertraglich verpflichtet, während der Zeit vom 1. November des Jahres bis zum 30. April des Folgejahres die vereinbarten Flächen gemäß den Pflichten des Straßenreinigungsgesetzes des Bundeslandes bzw. der kommunalen Satzung von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu bestreuen. Der Beklagte hat eingewandt, dass die Klägerin die vereinbarte Leistung an näher bezeichneten Tagen nicht vollständig erbracht habe und hat einen Teil der vereinbarten Vergütung einbehalten.

## Die Entscheidung des BGH

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hat der BGH das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen. Der BGH hat ausgeführt, dass die Parteien einen Werkvertrag geschlossen haben. Gegenstand eines Werkvertrags kann auch ein durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (§ 631 Abs. 2 BGB).

Das Gericht hat erläutert, dass es sich bei einem Winterdienstvertrag nicht lediglich um einen Reinigungsvertrag mit sog. Überwachungspflichten (Überwachung des Wetters) handele, sondern vielmehr die im Vertrag konkret vereinbarten Flächen von Eisschnee und Glätte freizuhalten seien.

Das Gericht hat bei seiner Beurteilung der Rechtsnatur des Vertrags insbesondere angeführt, dass für die Einordnung des Vertrags mit werkvertraglichem Charakter spricht, dass der Auftragnehmer einen Erfolg schuldet und zwar unter Übernahme der Pflichten des Straßenreinigungsgesetzes die vereinbarten Flächen von Schnee- und Eisglätte „freizuhalten“. Danach sei ein bestimmtes Arbeitsergebnis geschuldet.

Der Umstand, dass im vorliegenden Fall die Vergütung nicht nach aufgewendeter Zeit, sondern nach der Leistung berechnet worden sei, spreche ebenfalls nicht gegen den werkvertraglichen Charakter der Leistungsbeziehung.

Im Zusammenhang mit Winterdienstverträgen spielt auch immer wieder die Frage nach der „Abnahmefähigkeit“ der Leistungen eine Rolle. Das OLG Brandenburg (Urteil vom 4. Oktober 2012 – 12 U 39/12) hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wie es zu werten ist, dass die werkvertraglichen Leistungen nicht abgenommen worden sind, was ja grds. eine Fälligkeitsvoraussetzung für den Vergütungsanspruch im Werkvertragsrecht ist. Das Gericht führt aus, dass jedoch gerade bei Winterdienstarbeiten eine (monatliche) Abnahme kaum praktikabel durchzuführen und deswegen unüblich sei sowie nach der Verkehrsauffassung auch nicht erwartet werde. Gemäß § 646 BGB trete an die Stelle der Abnahme damit die Vollendung des Werkes, also die vollständige Fertigstellung der geschuldeten Leistung. Eine werkvertragliche Abnahme ist insofern nicht erforderlich und keine Fälligkeitsvoraussetzung.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Klaus Forster

Rechtsanwalt

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

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

## Baurecht

### > HOAI – 7. Novelle vom 17. Juli 2013

#### Von Tanja Nein

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI – wurde zum letzten Mal im Jahr 2009 novelliert. Diese 6. Novelle hat strukturelle Veränderungen mit sich gebracht, weil z.B. die Beschreibungen der Leistungen der einzelnen Leistungsbilder in umfangreiche Anlagen verschoben worden waren. Inhaltlich waren dort jedoch keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen und die Honorare pauschal um zehn Prozent angehoben worden. Für die 7. Novelle 2013 hatte der Bundesrat die Bundesregierung zur Modernisierung und Vereinheitlichung der Leistungsbilder sowie Aktualisierung der Honorarstruktur unter dem Blickwinkel des Wandels der Berufsbilder, der Umweltbelange und der Regeln der Technik aufgefordert. Das Bundesministerium

für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat die tatsächlichen Veränderungen der Tätigkeit von Architekten und Ingenieuren seit den 80er Jahren untersucht und in einem Forschungsbericht Empfehlungen für die Neuregelung der Honorare für Architekten und Ingenieure ausgesprochen. Diese wurden in der 7. Novelle, die am 17 Juli 2013 in Kraft getreten ist, umgesetzt.

*„Kern der aktuellen Novellierung der HOAI ist die baufachliche Überarbeitung der Leistungsbilder und die Aktualisierung der Honorartafelwerte. Zudem werden einzelne Honorarregelungen der HOAI im Allgemeinen und im Besonderen zum Teil überarbeitet und vereinfacht. Zielsetzung dieser Modernisierung ist, für die in der HOAI aufgeführten Planungs- und Beratungsleistungen weiterhin einen Interessenausgleich zwischen Auftragnehmern und Auftraggebern zu gewährleisten und dabei zur Sicherstellung einer hohen Bauqualität sowie zum Verbraucherschutz beizutragen.“* (amtl. Begründung Referentenentwurf BMWI)

Die wesentliche Veränderung ist in den Leistungsbildern selbst und den prozentualen Bewertungen der Leistungsphasen festzustellen; dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Honorarstruktur. Maßgeblichen Einfluss auf das Honorar haben der Mehr- oder Minderaufwand aus den aktualisierten Leistungsbildern, die Baupreisentwicklung, die Entwicklung der Personal- und Sachkosten in den Architektur- und Ingenieurbüros sowie die Rationalisierung des Planungsprozesses durch den Einsatz von vielfältigen technischen Hilfsmitteln, Planungssoftware und einer veränderten rechtlichen Infrastruktur, wie z.B. internetbasierten Vergabeverfahren.

### Kostenermittlung und Kostenkontrolle

In den Leistungsbildern der Architekten und der Fachplaner wurden Grundleistungen zur Verbesserung der Kostenkontrolle und Termintreue von Bauprojekten ergänzt, die dazu beitragen sollen, die häufigsten Probleme von Bauprojekten zu kontrollieren. Den Planern wird damit eine erhöhte Verantwortung für Fehlentwicklungen in diesen Bereichen übertragen.

In den Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 6 (Vorbereitung der Vergabe) wurde die Grundleistung der Kostenkontrolle neu eingefügt und die Leistungsphasen 6 und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) ergänzt. Die Planer haben nun bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen und diese mit der Kostenberechnung und den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen. Dafür konnte die Erstellung eines Kostenanschlags als Grundleistung entfallen.

### Terminplanung

In der Leistungsphase 2 ist ein Terminplan mit den wesentlichen Vorgängen des Planungsablaufs („Planung der Planung“) und des Bauablaufs aufzustellen. Dieser Terminplan soll in den Leistungsphasen 3 (Entwurfsplanung), 5 (Ausführungsplanung) und 8 (Objektüberwachung) kontinuierlich fortgeschrieben, ergänzt und überwacht werden. Die Planer sollen die Baumaßnahme als einen fortlaufenden Prozess verstehen und die ineinandergrei-

fenden Abläufe der Bauarbeiten berücksichtigen. Deshalb wurde die fortlaufende Terminkontrolle als ein besonders wichtiger Beitrag der Planer zur Termintreue der Baumaßnahme betont. Diese Terminplanung während des Planungsprozesses wurde bei den Leistungsbildern „Ingenieurbauwerken“ und „Verkehrsanlagen“ nicht aufgenommen. Dort stellt die objektübergreifende, integrierte Bauablaufplanung eine besondere Leistung dar, deren Honorierung zusätzlich und frei vereinbart werden kann.

### Dokumentation

Der Ordnungsgeber hat die Wichtigkeit einer vollständigen und aussagekräftigen Objektdokumentation für den Bauherren erkannt, nachdem diesem Aspekt bisher nicht der nötige Stellenwert eingeräumt worden war. Für den Bauherrn, der das Bauwerk auch betreiben und bewirtschaften wird, ist eine solche Baudokumentation als Grundlage für die Erfüllung seiner Betreiberpflichten und damit für die Vermeidung seiner Haftung als Betreiber unerlässlich.

In allen Leistungsbildern wurde in den Leistungsphasen 1 bis 3 die Grundleistung „Dokumentation und Erläuterung der Ergebnisse“ präzisiert. In der Leistungsphase 7 wurde die Dokumentation des Vergabeverfahrens neu aufgenommen. Die auch bisher schon bestehende systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse wurde aus der Leistungsphase 9 in die Leistungsphase 8 eingegliedert. Damit wird erreicht, dass dem Bauherrn die Dokumentation dann vorliegt, wenn er sie braucht, nämlich mit der Übergabe des Objekts und dem Beginn der Betriebsphase.

### Veränderungen in der Leistungsphase 9

Wegen der schwierigen Kalkulation des Aufwands für die bisherige Grundleistung „Überwachen der Mängelbeseitigung“ wurde diese Leistung aus dem Grundleistungsbereich ausgegenommen und ist nun als besondere Leistung zusätzlich und frei vereinbar zu vergüten, z.B. auf Zeithonorarbasis. Dafür wurde der Anteil der Leistungsphase 9 von bisher drei Prozent auf zwei Prozent der Gesamtleistung gekürzt.

Neu aufgenommen wurde die Grundleistung der fachlichen Bewertung der Mängel, also die Zuordnung des Mangels zu einem Bau- oder Planungsbeteiligten sowie notwendige Begehungen. Dem Bauherren soll auch nach Abschluss des Projekts bei auftretenden Mängeln sein Planer zur Seite stehen und ihm die Inanspruchnahme des richtigen Schädigers ermöglichen. Die Frist für die Überwachung der Mängelbeseitigung wurde von den aus der VOB entlehnten vier Jahren wieder auf die gesetzliche Frist für die Werkunternehmer von fünf Jahre verlängert.

## Sonstige Änderungen

Die bisher unglückliche Formulierung „fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik“ wurde gestrichen; die HOAI verwendet nun den üblichen Begriff „allgemein anerkannte Regeln der Technik“. Eine Definition wurde in der neuen HOAI bewusst unterlassen. Diese soll nach der amtlichen Begründung den Gerichten vorbehalten bleiben.

Bei Ingenieurbauwerken sind die Kosten der Anlagen der Maschinenteknik bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen und nicht den Kosten für die Anlagen der technischen Ausrüstung zuzurechnen.

Die sog. mitverbaute Bausubstanz wurde wieder in die anrechenbaren Kosten aufgenommen, statt wie seit 2009 dafür einen Zuschlag auf das Honorar zu berechnen. Damit entspricht die Berücksichtigung der mitverbauten Bausubstanz wieder dem bekannten „Bauen im Bestand“ aus der HOAI 2002. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung soll die mitverbaute Bausubstanz mit 20 Prozent angerechnet werden.

## Auswirkungen der Novelle auf die Honorare

Bei einer Vielzahl der Leistungsbilder steigen die Honorare durchschnittlich um ca. 17 Prozent gegenüber der HOAI 2009 an.

Aus dem Durchschnitt ragt das Leistungsbild „Wärmeschutz und Energiebilanzierung“ weit heraus. Wegen der durch verschiedene gesetzliche Neuregelungen, wie z.B. die EnEV, erheblich gestiegenen Anforderungen der Bauwerke an Wärmeschutz und Energieverbrauch, wurden die Leistungen der Fachplaner in diesen Bereichen ebenfalls erheblich gesteigert. Die Honorare steigen hier mit dem Aufwand für die Planungsleistungen um 99,81 Prozent bis 203,03 Prozent an. Diese Leistungen „Wärmeschutz und Energiebilanzierung“ befinden sich allerdings im unverbindlichen Teil der HOAI, sodass in der Praxis beobachtet werden muss, ob die veränderten Leistungen auch tatsächlich zu Honorarerhöhungen in diesem Umfang führen werden.

Dagegen schert das Leistungsbild der „planungsbegleitenden Vermessung“ nach unten aus. Wegen der geringen Bedeutung dieser Leistungen und dem durch technische Verbesserungen stark gesunkenen Aufwand, reduzieren sich die Honorare gegenüber der HOAI 2009 um durchschnittlich bis zu 18,82 Prozent.

## Auswirkungen auf die Baukosten

Nach einem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie in Auftrag gegebenen Gutachten werden sich die Kosten einer Kommune für Baumaßnahmen im Vergleich zur HOAI 2009 um durchschnittlich 3,39 Prozent erhöhen. Dem liegen folgende Annahmen zugrunde: Haushaltsbudget für Baumaßnahmen in Höhe von zehn Millionen, Verteilung der Bauausgaben zu 70 Prozent auf den Bereich Hochbau und zu 30 Prozent auf den Bereich Tiefbau, Realisierung von großen, mittleren und kleinen Projekten in jeweils unterschiedlicher Anzahl und

Berücksichtigung sowohl des Neubaus als auch des Bauens im Bestand.

Die Kosten eines Bundeslandes für Baumaßnahmen werden sich im Vergleich zu 2009 um durchschnittlich 2,23 Prozent, die des Bundes um durchschnittlich 0,95 Prozent erhöhen.

Die Auswirkungen auf die Kosten privater Bauvorhaben können nicht detailliert festgestellt werden, da es keine repräsentativen Aufzeichnungen über Baukosten im privatwirtschaftlichen Bereich gibt. Es wird jedoch angenommen, dass besonders die Honorarerhöhungen der Leistungsbilder „Gebäude und Innenräume“ und „Wärmeschutz und Energiebilanzierung“ Auswirkungen auf die Baukosten haben werden. Für das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ erhöht sich das Honorar bei anrechenbaren Kosten von beispielsweise 300.000 Euro im Vergleich zur HOAI 2009 um 17,88 Prozent (Honorarzone II, Mindestsatz), für das Leistungsbild „Wärmeschutz und Energiebilanzierung“ um 188,45 Prozent (Honorarzone II, Mindestsatz).

Die HOAI war und ist auch nach der Neuregelung reines Preisrecht; die Leistungsbilder sind also keine rechtliche Regelung über den Inhalt von Planungsverträgen. Die HOAI darf nur regeln, dass die darin verbindlich geregelten Honorare immer dann zu zahlen sind, wenn Leistungen erbracht werden, die dort beschrieben sind.

Die neue HOAI ersetzt demnach einen umfassenden und interessengerechten Architekten- oder Ingenieurvertrag nicht. Der Auftraggeber muss noch immer im Voraus genau analysieren und festlegen, welche Leistungen er von seinen Planern benötigt und muss diese im Vertrag übertragen. Eine sorgfältige Vorbereitung eines Bauvorhabens ist wesentlich für den Projekterfolg. Der Bauherr sollte vor allem kritische Termine, Entscheidungswege im eigenen Unternehmen, die Bedürfnisse der Nutzer und ein realistisches Budget für die Baukosten untersuchen und festlegen. Diese Projektziele sind in allen Verträgen mit Planern, ausführenden Firmen, Beratern usw. abzubilden, um sicherzustellen, dass der Bauherr eine erfolgreiche Baumaßnahme feiern kann. Dabei hilft dem Bauherren unsere JOB – die Juristische und Organisatorische Bauherrenbegleitung bei Neubau- oder Sanierungsprojekten. Für weitere Informationen dazu sprechen Sie uns bitte an.

## 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](mailto:tanja.nein@roedl.com)

## Rödl & Partner intern

### > Rückblick REG-IS Tage

Anfang Juli haben in Nürnberg und Köln die ersten REG-IS Tage stattgefunden, eine Veranstaltung über das Regelwerks-Informationssystem für die FM Branche von Rödl & Partner. Herzlich willkommen waren Interessierte und jene, die bereits Lizenznehmer sind. Der Vormittag „REG-IS für Einsteiger“ beinhaltete allgemeine Informationen über Grundlagen und Vorteile sowie Handhabung, Versionen, Funktionsweisen und nützliche Tipps und Tricks für die optimale Nutzung des Produktes. Der Nachmittag „REG-IS für Fortgeschrittene“ bot die Gelegenheit, sich über eigene Erfahrungen auszutauschen oder ggf. Anregungen, Vorschläge oder Ideen anzubringen. Weiter wurden Berichte über Objektprofile, Risikoanalysen, die Möglichkeit der Kopplung mit den CAFM-Systemen und künftig geplante Entwicklungen vorgestellt. Insgesamt haben an den beiden Tagen mehr als 110 Teilnehmer teilgenommen, was den Anlass für weitere Veranstaltungen in Berlin im September und München im Oktober gegeben hat.



### > Bauamtsleitertag Bayern – Die Schule im Mittelpunkt

<b>Termin / Ort</b>	15.10.2013 / Nürnberg
<b>Referenten</b>	Tanja Nein, Henning Wündisch, Andreas Griebel, Jörg Schielein

### > REG-IS Tage

<b>Termin / Ort</b>	05.09.2013 / Berlin 22.10.2013 / München
<b>Referent</b>	Ulrich Glauche

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

E-Mail: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto: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.

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 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 Menschtürme, den Castellern 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](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich

für den Inhalt: **Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Stefanie Fugmann** – [stefanie.fugmann@roedl.com](mailto: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.