

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: August/September 2015 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Facility Management

- > Der FM-Vertrag und der FM-Berater – eine „liaison dangereuse“ 2

#### Baurecht

- > Fehlende Leistungsdefinition im Bauvertrag oder „Was ist das bestmögliche Ergebnis“ 3

#### Energie

- > Energieaudit, Energiemanagementsystem, Umweltmanagementsystem – Welches System ist erforderlich? 5

#### Rödl & Partner intern

- > Veranstaltungshinweise 8

Liebe Leserin, lieber Leser,

in der diesjährigen dritten Ausgabe des Fokus Immobilien, freuen wir uns Ihnen wieder wichtige Informationen rund um die Immobilie vermitteln zu dürfen.

Den Anfang bilden dabei die komplexen Herausforderungen der Zusammenarbeit zwischen FM-Berater und Auftraggeber im Facility Management. Der Beitrag von Jörg Schielein befasst sich dabei mit den Grenzen der Beratungstätigkeit von FM-Beratern, die allzu oft überschritten werden.

In einem weiteren Beitrag zum Baurecht greift Tanja Nein eine aktuelle Entscheidung des OLG Dresden auf, in der es um die unzureichende Definition des vertraglichen Leistungsumfangs ging. Der Fall macht deutlich, welche Anforderungen für die Beschreibung der konkreten Leistungsanforderungen von Bauvorhaben bestehen.

Abgerundet wird unsere Ausgabe durch maßgebliche Änderung des Energierechts, allen voran des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G), wonach Unternehmen ab dem 5. Dezember 2015 branchenübergreifend zur periodischen Durchführung von Energieaudits verpflichtet werden. Nadine Juch informiert Sie über die betroffenen Unternehmen, die Anforderungen an das Energieaudit und weitere gesetzliche Neuerungen aus dem Energierecht.

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

Viel Freude beim Lesen, interessante Einblicke und neue Denkanstöße wünschen



Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein  
Partner

## Facility Management

### > Der FM-Vertrag und der FM-Berater – eine „liaison dangereuse“

Von Jörg Schielein

FM-Berater werden häufig von ihren Auftraggebern gebeten neben Konzepten und Leistungsverzeichnissen auch einen FM-Vertrag mit anzubieten. Klassische FM-Berater wissen, dass sie keine Rechtsberatung erbringen dürfen und kommen so in eine Zwickmühle. Was ist noch erlaubt, was sinnvoll? Für die eigentliche Zielsetzung der Beauftragung externer Fachberater ist diese Praxis schädlich. Viel Aufwand bei der Erarbeitung von Konzepten und Leistungsverzeichnissen wird so häufig durch einen ungeeigneten Vertrag ruiniert – und im Schadensfall bringt sich der Auftraggeber um viel Haftungsmasse.

Das Facility Management einer größeren Immobilie oder eines Portfolios ist eine komplexe Herausforderung. Anerkanntermaßen müssen mehrere Fachkompetenzen zusammenarbeiten, um das optimale Ergebnis für den Eigentümer zu erreichen. Die Sensibilität für die Notwendigkeit, diese Aufgabe mit großer Sorgfalt durchdacht und strukturiert anzugehen, steigt in den letzten Jahren spürbar an. Für die Konzeption und Umsetzung des bestmöglichen Umgangs mit den vielfältigen Aufgaben im Facility Management werden daher – wie in vielen anderen anspruchsvolleren Aufgabengebieten auch – nicht selten Berater engagiert.

Viele dieser Berater haben Spezialisierungen im technischen oder organisatorischen Bereich, manche zudem im Hinblick auf bestimmte Branchen herausgebildet. Gemeinsam ist dabei allen etablierten Anbietern, dass sie sich auf zahlreiche Referenzaufträge beziehen können. Diese Erfahrung mit anderen mehr oder weniger vergleichbaren Projekten ist von hohem Wert für die jeweiligen Auftraggeber, führt manchen Auftraggeber aber auch in Versuchung. Mit der Übernahme von FM-Verträgen aus anderen Projekten des Beraters könnte man Zeit und Geld sparen. „Sie haben da doch bestimmt einen passenden Vertrag“ – so oder so ähnlich lautet ein häufig kommunizierter Wunsch im Rahmen typischer FM-Beratungen.

#### **FM-Berater sollten ihre Grenzen im eigenen Interesse selbstbewusst vertreten**

Mit diesem Wunsch begeht der Auftraggeber in der Regel einen Denkfehler und der FM-Berater kommt in eine Zwickmühle. Verweigert er die Weitergabe solcher Verträge, muss er befürchten als „nicht kundenorientiert“ wahrgenommen zu werden, riskiert aber gleichzeitig möglicherweise auch die Grenzen der unerlaubten Rechtsberatung zu überschreiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn der FM-Berater der Auffassung ist, er habe den weitergereichten Vertrag auch rechtlich durchdrungen und sich in der Lage sieht, dazu qualifiziert Auskunft zu geben oder sogar an der Anpassung an die konkreten Gegebenheiten des neuen Projekts mitwirkt. Die Grenzen sind hier fließend. Die im Wesentlichen Anwälten vorbehaltene Rechtsdienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) ist „jede Tätig-

keit [...] sobald sie eine rechtliche Prüfung im Einzelfall erfordert“ (§ 2 Abs. 1 RDG). Schon die Überlassung eines Vertrags kann im Einzelfall einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz begründen. Je mehr zwischen Auftraggeber und FM-Berater mit diesem Vertrag gearbeitet wird, desto höher die Wahrscheinlichkeit eines Verstoßes. Als unmittelbare Konsequenz eines solchen Gesetzesverstoßes droht dem FM-Berater eine Abmahnung z.B. durch eine Rechtsanwaltskammer und im schlimmsten Fall ein Bußgeld.

#### **Auftraggeber sollten den FM-Berater nicht überfordern**

Aber auch der Auftraggeber ist – im doppelten Sinne – nicht gut beraten, wenn er den FM-Vertrag einfach so am Rande mit behandelt haben möchte. Die Erfahrung zeigt, dass die Fachabteilungen dieses Thema aus Sorge um Verfahrensverlängerungen oder sonstige Schwierigkeiten bevorzugt in eigener Zuständigkeit oder eben in Abstimmung mit dem ebenfalls technischen FM-Berater bearbeiten wollen und die Rechtsabteilung oder externe Rechtsanwälte deshalb nicht frühzeitig einbinden. Das widerspricht in den meisten Fällen aber der Zielsetzung, eine möglichst belastbare Grundlage für eine Ausschreibung von FM-Leistungen zu erarbeiten. Das Ziel ist, einen Dienstleister zu beauftragen, der möglichst gute Leistungen erbringt. Der gleichzeitig aber auch gut gesteuert werden kann und im Zweifel mit den notwendigen Anreizen zu einer Verbesserung seiner Leistung gebracht wird. Und das alles bei möglichst wenigen Haftungsrisiken für den Auftraggeber.

In der Praxis werden aber häufig in enger und engagierter Zusammenarbeit der Fachabteilung und der sich dabei mehr oder weniger unbehaglich fühlenden FM-Berater Haftungsregelungen, die Frage von Steuerungsanreizen über Vertragsstrafen oder Regelungen zum pauschalierten Schadensersatz in Verträge aufgenommen, die dann in der Praxis ins Leere laufen. Es stellt sich dann nämlich bei genauerem Hinsehen im Ernstfall heraus, dass sie in der Form, wie sie in die Verträge aufgenommen wurden, schlicht unwirksam sind. Viel Konzept- und Detailarbeit erweist sich in der Folge als weitgehend wertlos bzw. als Preistreiber, wenn sie in der Praxis vom eingesetzten Dienstleister erbracht

werden. „Nachtrag“ oder „Regieleistung“ sind dann allseits bekannte Stichworte, die zu Unzufriedenheit in der Auftraggeberorganisation führen. Auch das inzwischen sehr weit verbreitete Thema der Delegation der Betreiberverantwortung scheidet regelmäßig, wenn nicht erfahrene Juristen beteiligt werden.

Und ein weiterer Aspekt der Minimierung der Risiken eines Auftraggebers wird selten bedacht: Sollte eine unklare, unwirksame oder gar fehlende vertragliche Regelung zu einem Schaden für den Auftraggeber führen (womit angesichts des sich verschärfenden Wettbewerbs auf Dienstleisterseite leider immer häufiger gerechnet werden muss), ist eine leistungsfähige Rechtsanwaltskanzlei in der Regel mit mindestens zehn Mio. Euro versichert, ein klassischer FM-Berater fast ausnahmslos mit erheblich geringeren Summen. Warum sollte dieses Risiko also dem weniger qualifizierten und im Schadensfall meist weniger leistungsfähigen Berater übertragen werden?

## Fazit

Eine qualitativ hochwertige FM-Beratung ist nur durch Spezialisierung möglich. Dabei sollten alle Spezialisten zusammenar-

beiten, nicht aber ein Spezialist die Arbeit des anderen miterledigen. FM-Berater sollten sich dabei nicht überschätzen und fahrlässig einen Verstoß wegen unerlaubter Rechtsberatung riskieren. Auftraggeber sollten nicht kurzfristig agieren, sondern dem Vertragsthema die nötige Bedeutung zubilligen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Ziele eines FM-Projekts auch erreicht werden. Und über den gesamten Vertragszeitraum betrachtet, ist die frühzeitige Einbindung aller erforderlichen Spezialisten auch die wirtschaftlichste für den Auftraggeber.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Jörg Schielein LL.M.

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 54

E-Mail: [jörg.schielein@roedl.com](mailto:jörg.schielein@roedl.com)

## Baurecht

### > Fehlende Leistungsdefinition im Bauvertrag oder „Was ist das bestmögliche Ergebnis?“

Von Tanja Nein

Bei Bauprojekten ist das Kernstück eines guten Vertrags die Definition der zu erbringenden Leistung mit den Zielen, die der Bauherr mit dem Bauvorhaben erreichen will und entsprechenden Sanktionen. Fehlen konkrete Vereinbarungen, muss im Streitfall ein Richter den Vertrag aus der Sicht eines Außenstehenden nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen beurteilen, die ihm das Gesetz dafür vorgibt. Es liegt auf der Hand, dass die Gerichte den Vertrag nicht immer so auslegen, wie ihn der Bauherr verstanden haben wollte.

Das ist die Frage, mit der sich das OLG Dresden in einem Verfahren wegen behaupteter Mängel einer Wasserkraftanlage zu beschäftigen hatte (Urteil vom 9. Juli 2015, Az. 9 U 1777/08).

Die beklagte Fachfirma plante, lieferte und errichtete für den Auftraggeber eine Wasserkraftanlage. Konkrete Leistungsdaten, insbesondere eine bestimmte Ausführung, eine Jahresenergiemenge ö.ä. waren nicht vereinbart worden; eine konkrete Leistungsbeschreibung lag ebenfalls nicht vor.

Der Auftraggeber rügte noch bei der Abnahme verschiedene Mängel, die insgesamt zu einer Leistungsverringerung der An-

lage führen. Diese Mängel möchte er nun von dem Auftragnehmer beseitigt haben, das OLG Dresden lehnte den Anspruch des Auftraggebers ab.

Das Fehlen einer vertraglichen Leistungsbestimmung allein ist noch nicht so problematisch. § 633 Abs. 2 BGB regelt für diesen Fall, dass die Leistung sich für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen muss, die der Besteller üblicherweise erwarten kann. Im vorliegenden Fall hatte der Auftragnehmer, nach Ansicht des Gerichts, eine Anlage bereitzustellen, „die die nach den örtlichen Gegebenheiten verfügbare Wasserkraft bestmöglich zu nutzen imstande sein sollte“.

Eine Antwort darauf, wie genau die Anlage zu errichten ist, gibt das Gesetz natürlich nicht. Die Kunst des Planens und Bauens bei einer Wasserkraftanlage besteht – wie der Sachverständige im Prozess ausgeführt hat – darin, Orte und Strecken der Entstehung von Verlusten bei der Wasserfallhöhe zu vermeiden und nachteilige Folgen so gering wie möglich zu halten. *„Das verdeutlicht, dass schon die Festlegung dessen, was denn nun die nach den örtlichen Gegebenheiten bestmöglich konzipierte Wasserkraftanlage zu leisten imstande sein muss, nicht zweifelsfrei bestimmbar ist. Die Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse mit ihren Schwankungen in der Wasserzufuhr und der Notwendigkeit, hierauf und auf Verunreinigungen im Wasser leistungsoptimiert zu reagieren, machen jede Wasserkraftanlage zu einem mit anderen Wasserkraftanlagen nicht ohne weiteres vergleichbarem Werk.“*

Zwar stellte der Sachverständige im Verfahren diverse Punkte fest, die bei der konkreten Anlage hätten anders ausgeführt werden können oder sogar müssen, sodass technisch eben gerade nicht die bestmögliche Anlage für den Standort gebaut wurde und der bestmögliche Energieertrag nicht erreicht werden konnte.

Das Gericht ist aber der Ansicht, dass dies allein keinen Mangel der Wasserkraftanlage darstellt, solange der Energieertrag nicht mehr als 15 Prozent hinter dem technisch erreichbaren zurück bleibt. Es billigt dem Auftragnehmer also einen Spielraum zu und berücksichtigt bei dessen Festlegung, dass die *„Wasserkraftanlage aus mehreren ineinander greifenden Einzelkomponenten besteht, die jeweils in ihrer Planung und Ausführung auf die Vor-Ort-Situation abzustimmen waren.“*

### Praxishinweis

Dieser Fall steht exemplarisch für viele Projekte und Verträge mit einer unzureichenden Definition des vertraglichen Leistungsumfangs, z. B. im Rahmen einer funktionalen Leistungsbeschreibung, Pauschalpreisabreden oder einfach nicht konkret definierten Zielen des Auftraggebers.

Der Rechtsstreit dreht sich zwar um die theoretische Frage, ob die bestmögliche Anlage errichtet wurde oder nicht, also ob das üblicherweise Geschuldete hergestellt wurde. Diese Frage hatte das Gericht aber nur zu klären, weil die einfache Mangeldefini-

tion des § 633 Abs. 2 S. 1 BGB *„Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.“* hier nicht greift und somit überhaupt erst die weiteren unbestimmten Definitionen des Gesetzes bemüht werden mussten.

Die gerichtliche Auseinandersetzung hätte man vermeiden können, wenn der Auftraggeber seine Anforderungen an die Leistung konkret beschrieben und den Vertrag entsprechend gestaltet hätte.

Dem Auftraggeber kommt es bei solchen Projekten erfahrungsgemäß darauf an, die Anlage unter Berücksichtigung von Herstellungs- und Betriebskosten wirtschaftlich zu betreiben. Dabei ist es ihm vermutlich zwar auch wichtig, die bestmögliche Anlage zu erhalten. Wichtiger wird ihm aber sein, dass er für einen angemessenen Preis eine Anlage bekommt, deren Betrieb ihm einen Überschuss erwirtschaften wird.

Geholfen hätte hier beispielsweise eine gestaffelte Beauftragung von Planung und Umsetzung, die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Festlegung der Leistungsdaten usw. Dies kombiniert mit einer darauf aufsetzenden fundierten Wirtschaftlichkeitsrechnung des Auftraggebers für die Anlage und der Ermittlung eines angemessenen Herstellungspreises hätte dem Auftraggeber schon vorab ermöglicht abzuschätzen, ob die von dem Auftragnehmer geplante Anlage für den vereinbarten Preis für ihn einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht und sich die Ausgabe damit lohnt.

### Kontakt für weitere Informationen:



#### Tanja Nein

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



## Energie

### > Energieaudit, Energiemanagementsystem, Umweltmanagementsystem – Welches System ist erforderlich?

Von Nadine Juch

Unternehmen, die keine Kleinstunternehmen, kleinen und mittleren Unternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 sind, müssen am 5. Dezember 2015 ein Energieaudit eingeführt haben. Das geänderte Energiedienstleistungsgesetz verpflichtet Unternehmen branchenunabhängig zur periodischen Durchführung eines Energieaudits. Für strom- und energiesteuerrechtliche Erstattungen ist ein Energiemanagementsystem, ein Umweltmanagementsystem oder ein alternatives System zur Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich.

#### Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G)

Änderungen des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G) sind am 22. April 2015 in Kraft getreten und verpflichten Unternehmen branchenübergreifend zur Durchführung eines Energieaudits. Diese Verpflichtung muss erstmalig am 5. Dezember 2015 erfüllt sein und in der Folgezeit alle vier Jahre, gerechnet vom Zeitpunkt der Durchführung des ersten Audits.

#### > Betroffene Unternehmen

Von dieser Verpflichtung erfasst werden alle Unternehmen, die keine Kleinstunternehmen, kleinen und mittleren Unternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen (Nicht-KMU) sind. Das EDL-G unterwirft damit alle Nicht-KMU seiner Anwendung.

Maßgeblich für die Bestimmung, ob ein KMU vorliegt, ist grundsätzlich die kleinste rechtlich selbstständige Einheit unabhängig von ihrer Rechtsform, die aus handels- und/oder steuerrechtlichen Gründen Bücher führt und bilanziert sowie wirtschaftlich tätig ist. Eine Gewinnerzielungsabsicht ist für eine wirtschaftliche Tätigkeit nicht erforderlich. Auch Unternehmen, die gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, können daher grundsätzlich wirtschaftlich tätig sein.

Ob ein KMU vorliegt, hängt von der Überschreitung von Schwellenwerten in Bezug auf Mitarbeiterzahlen, Jahresumsatz und Jahresbilanzsumme ab. Hierfür sind eigenständige Unternehmen, Partnerunternehmen und verbundene Unternehmen sowie Unternehmen mit Beteiligung der öffentlichen Hand zu unterscheiden. Handelt es sich bei dem zu beurteilenden Unternehmen um ein eigenständiges Unternehmen, dann sind allein die Daten dieses Unternehmens für die Überschreitung der Schwellenwerte maßgeblich. Handelt es sich jedoch

um ein verbundenes oder Partnerunternehmen sind auch die Daten dieses verbundenen oder Partnerunternehmens mit zu berücksichtigen.

Verbundene Unternehmen geben die wirtschaftliche Lage von Unternehmen wieder, die entweder durch mittelbare oder unmittelbare Kontrolle der Mehrheit ihres Kapitals oder ihrer Stimmrechte oder durch die Fähigkeit, einen beherrschenden Einfluss auf ein anderes Unternehmen auszuüben, einer Unternehmensgruppe angehören. Verbundene Unternehmen sind u.a. Unternehmen, bei denen ein Unternehmen die Mehrheit der Stimmrechte der Aktionäre oder Gesellschafter eines anderen Unternehmens hält. Unternehmen, die einen konsolidierten Abschluss erstellen oder in den konsolidierten Abschluss eines anderen Unternehmens einbezogen werden, gelten in der Regel als verbundene Unternehmen. Bei verbundenen Unternehmen werden zu den Daten des zu beurteilenden Unternehmens 100 Prozent der Daten des verbundenen Unternehmens hinzugerechnet, wenn diese im konsolidierten Jahresabschluss noch nicht berücksichtigt sind.

Partnerunternehmen sind alle Unternehmen, die nicht als verbundene Unternehmen im vorgenannten Sinne gelten und 25 Prozent oder mehr des Kapitals oder der Stimmrechte eines anderen Unternehmens halten. Die Daten des Partnerunternehmens werden dem zu beurteilenden Unternehmen proportional zum Anteil der Beteiligung am Kapital oder an den Stimmrechten angerechnet.

Unabhängig von den Schwellenwerten kann ein Unternehmen auch dann nicht als KMU angesehen werden, wenn 25 Prozent oder mehr seines Kapitals oder seiner Stimmrechte direkt oder indirekt von einer oder mehreren öffentlichen Stelle(n) oder Körperschaft(en) des öffentlichen Rechts einzeln oder gemeinsam kontrolliert werden.

### > Energieaudit

Für die betroffenen Unternehmen besteht die Verpflichtung, bis zum 5. Dezember 2015 ein Energieaudit durchzuführen und gerechnet vom Zeitpunkt des ersten Energieaudits mindestens alle vier Jahre ein weiteres Energieaudit, jeweils nach Maßgabe des EDL-G, durchzuführen.

Insbesondere muss das Energieaudit den Anforderungen der DIN EN 16247-1, Ausgabe Oktober 2012, entsprechen. Darüber hinaus muss das Unternehmen einen Verantwortlichen beziehungsweise Ansprechpartner zur Durchführung des Energieaudits vorsehen. Weitergehende Anforderungen sind im EDL-G geregelt.

Die betroffenen Unternehmen können auch ein Energiemanagementsystem (System, das den Anforderungen der DIN EN ISO 50001, Ausgabe Dezember 2011, entspricht) oder ein Umweltmanagementsystem einrichten und werden damit von ihrer Pflicht zu einem Energieaudit befreit.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) führt in seinem Merkblatt (Stand: 8. Juli 2015) aus, dass Unternehmen, die aufgrund des EDL-G ein Energie- oder Umweltmanagementsystem einführen, im ersten Überprüfungszyklus bei der Nachweisführung entlastet werden, weil die Zertifizierung solcher Systeme längere Zeit in Anspruch nimmt als die Durchführung eines Energieaudits. Für eine Überprüfung im ersten Jahr nach dem Stichtag (5. Dezember 2015) soll genügen, dass bis zu diesem Termin zumindest die wesentlichen Schritte zur Einführung durchgeführt wurden. Bis zum 31. Dezember 2016 genüge daher der Nachweis über den Beginn der Einrichtung eines Energie- oder Umweltmanagementsystems durch Abgabe von Erklärungen mit bestimmtem Inhalt. Die Details regelt das BAFA-Merkblatt .

### > Nachweis

Die betroffenen Unternehmen werden ab dem 5. Dezember 2015 vom BAFA im Rahmen von Stichprobenkontrollen unter Setzung einer angemessenen Frist zur Vorlage des Nachweises über die Durchführung von Energieaudits aufgefordert. Es ist geplant, dass innerhalb der vierjährigen Periode ca. 20 Prozent der verpflichteten Unternehmen geprüft werden. Es besteht keine Pflicht der Unternehmen, dass diese dem BAFA die Durchführung eines Energieaudits proaktiv melden. Das Gleiche gilt für die Einführung eines Energie- oder Umweltmanagementsystems.

Wer entgegen seiner Verpflichtung, ein Energieaudit durchzuführen, ein Energieaudit nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig durchführt, kann verpflichtet werden, ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro zu zahlen. Das BAFA teilte mit, dass beim Vollzug des Gesetzes dem Umstand Rechnung getragen werden soll, dass den betroffenen

Unternehmen aufgrund der zu spät erfolgten Umsetzung des Europarechts (Energieeffizienzrichtlinie) ein um rund ein Jahr verkürzter Zeitraum zur Durchführung der ersten Energieaudits verbleibt, da z.B. im Falle eines Beraterengpasses Unternehmen im Einzelfall die fristgerechte Umsetzung des Audits faktisch nicht möglich sein kann. Das BAFA wird nach seinen Angaben bei der Entscheidung über ein Bußgeld prüfen, ob es dem betreffenden Unternehmen in zumutbarer Weise möglich war, das erste Energieaudit fristgemäß durchzuführen.

### Strom- und Energiesteuerrecht

Unabhängig vom Energiedienstleistungsgesetz sind Erstattungen gemäß § 10 StromStG und § 55 Energiesteuergesetz (so genannter Spitzenausgleich) u.a. an den Betrieb eines Energiemanagementsystems, eines Umweltmanagementsystems oder eines alternativen Systems nach § 3 der Verordnung über Systeme zur Verbesserung der Energieeffizienz im Zusammenhang mit der Entlastung von Energie- und Stromsteuer in Sonderfällen (Spitzenausgleich-Effizienzsystemverordnung – SpaEfV) gebunden.

### > Unternehmen des Produzierenden Gewerbes

Diese Erstattungen sind nur für Unternehmen des Produzierenden Gewerbes möglich. Dies sind Unternehmen, die dem Abschnitt C (Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden), D (Verarbeitendes Gewerbe), E (Energie- und Wasserversorgung) oder F (Baugewerbe) der Klassifikation der Wirtschaftszweige zuzuordnen sind, sowie die anerkannten Werkstätten für behinderte Menschen im Sinne des § 136 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch, wenn sie überwiegend eine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben, die den vorgenannten Abschnitten der Klassifikation der Wirtschaftszweige zuzuordnen ist.

### > Energiemanagementsystem oder Umweltmanagementsystem

Eine Steuerentlastung wird gewährt, wenn das Unternehmen für das Antragsjahr nachweist, dass es ein Energiemanagementsystem betrieben hat, das den Anforderungen der DIN EN ISO 50001, Ausgabe Dezember 2011, entspricht oder eine registrierte Organisation nach Artikel 13 der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 61/2001 sowie der Beschlüsse der Kommission 2001/691/EG und 2006/193/EG (ABl. L 342 vom 22. Dezember 2009, S. 1) ist.

Für die Antragsjahre 2013 und 2014 gab es Erleichterungen im Zusammenhang mit der Einführung. Für das Antragsjahr 2015 muss das Unternehmen nachweisen, dass es im An-

tragsjahr oder früher die Einführung eines Energiemanagementsystems abgeschlossen hat oder dass das Unternehmen im Jahr 2015 oder früher als Organisation nach Artikel 13 der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 registriert worden ist (EMAS-Register).

## > **Alternative Systeme zur Verbesserung der Energieeffizienz**

Kleine und mittlere Unternehmen können anstelle eines Energie- oder Umweltmanagementsystems alternative Systeme zur Verbesserung der Energieeffizienz betreiben, die den Anforderungen der DIN EN 16247-1, Ausgabe Oktober 2012, entsprechen.

Kleine und mittlere Unternehmen sind solche im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen in der jeweils geltenden Fassung.

Als alternative Systeme zur Verbesserung der Energieeffizienz gelten ein Energieaudit entsprechend der Anforderungen der DIN EN ISO 16247-1, Ausgabe Oktober 2012, das mit einem Energieauditbericht gemäß SpaEfV abschließt, oder ein alternatives System gemäß Anlage 2 der SpaEfV.

Dementsprechend bestehen für KMU Erleichterungen, um Erstattungen im Rahmen des Spitzenausgleichs geltend machen zu können. Unternehmen des Produzierenden Gewerbes, die Nicht-KMU sind, müssen jedoch als eine Voraussetzung für den Spitzenausgleich ein Energie- oder Umweltmanagementsystem betreiben.

## **Besondere Ausgleichsregelung gemäß § 64 EEG 2014**

Die Einführung eines Energie- oder Umweltmanagementsystems ist auch Antragsvoraussetzung der besonderen Ausgleichsregelung für stromkostenintensive Unternehmen gemäß § 64 EEG 2014. Ein Energie- oder Umweltmanagementsystem im Sinne des EEG 2014 ist ein System, das den Anforderungen der DIN EN ISO 50001, Ausgabe Dezember 2011, entspricht, oder ein System im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 761/2001, sowie der Beschlüsse der Kommission 2001/681/EG und 2006/193/EG in der jeweils geltenden Fassung.

Hat ein Unternehmen im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr weniger als fünf Gigawattstunden Strom verbraucht, kann es als Antragsvoraussetzung ein alternatives System zur Verbesserung der Energieeffizienz nach § 3 SpaEfV betreiben.

## **Fazit**

Alle Unternehmen, die ein Energie- oder Umweltmanagementsystem eingeführt haben, sind von der Verpflichtung nach dem EDL-G befreit. Alle Nicht-KMU müssen bis zum 5. Dezember 2015 ein Energieaudit durchgeführt haben.

Um den sog. Spitzenausgleich nach Strom- und Energiesteuer-gesetz als Unternehmen des Produzierenden Gewerbes geltend machen zu können, ist eine Voraussetzung der Betrieb eines Energie- oder Umweltmanagementsystems. KMU, die Unternehmen des Produzierenden Gewerbes sind, können ein alternatives System zur Verbesserung der Energieeffizienz gemäß § 3 SpaEfV betreiben.

Für die besondere Ausgleichsregelung nach § 64 EEG 2014 muss das Unternehmen ein Energie- oder Umweltmanagementsystem betreiben, bei einem Verbrauch von weniger als fünf Gigawattstunden im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr kann das Unternehmen ein alternatives System gemäß § 3 SpaEfV betreiben.

## **Kontakt für weitere Informationen:**



### **Nadine Juch**

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 59

E-Mail: [nadine.juch@roedl.com](mailto:nadine.juch@roedl.com)

## Rödl & Partner intern

### > Veranstaltungshinweise

#### Werkstattgespräch Masterplan Betreiberverantwortung

8. September 2015 / Köln  
10. September 2015 / Eschborn  
22. September 2015 / Leipzig  
29. September 2015 / Hamburg  
6. Oktober 2015 / Stuttgart



Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter: [www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare).

#### 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)

## REG-IS<sup>®</sup> Tage



1. Oktober 2015 / Berlin  
20. Oktober 2015 / Köln  
28. Oktober 2015 / Nürnberg

#### Herausforderungen meistern

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

*Rödl & Partner*

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

*Castellers de Barcelona*



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

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

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

#### Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber: **Rödl & Partner GbR**  
Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg  
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | [pmc@roedl.de](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: **Katharina Muth** – [katharina.muth@roedl.com](mailto:katharina.muth@roedl.com)  
Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

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

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