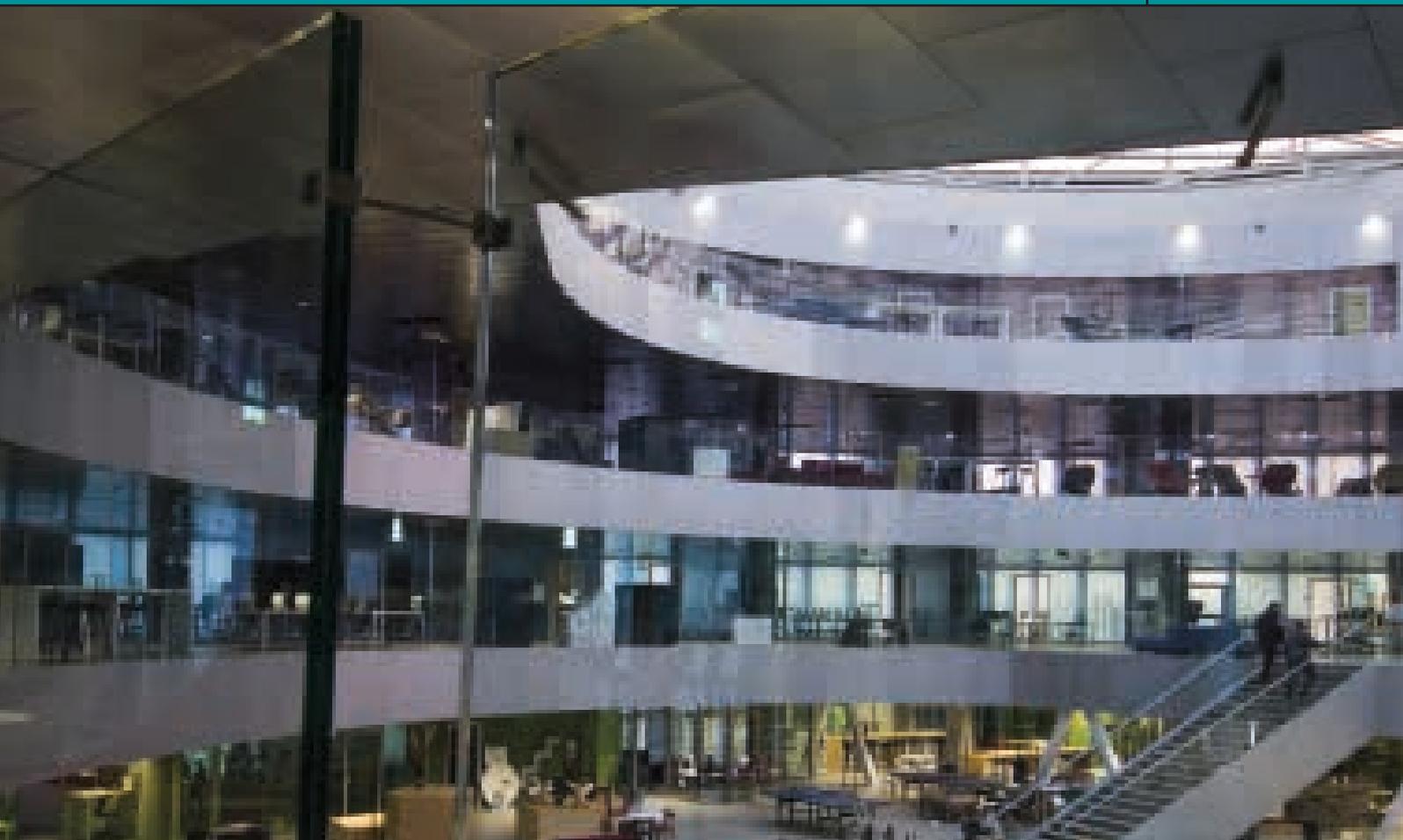


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
FEBRUAR
2020

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Betreiberverantwortung

- Energetische Inspektion von Klimaanlage nach dem neuen GEG 4

→ Facility Management

- Die Beschaffung von Facility Services – Die neue GEFMA 500 als Orientierungshilfe 8

→ Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2020 12

→ Vergaberecht

- Vergabe an Generalunternehmer – Wann ist eine Gesamtvergabe ohne Lose zulässig? 14

→ Mietrecht

- Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft – Was gilt, was ist sinnvoll? 16

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Diskussion über die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen wird in allen Bereichen und auf allen Ebenen geführt. Die Möglichkeiten im eigenen unternehmerischen Umfeld zu ergreifen und einen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft zu leisten, rückt zunehmend in den Fokus von Unternehmern und Unternehmen jeglicher Branche. Dabei hat die Facility Management Branche mit einem Anteil von 5 Prozent am Bruttoinlandsprodukt ein nicht unerhebliches Potenzial, zur Lösung der gesellschaftlichen Probleme beizutragen. Der Blick liegt dabei im Besonderen bei der Beschaffung von Facility Services. Der Branchenverband GEFMA widmet diesem Thema eine eigene Richtlinie und arbeitet derzeit an der neuen GEFMA 500 „Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung“.

Mit der neuen Richtlinie soll eine Veränderung der gängigen Vergabepaxis im FM angestrebt werden, betreffend der Grundsätze der Vergabe, insbesondere bessere Rechtskonformität, mehr Nachhaltigkeit und faire Geschäftspraktiken. Sie soll Anstoß und Orientierungshilfe sein, die Chancen bei der Beschaffung von Facility Services besser zu nutzen.

Erste Einblicke in die neue GEFMA 500 liefert der Beitrag in unserer aktuellen Newsletter Ausgabe. Darüber hinaus werden wir auch im Rahmen der diesjährigen Bundesfachtagung Betreiberverantwortung im März 2020 in Fulda, neben vieler weiterer Themen, auf die neue Richtlinie eingehen.

Lesen Sie außerdem in dieser Ausgabe, was der Gesetzesentwurf des Gebäudeenergiegesetzes im Bereich der energetischen Inspektion von Klimaanlagen für die Branche bedeutet, welche Reichweite das vergaberechtliche Gebot der Aufteilung eines Auftrags in Lose bei der Vergabe an Generalunternehmer hat und was es bei Mietverträgen mit einer Wohngemeinschaft zu beachten gilt.

Wir wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



JÖRG SCHIELEIN
Partner

→ Betreiberverantwortung

Energetische Inspektion von Klimaanlage nach dem neuen GEG

von Henning Wündisch

Klimaanlagen in Gebäuden mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt unterliegen sowohl nach der bislang gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV; dort § 12 Energetische Inspektion von Klimaanlagen) als auch nach dem derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren befindlichen Gebäudeenergiegesetz (GEG; dort § 74 Betreiberpflicht) einer energetischen Inspektion. Adressat der Pflicht zur Durchführung der energetischen Inspektion ist sowohl nach EnEV als auch nach GEG der Betreiber.

Knapp 3 Jahre nach dem ersten Referentenentwurf des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – so der Langtitel – hat das Bundeskabinett den 3. Entwurf der Bundesregierung im Oktober 2019 beschlossen. Wann genau das GEG in Kraft treten wird, steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht

genau fest. Allerdings sollte es nach einem dann mehr als 3 Jahre andauernden Gesetzgebungsverfahren im Jahre 2020 endlich soweit sein. Das GEG löst mit seinem Inkrafttreten neben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Ziel ist es, die geltenden Regeln und Anforderungen an den Energiebedarf von Gebäuden zu vereinheitlichen und zu vereinfachen.

Dabei schreibt der GEG-Entwurf die bisherigen energetischen Anforderungen im Gebäudebetrieb im Wesentlichen fort und sieht für die Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude Folgendes vor:

„Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

werden die Anforderungen an zu errichtende Gebäude [...] und die Anforderungen an bestehende Gebäude [...] nach Maßgabe von § 5 [Grundsatz der Wirtschaftlichkeit] und unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit im Jahr 2023 überprüfen und nach Maßgabe der Ergebnisse der Überprüfung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Überprüfung einen Gesetzgebungsvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude vorlegen. Die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens ist ein zu beachtender wesentlicher Eckpunkt“ (§ 9 GEG).

Eine Entscheidung über eine Anpassung der energetischen Anforderungen viele damit erst in der nächsten Legislaturperiode, d. h. mit einem anschließenden Gesetzgebungsverfahren und den dabei üblichen Übergangsfristen würden die aktuellen Standards frühestens Ende 2024 eine Anpassung erfahren.

Bei aller Kritik über den Gesetzesentwurf – und die darin aus Sicht zahlreicher Experten zu gering gesetzten Anforderungen für die Zielerreichung der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2050 – bringt er für die Pflicht zur Durchführung der energetischen Inspektion von Klimaanlagen deutliche Erleichterungen. Zum einen sind Klimaanlagen ausgenommen, die unter Erfüllung bestimmter Anforderungen an die Gebäudeautomation angeschlossen sind, zum anderen wird unter bestimmten Anforderungen ein Stichprobenverfahren ermöglicht.

INSPEKTIONSPFLICHT VON KLIMAAANLAGEN NACH ALTER SOWIE NEUER RECHTSLAGE

Sowohl die EnEV als auch das GEG verpflichten die Betreiber von Klimaanlagen unter bestimmten Bedingungen, diese regelmäßig inspizieren zu lassen. Diese Pflicht obliegt dem Betreiber immer dann, wenn die Klimaanlage im Gebäude eingebaut ist und die Nennleistung der Klimaanlage für den Kältebedarf 12 Kilowatt übersteigt. Die komponentenbezogene Inspektion stellt die energetische Effizienz der eingesetzten Geräte und Komponenten fest. Die systembezogene Inspektion be-



zieht sich auf die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage verantwortlich sind. Insbesondere werden unter anderem die Raumnutzung, Nutzungszeiten und relevante bauphysikalische Eigenschaften des Gebäudes sowie die vom Betreiber geforderten Sollwerte untersucht. Bei der systembezogenen Inspektion wird also die energetische Effizienz des Gesamtsystems betrachtet.

Nach § 12 EnEV bzw. § 75 GEG muss die Inspektion eine Prüfung des Wirkungsgrades der Anlage und der Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes umfassen. Sie bezieht sich vor allem auf die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage verantwortlich sind, insbesondere Veränderungen der Raumnutzung und -belegung, der Nutzungszeiten, der inneren Wärmequellen sowie der relevanten bauphysikalischen Eigenschaften

des Gebäudes und der vom Betreiber geforderten Sollwerte hinsichtlich Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit und Toleranzen sowie die Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten. Nach der Inspektion ist ein Inspektionsbericht mit den Ergebnissen der Inspektion und Ratschlägen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Anlage, für deren Austausch oder für Alternativlösungen zu erstellen.

KLIMAAANLAGEN MIT ANSCHLUSS AN DIE GEBÄUDEAUTOMATION

Im Gegensatz zur EnEV, bei der alle Klimaanlagen größer 12 KW betroffen waren, sind nach dem GEG Klimaanlagen in Nichtwohngebäuden von der Inspektionspflicht ausgenommen, die mit einem System für die Gebäudeautomation und Gebäuderegulation ausgestattet sind, das den Energieverbrauch des Gebäudes kontinuierlich überwacht, protokolliert, analysiert und dessen Anpassung ermöglicht, einen Vergleichsmaßstab in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufstellt, Effizienzverluste der vorhandenen gebäudetechnischen Systeme erkennt und darüber informiert sowie die Kommunikati-



on zwischen den vorhandenen, miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen gebäudetechnischen Anwendungen innerhalb des Gebäudes ermöglicht und gemeinsam mit verschiedenen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben wird (§ 74 Abs. 3 GEG).

In Wohngebäuden sind Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen ausgenommen, wenn die Klimaanlage mit einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion ausgestattet ist, die die Effizienz der vorhandenen gebäudetechnischen Systeme misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich verschlechtert hat und eine Wartung der vorhandenen gebäudetechnischen Systeme erforderlich ist sowie über eine wirksame Regelungsfunktion zur Gewährleistung einer optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung oder Nutzung von Energie verfügt (§ 74 Abs. 4 GEG).

STICHPROBENVERFAHREN NACH DEM NEUEN GEG

Werden von einem Betreiber mehr als 10 Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und nicht mehr als 70 Kilowatt oder mehr als 10 kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als 12 Kilowatt und nicht mehr als 70 Kilowatt in vergleichbaren Nichtwohngebäuden betrieben, die nach Anlagentyp und Leistung gleichartig sind, so kann der Betreiber die Pflicht zur Durchführung der energetischen Inspektion nach § 74 Abs. 1 auch durch eine stichprobenweise Inspektion erfüllen (§ 74 Abs. 2 GEG).

Dabei gelten Nichtwohngebäude dann als vergleichbar, wenn sie nach demselben Plan errichtet werden, der für mehrere Nichtwohngebäude an verschiedenen Standorten erstellt wurde. Nach Anlagentyp und Leistung gleichartige Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen sind Anlagen gleicher Bauart, gleicher Funktion und gleicher Kühlleistung je Quadratmeter Nettogrundfläche (§ 74 Abs. 2 GEG). Kommt das Stichprobenverfahren unter Voraussetzung der vorgenannten Bedingungen zum Einsatz, ist beim Betrieb von bis zu 200 Klimaanlage jede zehnte Anlage und beim Betrieb von mehr als 200 Klimaanlage jede zwanzigste Anlage einer energetischen Inspektion zu unterziehen (§ 75 Abs. 4 GEG).

FAZIT

Auch wenn der Gesetzesentwurf zahlreichen Experten für die Zielerreichung der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2050 zu weich ausfällt, schafft er im Bereich der energetischen Inspektion von Klimaanlage für die Branche spürbare Erleichterungen, auch wenn sicherlich nicht jeder Betreiber von Klimaanlage die Bedingungen für das Stichprobenverfahren oder die Anbindung an die Gebäudeautomation erfüllt und so weder die Ausnahmeregelung noch das Stichprobenverfahren für sich nutzen kann.

Kontakt für weitere Informationen

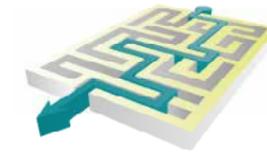


Henning Wündisch
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3551
E henning.wuendisch@roedl.com

Unsere **Inhouse-Schulungen** – die perfekte Kombination aus rechtlicher und technischer Expertise

Unsere Themen

- Betreiberverantwortung
- Einkauf von Facility Management Leistungen
- Einführung in das Arbeitsschutzmanagement
- Grundlagen zur Gestaltung von Bau- und Architektenverträgen
- Der rechtssichere Gewerberaummietvertrag



Ihre Vorteile

- ✓ Vorbereitung der Schulungsinhalte abgestimmt auf Ihre spezifischen Fragestellungen
- ✓ Durchführung der Schulung in Ihren Räumen
- ✓ Bereitstellung des Foliensatzes als Kopiervorlage
- ✓ Beantwortung von Fragen der Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Kontakt für weitere Informationen



Peggy Kretschmer
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften
T +49 911 9193 3502
E peggy.kretschmer@roedl.com

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.



→ Facility Management

Die Beschaffung von Facility Services

Die neue GEFMA 500 als Orientierungshilfe

von Jörg Schielein LL.M.

Knapp 5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts bzw. 112 Mrd. Bruttowertschöpfung in der Bundesrepublik werden der Facility Management Branche zugeordnet. Wesentliche Teile davon sind die Facility Services, also die Erbringung operativer Leistungen in Immobilien. Die Beschaffung dieser Leistungen hat damit nicht nur regelmäßig für den einzelnen Auftraggeber eine hohe Relevanz, sondern auch eine nicht zu unterschätzende gesamtwirtschaftliche Bedeutung. Es erscheint daher folgerichtig, dass sich der Branchenverband GEFMA im Rahmen seiner Richtlinienarbeit jetzt diesem Thema unter der Überschrift „Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung“ eingehender widmet. Die neue GEFMA-Richtlinie 500 bietet dabei den Einstieg in Grundsätze der Beschaffung, definiert Begriffe und Beteiligte und beschreibt anschaulich die einzelnen Schritte einer empfohlenen Vorgehensweise. Der Beitrag stellt die Richtlinie vor und geht dabei insbesondere auf ausgewählte Grundsätze der Beschaffung ein.

Immobilien Eigentümer oder -nutzer schreiben in mehrjährigem Turnus umfangreich Facility Services aus. In Abhängigkeit vom Portfolio, der Priorisierung innerhalb der Auftraggeberorganisation oder der



Leistungsfähigkeit der eigenen FM-Abteilung wird dieser Prozess mehr oder weniger stringent umgesetzt. Die Vorbereitung einer solchen Beschaffung dauert häufig sehr lang und bindet umfangreiche Ressourcen. Das ist grundsätzlich gerechtfertigt, weil die Auslagerung von Facility Services komplex ist, insbesondere wenn man Themen wie Compliance, eine partnerschaftliche Zusammenarbeit oder gar die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung ernst nimmt. Viele Aspekte und Fragestellungen sowohl übergeordneter Natur, als auch sehr individuelle Themen müssen berücksichtigt werden, wenn eine zufriedenstellende Zusammenarbeit mit dem beauftragten Dienstleister sichergestellt werden soll. Aufgrund der regelmäßig nur in mehrjährigem Abstand anstehenden Beschaffung müssen diese Fragestellungen meist neben dem Tagesgeschäft besprochen und koordiniert werden. Externe Berater, zu deren Tagesgeschäft die Beschaffung gehört, verlassen sich häufig auf vorhandene Standards, hinterfragen die „bewährten“ Formulierungen kaum und passen sie häufig nur bedingt an den individuellen Bedarf des jeweiligen Auftraggebers an. Dadurch werden erhebliche Chancen ausgelassen.

Die GEFMA-Richtlinie 500 setzt sich zum Ziel, Auftraggebern einen Anstoß und eine erste Orientierung

zu geben, um die Chancen, die mit der Beschaffung von Facility Services verbunden sind, besser zu nutzen. Sie setzt Impulse, die in teilweise bereits bestehenden oder in geplanten zusätzlichen Richtlinien der GEFMA vertieft werden (z.B. im Bereich Rechtskonformität oder Nachhaltigkeit). Dabei baut sie auf einer Reihe von Grundsätzen der Beschaffung auf, von denen nachfolgend auf 3 besonders eingegangen werden soll.

GRUNDSATZ DER RECHTSKONFORMITÄT

Ein wichtiger Grundsatz ist der Grundsatz der Rechtskonformität, den die Richtlinie an den Anfang ihres Kapitels über die Grundsätze der Beschaffung stellt. Dieses Thema hat in den letzten Jahren die Branche unter dem Stichwort „Betreiberverantwortung“ sehr stark geprägt. Was seit der Veröffentlichung der GEFMA 190 vor inzwischen 16 Jahren langsam ins Bewusstsein der Branche gerückt ist, hat inzwischen eine Dynamik erreicht, die zum Teil eigenartige Blüten treibt und je nach Interessenlage sowohl aufseiten der Auftraggeber als auch der Auftragnehmer stark instrumentalisiert wird. Der gesunde Menschenverstand bleibt dabei manchmal auf der Strecke und vernebelt etwas die Sicht auf wesentliche Fragen wie Ressourcenschonung oder Effizienz und Effektivität. Die Gründe für diese Entwicklung sind durchaus nachvollziehbar. Es ist urmenschlich, dass Unsicherheit diffuse irrationale Ängste entstehen lässt und diese objektiv übertriebene „Schutzreaktionen“ auslösen. Gleichzeitig sind dabei aber auch attraktive Geschäftsmodelle entstanden, deren Nutzen bezweifelt werden kann. Das macht es umso wichtiger, dass einmal eingeführtes immer wieder hinterfragt und am Bedarf und der aktuellen Rechtslage entlang weiterentwickelt wird (der sinnlose statische Tausch von Brandmeldern nach DIN 14675-1 sei hier nur als ein plakatives Beispiel genannt, vgl. DFM-Beitrag „Brandmeldertausch nach DIN 14675-1 - Empfehlung oder Pflicht?“ in „Der Facility Manager“ Ausgabe April 2019).

Nicht zuletzt mit der Einführung von Konformitätsleveln zur Einordnung des umfangreichen Gesetzes- und Regelwerks in der Neufassung der GEFMA 310 oder der längst überfälligen Novellierung der GEFMA 190 werden hier im laufenden Jahr wesentliche Grundlagen für die Branche aktualisiert und auf den neuen Stand der Erkenntnisse gebracht. Der Grundsatz der Rechtskonformität ist in der Branche gut verankert. Ihn in der Richtlinie zu adressie-



ren, ist selbstverständlich und notwendig, ihn in der Praxis mit Augenmaß ebenso umzusetzen, ist wiederum die Aufgabe der Akteure am Markt und das wird hoffentlich durch neu gefasste Detailrichtlinien und frische Konzepte, wie die Risiko-Minderungs-Effekte als Vergabekriterium, in den nächsten Jahren noch seinen Beitrag zur Weiterentwicklung der Branche leisten.

GRUNDSATZ DER NACHHALTIGKEIT UND DES KLIMASCHUTZES

Ein weiterer in der Richtlinie genannter Grundsatz ist der der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes. Kaum ein anderes Thema hat das Jahr 2019 so geprägt wie der Klimaschutz und das mit Recht. Dabei wurde viel über die Verantwortung des Einzelnen diskutiert. Ob Inlandsflüge, ungebremstes Streaming oder Fleischkonsum für uns als Privatpersonen noch vertretbar sind, muss dabei jeder für sich entscheiden. Das Klima retten wird das Individuum alleine nicht. Schon gar nicht in der dafür verbleibenden Zeit. Nützlich wird die Sensibilität für dieses Thema aber, wenn es zum einen vom Gesetzgeber gestützt wird (die Freiheit des Einzelnen endet bekanntlich da, wo die Freiheit des Anderen beginnt und das setzt nun mal am besten der Gesetzgeber durch) und sie parallel dazu vom Markt gefordert wird. Das ist der Ausgangspunkt der gesellschaftlichen Verantwortung der Auftraggeber von Facility Services. Mit 5 Prozent der Bruttowertschöpfung hat die Beschaffung von Facility Services das Potenzial, einen nennenswerten Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Erreichung von Klimaschutzzielen zu leisten.

Die Motive der Auftraggeber dafür können unterschiedlich sein. Ein besseres Arbeitgeberimage, geringere Energiekosten oder Vorteile bei der Marktgängigkeit von Produkten oder in Einzelfällen auch nur die Überzeugung eines Entscheiders (wie z.B. Dirk Rossmann) – was eine Beschaffung von Facility Services mit Blick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz motiviert, ist im Ergebnis unerheblich. Entscheidend ist, dass ein Bewusstsein dafür entsteht, dass Nachhaltigkeit und Klimaschutz bei den Facility Services im Interesse des Auftraggebers liegt und dabei ganz nebenbei einen wesentlich höheren Effekt hat, als das Abschalten des



Standby-Modus von Elektrogeräten zu Hause. Am Ende sind es immer die Individuen, die entscheiden, aber es hat maßgeblichen Einfluss auf die Wirkung für die Gesellschaft als Ganzes, in welcher Rolle sie handeln. Die GEFMA 500 möchte mit der Aufstellung dieses Grundsatzes die Akteure im FM dafür sensibilisieren, von ihren Möglichkeiten im unternehmerischen Umfeld Gebrauch zu machen und damit einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Umgebung zu leisten. Richtig so!

GRUNDSATZ DER FAIREN GESCHÄFTSPRAKTIKEN

Der dritte Grundsatz der neuen GEFMA 500, der hier herausgegriffen werden soll, ist der Grundsatz der fairen Geschäftspraktiken. Auch wenn in der Richtlinie nur in aller Kürze auf diesen Grundsatz eingegangen wird, ist er von zunehmender Bedeutung insbesondere für die Auftraggeber von Facility Services. Über Jahre wurde deutlich, dass sich die Auftraggeber ihrer (vermeintlichen) Macht über die Dienstleister bewusst sind und diese auch weidlich durch einseitige Rabatte, unspezifische, aber weit ausgelegte Anforderungen und allerlei andere Praktiken ausgenutzt haben. Die Dienstleister haben sich darauf eingestellt und u. a. mit dem Prinzip der „Vertragsoptimierung durch Weglassen“, mit Einsatz von Scheinselbständigen und nicht selten mit einem übersteigerten Umgang mit (vermeintlichen) Risiken reagiert. Die Fairness und Verlässlichkeit im Umgang miteinander ist dabei immer wieder auf der Strecke geblieben und schon deshalb ist es wichtig, dass die GEFMA 500 diesen Grundsatz als Basis für die Beschaffung von Facility Services aufnimmt. Der Mehrwert dieses Grundsatzes liegt dabei aber nicht auf denjenigen Aspekten der Fairness, die bereits gesetzlich verankert sind, wie Bekämpfung der Korruption oder Fragen des fairen Wettbewerbs. Bedeutender sind die „weichen“ Aspekte, wie wertschätzender Umgang, Anerkennung erbrachter Leistungen und Auskömmlichkeit der Vergütung eines Dienstleisters. Angesichts der aktuellen Marktlage aufseiten der Dienstleister ist dieser Grundsatz deshalb weniger als Appell an die Auftraggeber zu verstehen, sondern vor allem auch als Warnung. Es ist aktuell und wohl auch auf längere Sicht keine Seltenheit mehr, dass bei Ausschreibungen keine oder nur wenige Angebote abgegeben werden. Dienstleister konzentrieren sich auf ihre Bestandsmandate und wollen diese so gut es geht optimieren. Neumandate sind oft aufwändig und bislang meist nicht gut genug



bezahlt, um seitens der Dienstleister unternehmerische Risiken eingehen zu wollen. Der Fachkräftemangel ist gleichzeitig eine natürliche Wachstumsbremse, sodass die Position der Auftraggeber aktuell deutlich schwächer zu werden scheint. Das zeigt sich im steigenden Selbstbewusstsein von Dienstleistern (Stichwort: Bedingung einer Übernahmebegehung, bevor die Betreiberverantwortung angenommen wird) oder in steigenden Preisen. Die Dienstleister gewinnen Augenhöhe mit den Auftraggebern und die Bedeutung des Grundsatzes der Fairness wird dadurch um eine Facette reicher. Wer privat auf Handwerker angewiesen ist, weiß, was insoweit vorstellbar ist. Möglicherweise wird man sich als Auftraggeber künftig – zumindest für eine gewisse Übergangszeit – darum bemühen müssen, attraktiv für einen Dienstleister zu sein. Faire Geschäftspraktiken sind dafür sicher keine schlechte Voraussetzung.

VORGEHENSWEISE BEI DER BESCHAFFUNG

Im ausführlicheren Teil der Richtlinie wird schließlich die Vorgehensweise bei der Beschaffung von Facility Services beschrieben und dabei werden die Grundsätze der Beschaffung anschaulich konkretisiert. Im Stil des gesamten Richtlinienwerks von GEFMA werden dabei gut verständlich die einzelnen Schritte des Prozesses dargestellt und zum Teil wird auf vertiefende Unterlagen für die Praxis verwiesen. Auf Unterschiede zwischen öffentlichen Auftraggebern und Unternehmen der Privatwirtschaft wird dabei genauso überblicksartig eingegangen, wie auf Vergabekriterien, Vertragslaufzeiten oder Preismodelle. Mit Blick auf die relevanten Disziplinen, die an einer Beschaffung von Facility Services beteiligt sein sollten, wird deutlich gemacht, dass die Einbeziehung aller wichtigen Akteure (Fachbereich, Einkauf und Rechtsabteilung) möglichst von Anfang an erfolgen sollte. Damit wird die Richtlinie dem Anspruch gerecht, Orientierung für die Praxis zu bieten, ohne zu ausführlich und damit schwer handhabbar zu sein.

Die neue GEFMA-Richtlinie 500 „Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung“ ist eine Bereicherung für das GEFMA-Richtlinienwerk und die Branche insgesamt. Es bleibt zu hoffen, dass die maßgeblichen Entscheider der Auftraggeberorganisationen die darin enthaltenen Impulse aufnehmen und den Beschaffungsprozess entsprechend sinnvoll weiterentwickeln.

Naturgemäß nicht in der Richtlinie behandelt, aber dennoch in diesem Sinn hilfreich dürfte sein, dass Rödl & Partner ab dem Jahr 2020 sein Leistungsspektrum erweitert und voraussichtlich ab dem 2. Quartal in einem sehr strukturierten und EDV-gestützten Prozess die Erstellung von FM-Vertrag und Leistungsbeschreibung aus einer Hand anbieten wird. Ineffizienzen, die beim Abgleich der Arbeitsergebnisse von FM-Consultants mit dem FM-Vertrag entstehen, fallen damit weg und die frei werdenden Ressourcen können für die bessere individuelle Ausprägung der Grundsätze der Beschaffung im Sinne der GEFMA 500 genutzt werden. Interessiert? Dann sprechen Sie uns einfach an!

Kontakt für weitere Informationen



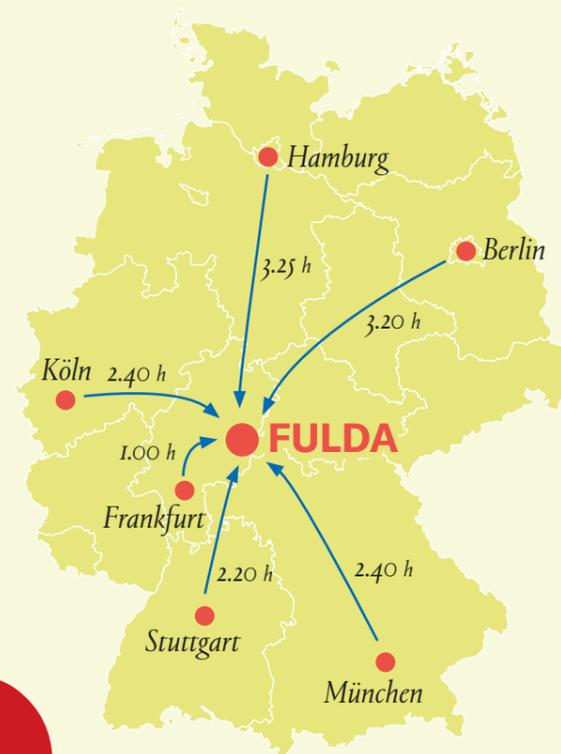
Jörg Schielein LL.M.
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3554
E joerg.schielein@roedl.com

→ Rödl & Partner Intern

Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

BUNDESFACHTAGUNG BETREIBERVERANTWORTUNG

Die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung findet vom **16. bis 17.3.2020** im Esperanto Kongress- & Kulturzentrum **in Fulda** statt. Die zentrale Lage Fuldas mit seinem ICE-Knotenpunkt sichert die kostengünstige, umweltschonende und zugleich zeitsparende Anreise aus allen größeren Städten Deutschlands. Das Esperanto bietet modern ausgestattete Tagungsflächen, das Get-together am Abend des 16. März findet im festlichen Ambiente des nahe gelegenen Maritim Hotels am Schlossgarten statt. Dort ist auch ein Zimmerkontingent zu Sonderkonditionen unter dem Stichwort „Betreiberverantwortung“ für die Teilnehmer buchbar.



BEST OF 2019

Get-together und
gemeinsames Abendessen

MONTAG, 16.3.2020
Best of 2019

DIENSTAG, 17.3.2020

Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2020

Best of 2019*
MONTAG, 16.3.2020

- 14.00 Teilnehmerregistrierung
 - 14.30 Begrüßung
 - 14.45 Vorstellung eines Prozessschaubildes zur Instandhaltung von raumlufttechnischen Anlagen und Geräten nach VDI 6022-1:2018
 - 15.15 Anwendungsbeispiel für ein Betreiberkonzept mit Konformitätslevel bei verschiedenen Sonderbauten eines Sozialträgers
 - 15.45 Kaffeepause
 - 16.15 Insane in the Blockchain? (Teil 1): Revolution in der Betreiberverantwortung durch einen durchgängigen Ansatz
 - 16.45 Insane in the Blockchain? (Teil 2): Wo liegen die Must-Haves in der Betreiberverantwortung?
- ab 18.00 Get-together und Abendessen im Maritim Hotel am Schlossgarten

*Quelle: www.facility-manager.de/betreiberverantwortung
Stand: Januar 2020

Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2020*
DIENSTAG, 17.3.2020

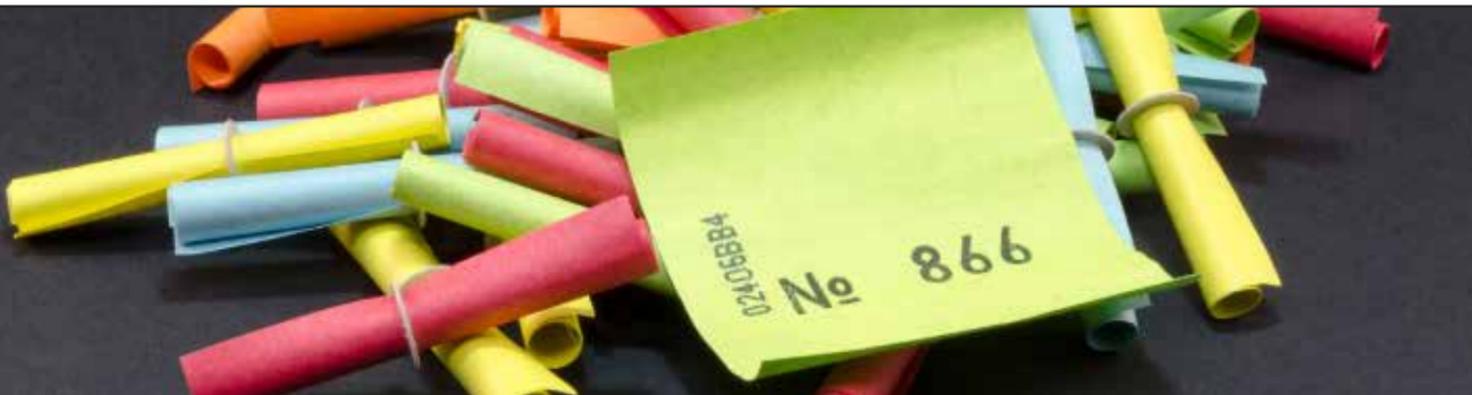
- 10.30 Teilnehmerregistrierung
- 11.00 Begrüßung
- 11.15 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 11.45 Vorstellung VDI 3810 Blatt 1: Betreiben und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen; Grundlagen (Neufassung)
- 12.15 Die neue GEFMA RL 270 zur Ressourcenbemessung im FM; Teil 1: Budget- und Personalbedarf für den Gebäudebetrieb in Abhängigkeit von Qualitätsstufen und Regionalfaktoren
- 12.45 Mittagessen
- 13.45 Vorstellung GEFMA 162-1: Carbon Management von Facility Services
- 14.15 Vorstellung GEFMA 500: Beschaffung von Facility Services in Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung
- 14.45 Projektbeispiel SIGNAL IDUNA Gruppe – Risikobewertung zur Priorisierung des Maßnahmenplans Betreiberverantwortung im FM
- 15.15 Kaffeepause
- 15.45 Durchführung von Tragwerksprüfungen bei filialisierenden Unternehmen
- 16.15 Betriebssicherheit von Aufzügen: Zwei-Wege-Kommunikationssystem ab 2021 Pflicht
- 16.45 Risikomanagement 2.0 im FM: Anwendungsbeispiele für Risiko-Minderungs-Effekte
- 17.45 Ende der Veranstaltung

*Kontakt für weitere
Informationen*



Peggy Kretschmer
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften
T +49 911 9193 3502
E peggy.kretschmer@roedl.com

Weitere Informationen zu den Inhalten sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:
www.facility-manager.de/betreiberverantwortung



→ Vergaberecht

Vergabe an Generalunternehmer

Wann ist eine Gesamtvergabe ohne Lose zulässig?

von Dr. Julia Müller

Reichweite des vergaberechtlichen Gebotes der Aufteilung eines Auftrags in Lose.

DER GENERALUNTERNEHMER – BEGRIFF UND EINSATZBEREICHE

Wer sich auf die Suche nach einer Definition des Begriffs „Generalunternehmer“ begibt, wird seine Bestrebungen über kurz oder lang ergebnislos einstellen müssen. Denn weder das Gesetz noch eine Verordnung oder sonstige Vorschrift sorgt für ein entsprechend einheitliches Verständnis. So existieren neben dem Generalunternehmer häufig noch weitere Begriffe wie Generalübernehmer, Totalunternehmer, Totalübernehmer usw. Dabei ist allen gemein, dass ein Unternehmen mehrere, grundsätzlich aufteilbare Leistungen aus einer Hand erbringt. Je nach vertraglicher Ausgestaltung kommen beispielsweise im Baugewerbe noch planerische Leistungen hinzu oder eben nicht. Dabei ist der Generalunternehmer nicht nur in der Baubranche zu Hause: Auch bei der Beschaffung von Leistungen im Facility Management, im Breitbandausbau oder im Rahmen von Geothermieprojekten werden Generalunternehmerlösungen gesucht. Doch wie lassen sich diese Beauftragungsformen in Einklang mit dem öffentlichen Vergaberecht bringen?

DAS VERGABERECHTLICHE GEBOT DER LOSAUFTEILUNG

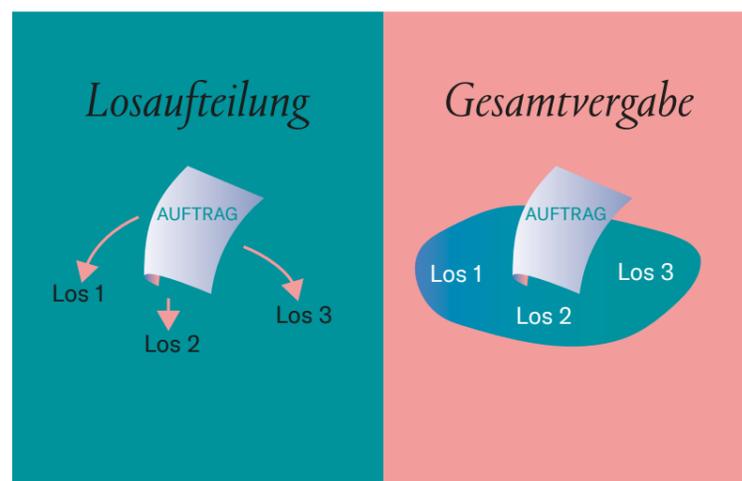
Sowohl das nationale als auch das europäische Vergaberecht schreiben den Grundsatz der Losaufteilung vor. Hiernach sind Leistungen der Menge nach aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Hintergrund dieser Bestimmungen ist

der Schutz mittelständischer Interessen. Das Vergaberecht bezweckt insbesondere einen Ausgleich zwischen leistungsstärkeren und leistungsschwächeren Unternehmen. Es soll eine ausgewogene Unternehmensstruktur von Klein-, Mittel- und Großunternehmen herrschen.

Die Losaufteilung wird begrenzt von der Marktüblichkeit. So läge beispielsweise eine marktunübliche Aufteilung vor, wenn bei der Beschaffung neuer Fenster eine Aufteilung in die Bestandteile Rahmen, Scheiben, Griffe und Beschläge erfolgen würde. Eine Aufteilung von Autobahnsanierungen in Streckenabschnitte wird hingegen als marktüblich angesehen.

Die in einem Vergabeverfahren beteiligten Bewerber/Bieter haben dabei keinen Anspruch auf eine Aufteilung des Auftrags in bestimmte Lose; sie können lediglich einfordern, dass der Auftraggeber das Gebot der Losaufteilung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Die Vergabe eines Auftrags an einen Generalunternehmer widerspricht damit zunächst dem Vergaberecht in Form des Gebots der Losaufteilung:



DIE AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE ZUSAMMENFASSUNG VON LOSEN

Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen ausnahmsweise doch zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.

Wirtschaftliche Gründe liegen nicht schon dann vor, wenn eine Gesamtvergabe zweckmäßig wäre. Die getrennte Vergabe muss vielmehr ökonomisch ineffektiv sein. Die Einschaltung verschiedener Unternehmen muss zu höheren Kosten führen, weil entweder der Einzelauftrag zu klein würde oder weil einzelne Bestandteile des Auftrags eng zusammenhängen. Der höhere Koordinierungsaufwand, der den Auftraggeber bei einer Einzelvergabe regelmäßig trifft, rechtfertigt ebenfalls keine Gesamtvergabe.

Technische Gründe für eine Gesamtvergabe können gegeben sein, wenn das angestrebte Qualitätsniveau nur mithilfe einer Bündelung von Teilleistungen zu erreichen ist. Die durch einen Gesamtauftrag bedingte einfachere Gewährleistungsverfolgung reicht hingegen nicht aus.

Technische und wirtschaftliche Gründe ergänzen sich regelmäßig und müssen beide einen Auftragsbezug aufweisen.

Im Rahmen seiner Entscheidung, wie er die Losaufteilung vornimmt, steht dem öffentlichen Auftraggeber ein Beurteilungsspielraum zu. Er muss eine Interessenabwägung vornehmen und diese auch dokumentieren. Dabei muss er die zugrunde liegenden Tatsachen vollständig aufklären. Er darf sich nicht auf unzutreffende Annahmen stützen. Der Begriff des „Erforderns“ („wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern“) verlangt nach vernünftigen Erwägungen, die ein vertretbares Ergebnis zutage fördern.

DAS BEISPIEL AUS DER RECHTSPRECHUNG

Das Oberlandesgericht München hatte sich zuletzt im März 2019 mit einer Gesamtvergabe zu beschäftigen (Beschluss vom 25.3.2019, Az.: Verg 10/18). Gegenstand war die Sicherheitstechnik der JVA München, unterteilt in insgesamt 4 Teilaufgaben (Anstaltsmauer, Sicherheitszaun, Videoüberwachungsanlage und Türschlösser). Die Richter erachteten die Zusammenfassung dieser Teilaufgaben als einen einzigen Auftrag als zulässig. Sie sahen die Gesamtvergabe insbesondere aufgrund des erhöhten Sicherheitsbedarfs als gerechtfertigt an. Darüber hinaus hatte die ausschreibende Stelle eine Losaufteilung durchaus in Betracht gezogen, war aber nach Abwägung aller Umstände zu einem Gesamtauftrag gelangt.

Kontakt für weitere Informationen



Dr. Julia Müller
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 3566
E julia.mueller@roedl.com



Vergaberechtstag

2.7.2020 in MÜNCHEN
3.12.2020 in NÜRNBERG

Weitere Informationen finden Sie unter www.roedl.de/seminare.

Kennen Sie schon unseren VERGABE-KOMPASS?

Unser „Vergabe-Kompass“ liefert Ihnen monatlich Informationen über aktuelle vergaberechtliche Themen und Fragestellungen.

Jetzt kostenfrei abonnieren:
<https://www.roedl.de/vergabe-kompass>



→ Mietrecht

Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft

Was gilt, was ist sinnvoll?

von Andreas Griebel

Der Mietvertrag über eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft („WG“) unterscheidet sich rein rechtlich nicht von einem konventionellen Mietvertrag. Allerdings gibt es 3 unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die beteiligten Personen. Manche dieser Möglichkeiten sind eher vorteilhaft für die WG-Bewohner, andere für den Vermieter. Damit das Zusammenleben in den WGs problemlos verläuft und das Verhältnis zum Vermieter klar vereinbart ist, sollten schon im WG-Mietvertrag klare vertragliche Vereinbarungen – auch für das Verhältnis untereinander – getroffen werden.

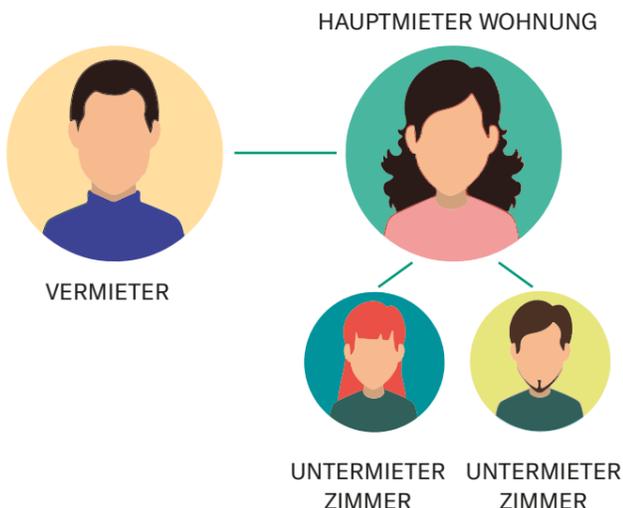
Zwar gibt es kein spezielles WG-Mietrecht – es gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regelungen. Dennoch gibt es grundsätzlich 3 verschiedene Möglichkeiten, wie WG-Mietverträge gestaltet werden können.

Die 3 gängigsten Vertragstypen sind:

- ein Hauptmieter, die anderen Bewohner sind (seine) Untermieter
- alle Mieter sind Hauptmieter
- jeder Bewohner ist eigenständiger Zimmer-Mieter

EIN HAUPTMIETER, DIE ANDEREN BEWOHNER SIND UNTERMETER

Die erste Möglichkeit, den WG-Mietvertrag zu gestalten, liegt darin, dass eine Person als Hauptmieter den Vertrag mit dem Vermieter schließt. Dieser Hauptmieter vereinbart seinerseits Untermietverträge mit den anderen Bewohnern der einzelnen Zimmer, die er ausschließlich selbst aussucht. Der Hauptmieter hat damit gegenüber seinen Untermietern eine starke Stellung: Als Vermieter ist er rechtlich gesehen deren Ansprechpartner und könnte die Untermietverträge ggf. bei Vorliegen eines Kündigungsrechtes kündigen oder entsprechend Druck ausüben.

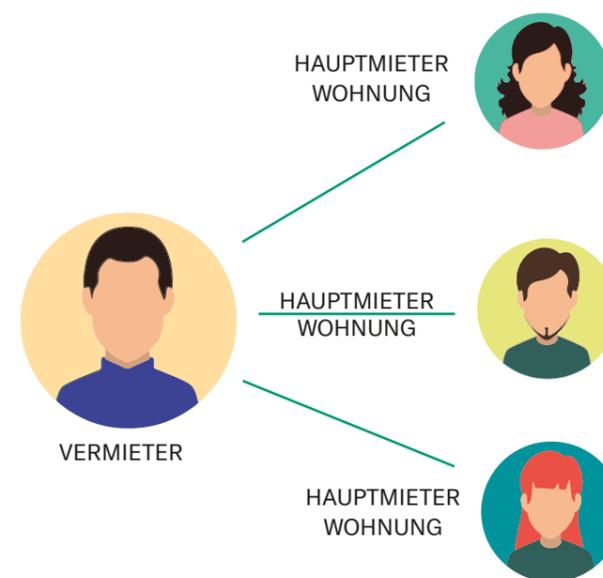


Zu beachten ist: Der Hauptmieter sollte im Mietvertrag mit dem Vermieter vereinbaren, dass er Untermieter nach seinem Belieben in der Wohnung aufnehmen darf, denn sonst hätte der Vermieter ein Mitspracherecht, wer neu in die Wohnung einzieht und wer nicht (§§ 540, 553 BGB). Dem Hauptmieter allein stehen im Verhältnis zum Vermieter alle Rechte – aber auch alle Pflichten eines Mieters zu: Er haftet dem Vermieter gegenüber auch für schuldhaftes Verhalten seiner Mitbewohner = Mieter. Zahlt einer der Untermieter z.B. seine Miete (an den Hauptmieter) nicht, so schuldet der Hauptmieter dem Vermieter trotzdem die komplette Miete. Auch bei etwaigen Beschädigungen der Wohnung wird sich der Vermieter ausschließlich an den Hauptmieter wenden.

Aus Sicht des Vermieters ist das die problemloseste Variante. Aus Sicht der Mieter ist eine solche Konstellation dann zu empfehlen, wenn der Hauptmieter später plant, die Wohnung für sich alleine zu nutzen – beispielsweise, wenn das Studium zu Ende ist. Für Untermieter kann diese Variante unter anderem dann interessant sein, wenn die Mietzeit von vornherein nur für einen überschaubaren Zeitraum geplant ist.

ALLE MIETER SIND HAUPTMIETER

Der in der Praxis am häufigsten vorkommende Fall eines WG-Mietvertrags ist die Variante, bei der alle Mieter gleichberechtigte Hauptmieter sind. Alle Mieter haben den Mietvertrag unterzeichnet und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter. Das ist also nichts anderes als wenn man an ein Ehepaar/ eine Lebenspartnergemeinschaft oder ein nicht verheiratetes Paar vermietet.

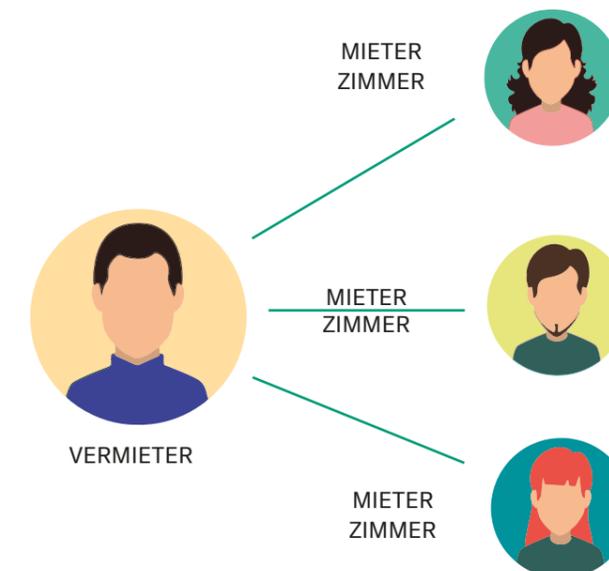


Weil alle Mieter gleichberechtigt sind, haben sie auch alle die gleichen Rechte und Pflichten. So kann ein WG-Bewohner keinem anderen eine Kündigung aussprechen. Der Vermieter muss Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen und sonstige Schreiben immer an alle Mieter richten. Der große Nachteil für die Mieter dieser Variante: Alle Mieter haften gesamtschuldnerisch auf die gesamte Miete. Soll ein Mieter „ausgewechselt“ werden, ist dies per Nachtrag zum Mietvertrag problemlos möglich. Hierzu müssen nur alle Personen (alle alten Mieter, alle neuen Mieter und alle Vermieter) teilnehmen, was die Handhabung wegen Auslandsaufenthalten usw. nicht immer einfach macht.

Wegen der geschilderten gesamtschuldnerischen Haftung ist diese Konstellation für Mieter eher risikoreich. Für den Vermieter ist diese Variante eher vorteilhaft, weil er etwaige Forderungen nach seinem Belieben bei jedem der Mieter eintreiben kann. Er kann sich zum Beispiel bei Mietrückständen den WG-Bewohner aussuchen, bei dem er die beste Bonität vermutet, auch wenn dieser den Rückstand gar nicht zu verantworten hat. Allerdings birgt die Personenmehrheit die Gefahr, dass wegen Unachtsamkeit beim Abfassen von Schreiben an die Mieter eine oder mehrere Personen vergessen werden. Das ist insbesondere gegeben, wenn der Mieter mehrfach gewechselt hat.

JEDER BEWOHNER IST EIGENSTÄNDIGER MIETER

Die letzte Variante des WG-Mietvertrags, die vermietet-seits grundsätzlich nicht zu empfehlen ist, ist die, bei der der Vermieter mit jedem Bewohner separat einen Mietvertrag abschließt. In der Regel also nur über das einzelne WG-Zimmer sowie die Mitbenutzung der Küche und des Bades.





Der wesentliche Vorteil für die Mieter liegt darin, dass sie nur für ihren eigenen Zimmer-Mietvertrag haften. Pflichtverletzungen anderer Bewohner gehen diesbezüglich nicht zu ihren Lasten. Nur hinsichtlich der gemeinsam genutzten Räume besteht hier die Gefahr, dass man Pflichtverletzungen anderer übernehmen muss, soweit beweisrechtlich geklärt. Der Vermieter muss in dieser Konstellation die Nebenkosten mit jedem Mieter separat abrechnen, was in der Praxis wegen nicht trennbarer Versorgungsleitungen oftmals unmöglich ist. Die Vermieter wählen daher oft eine (wegen der zwingenden Heizkosten-Verordnung unzulässige) Nebenkostenpauschale, was einige Mieter zu Streitigkeiten über die Abrechnungen aufmuntert. Zudem können die einzelnen Bewohner jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist den Mietvertrag kündigen und müssen sich nicht um eine Nachmietersuche kümmern. Das kann zu Leerstand führen. Allerdings könnte der Vermieter dem Mieter einen neuen Bewohner vor die Nase setzen.

Insgesamt ist das also die schlechteste, wenn auch weitverbreitete Variante.

FAZIT

In der Mehrzahl der Fälle bestehen Vermieter auf WG-Mietverträge des Typs „Alle sind Hauptmieter“. Diese Variante ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter äußerst vorteilhaft für den Vermieter, birgt aber auch organisatorische Gefahren bei der Abwicklung des Mietverhältnisses. Die WG selbst sollte in jeder Variante intern regeln, wie Neben-, Strom-, Telefon- und Internetkosten aufgeteilt werden, um Streit zu vermeiden.

*Kontakt für weitere
Informationen*



Andreas Griebel
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T +49 911 9193 3579
E andreas.griebel@roedl.com

Rödl & Partner

Impressum

Verantwortlich für redaktionelle Inhalte gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Prof. Dr. Christian Rödl
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0
Fax: +49 911 9193 1900
E-Mail: info@roedl.de
www.roedl.de

einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Prof. Dr. Christian Rödl, LL.M., RA, StB

Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverbreitung in jedem Medium als Ganzes oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de