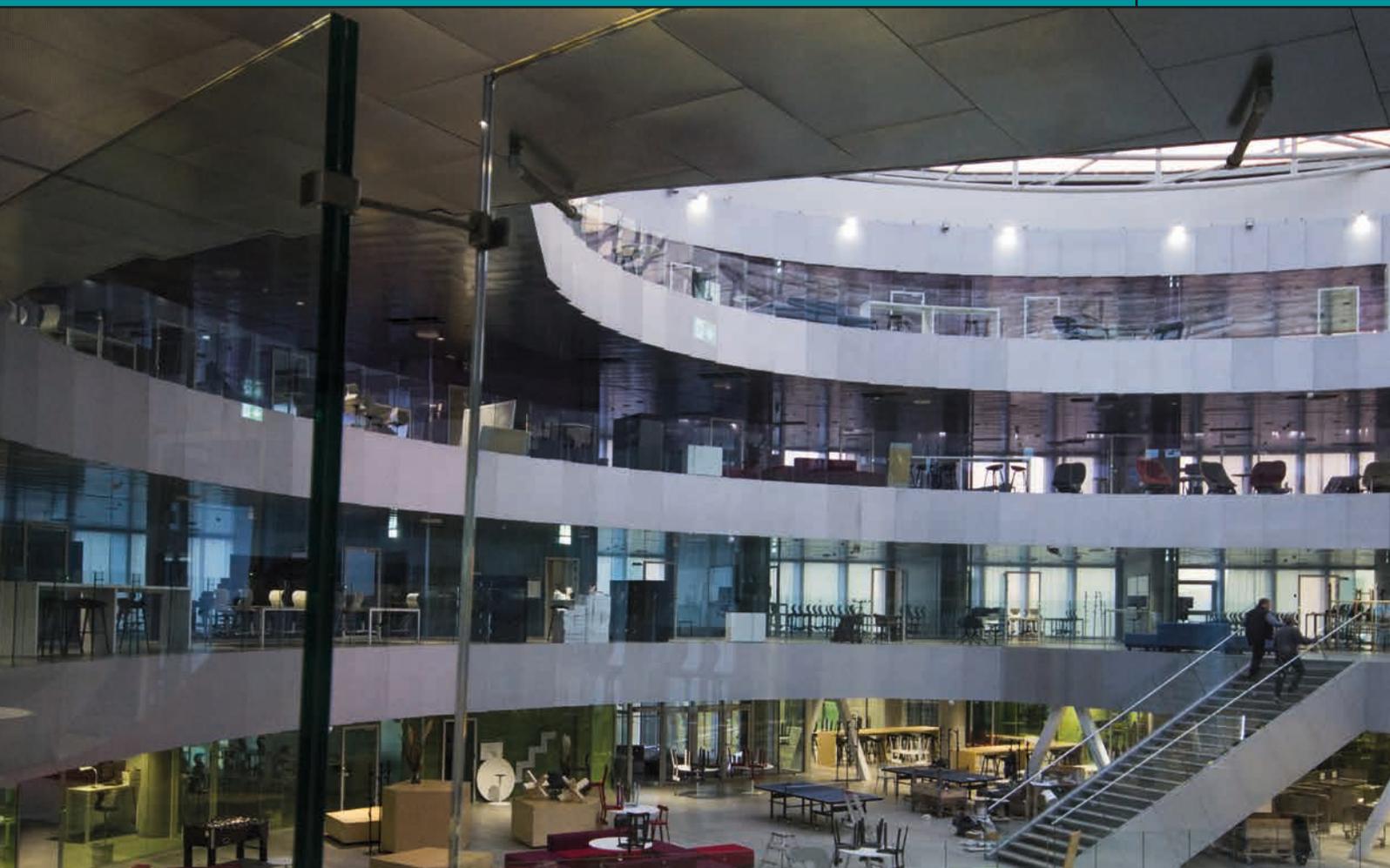


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
AUGUST  
2021

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Facility Management

- Hilfestellung für die Planung und den Ablauf einer Ausschreibung von Facility Services – Die neue GEFMA 501 4
- Festpreis, Pauschale oder pauschaler Festpreis – Preismodelle im FM gewinnen in der Pandemie an Bedeutung 7
- REG-IS Tag 2021 – Möglichkeiten von REG-IS und interessante Vorträge einzelner Systempartner 10

### → Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 14

### → Mietrecht

- Mögliche Strategieansätze für Bestandsmietverträge NACH Corona 16
- Lieferung von Strom an Mieter muss nicht immer eine steuerfreie Nebenleistung zum Mietverhältnis sein 19

## Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer aktuellen Ausgabe lesen Sie zunächst über die neue Publikation GEFMA 501 „Prozessabbildung, Ausschreibung & Vergabe von Facility Services“ als Hilfsmittel für die Ausschreibung von Facility Services. Die Richtlinie stellt die wesentlichen Schritte einer öffentlichen und privatwirtschaftlichen Vergabe grafisch und erläuternd dar.

Zwei unserer Artikel beschäftigen sich mit den pandemiebedingten Veränderungen in der Immobilienwirtschaft. Wir empfehlen Ihnen mittels Fallbeispielen, wie ein Bestandsmietvertrag nach Corona aufzusetzen ist, um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden. Die Pandemie sorgt aber nicht nur im Mietrecht, sondern auch in der Schnittstelle zu Facility-Services-Anbietern für veränderte Anforderungen. Dabei gewinnen Preismodelle zunehmend an Bedeutung, die eine flexiblere Gestaltung der beauftragten Leistungen ermöglichen.

Den Abschluss der aktuellen Ausgabe bildet ein weiterer Beitrag aus dem Mietrecht, der sich anlässlich eines Urteils des niedersächsischen Finanzgerichts mit der Frage der Umsatzsteuerpflicht der Stromlieferung an Mieter aus eigenerzeugtem Strom trotz steuerbefreitem Mietverhältnis auseinander setzt.

Abgerundet wird der Newsletter mit einem Rückblick auf eine unserer zurückliegenden sowie einem Ausblick auf eine unserer bevorstehenden Veranstaltungen. Pandemiebedingt fand unser im zweijährigen Turnus stattfindender REG-IS Tag dieses Jahr erstmals rein digital statt. Insgesamt 151 Teilnehmerinnen und Teilnehmer verfolgten Vorträge rund um unser Regelwerks-Informationssystem für die Facility Management Branche, von denen wir Ihnen die wichtigsten Inhalte und Erkenntnisse zusammengefasst haben.

Zudem möchten wir Sie auf die 10. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung aufmerksam machen. Wir laden Sie recht herzlich ein, gemeinsam mit uns das zehnjährige Jubiläum am 14. und 15. September 2021 in Fulda zu erleben.

Viel Freude beim Lesen.



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner



Ab 2022 erscheint  
unser Newsletter  
nur noch digital.  
Mehr Informationen  
finden Sie auf der  
letzten Seite.

→ Facility Management

## Hilfestellung für die Planung und den Ablauf einer Ausschreibung von Facility Services

### Die neue GEFMA 501

von Klaus Forster LL.M.

*Die Planung und der Ablauf einer Ausschreibung und die Vergabe von Facility Services (wie z.B. technisches Gebäudemanagement, Instandhaltungsleistungen, Winterdienst, Reinigungsleistungen, Sicherheit und Bewachung u.a.) werden zunehmend in der Branche als entscheidender Erfolgsfaktor für eine marktgerechte, verantwortungsvolle und qualitativ hochwertige Beschaffung dieser Fremdleistungen angesehen. Gleichwohl werden gerade bei komplexeren Ausschreibungen unterschiedliche Faktoren, wie z.B. Zeit, Ressourcen und Aufwand, immer wieder unterschätzt. Dies führt häufig zu übereilten Vergabeentscheidungen, lückenhaften und unabgestimmten Ausschreibungsunterlagen und auch (unbewussten) Verstößen gegen das öffentliche Vergaberecht.*

#### EIN WEITERER SCHRITT ZUR PROFESSIONALISIERUNG UND STANDARDISIERUNG

Der Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe im FM“ beim Branchenverband GEFMA e.V. hat zur Professionalisierung und Standardisierung die neue Publikation GEFMA 501 „Prozessabbildung, Ausschreibung & Vergabe von Facility Services“ herausgegeben. Diese stellt die wesentlichen Schritte einer öffentlichen und privatwirtschaftlichen Vergabe auf einem Plakat grafisch dar und erläutert die einzelnen Schritte. Die Publikation schließt im sog. GEFMA-Richtlinienwerk eine Lücke beim Thema Beschaffung von Facility Services. Die Publikation besteht aus

- Teil 1: 501-1, „Plakat“ (im Format ca. 140 x 59 cm)
- Teil 2: 501-2 „Leitfaden“ (5 Seiten)

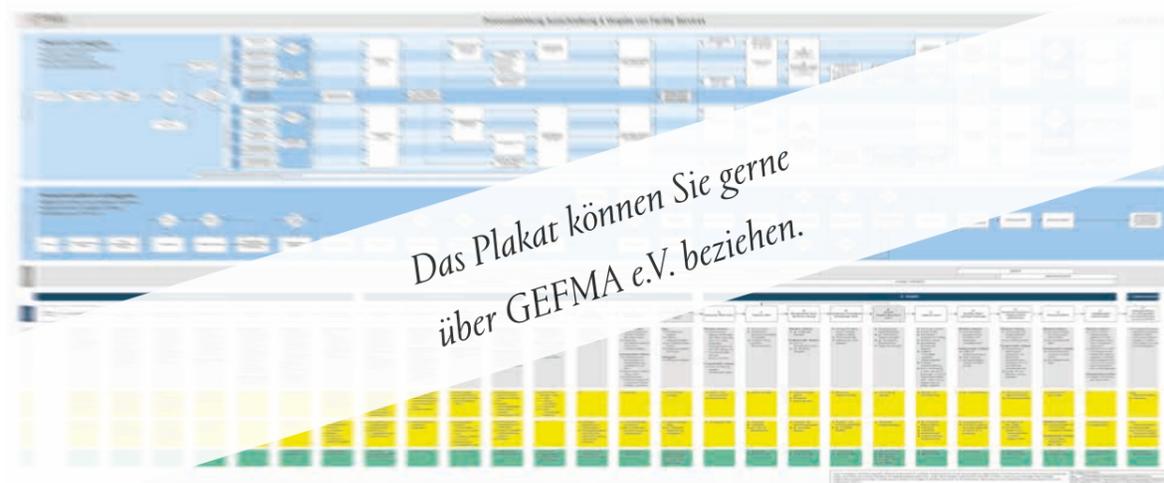


Abbildung 1: Teil 1: 501-1 („Plakat“)

#### ÖFFENTLICHE ODER PRIVATWIRTSCHAFTLICHE AUSSCHREIBUNG?

Grundlegende Weichenstellung für die Art der Ausschreibung ist die Frage, ob der Auftraggeber dem öffentlichen Vergaberecht unterliegt oder nicht. Ist das öffentliche Vergaberecht anzuwenden, unterliegt die Vergabe komplexen und zum Teil redundanten gesetzlichen Vorgaben. Eine solche Vergabe kann ohne vergaberechtliche juristische Expertise meist nicht rechtssicher vorgenommen werden. Die GEFMA 501 soll hierbei sensibilisieren und die Komplexität der verschiedenen Verfahren - soweit in einem Schaubild möglich - auf nachvollziehbare Weise darstellen.

Handelt es sich dagegen beim Ausschreibenden um einen privatwirtschaftlichen Auftraggeber, so ist er weitgehend frei in seinem Handeln und kann den Ablauf einer Vergabe nach seinen Anforderungen gestalten. Ein Blick auf oder eine Anlehnung an das öffentliche Vergaberecht kann aber auch hier von Vorteil sein.

Die beiden Varianten wurden auf dem Plakat in 25 Prozessschritten aufgeschlüsselt und abgebildet, es wurde eine für alle Vergabeverfahren gemeinsame Grundstruktur herausgearbeitet und detailliert dargestellt.

#### ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNGEN

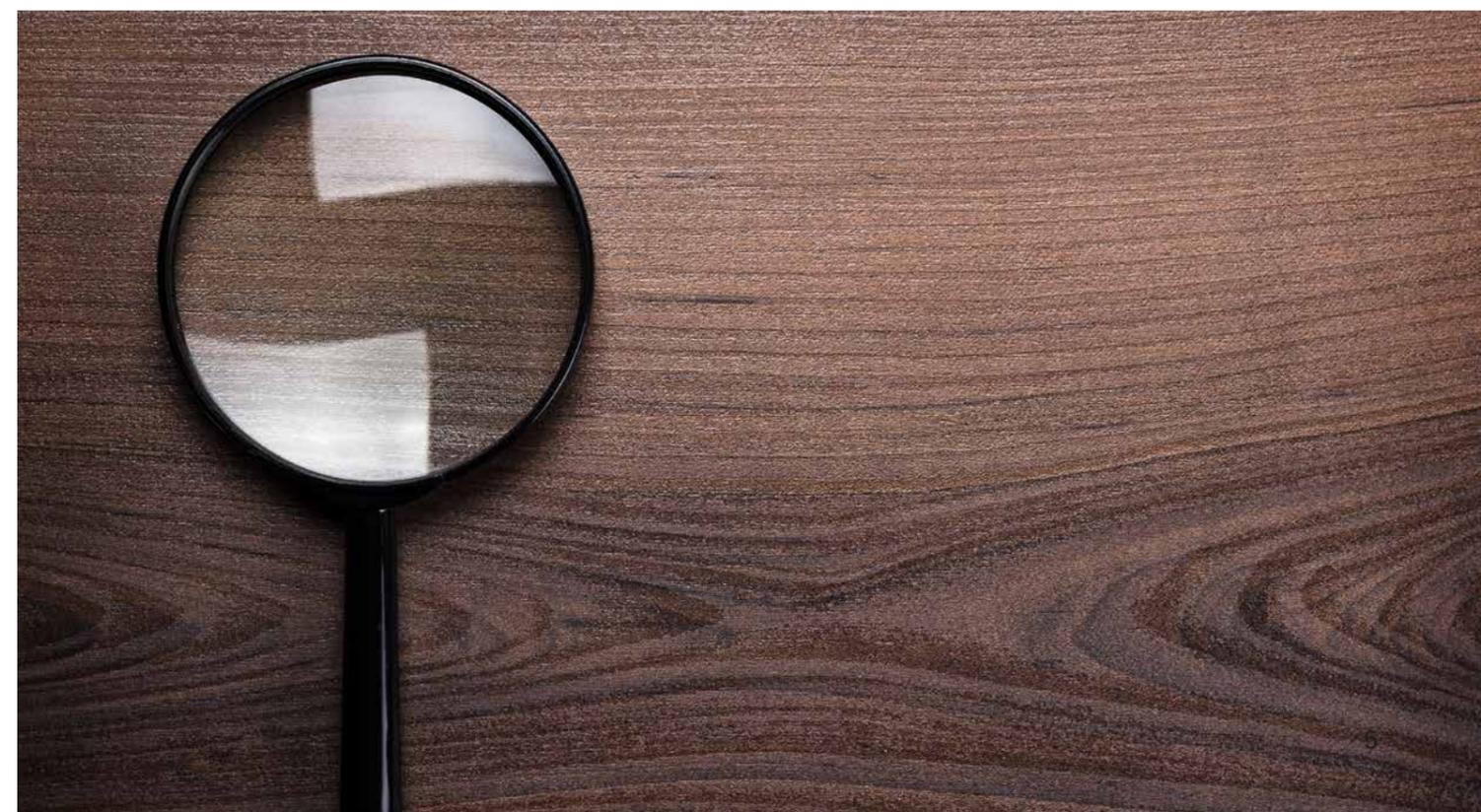
Öffentliche Auftraggeber sind an die im öffentlichen Vergaberecht vorgegebenen Verfahren gebunden. Die

Vorgaben dazu finden sich vor allem im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), in der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) sowie in der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO). Daneben bestehen unterschiedliche Landes(vergabe)gesetze, die die Bundesregeln in nicht unerheblichem Maße wiederholen.

Die GEFMA 501 beschränkt sich in ihrer Darstellung auf die relevantesten EU-Verfahren und nationalen Verfahren. Die Darstellung erfolgt in 25 einzelnen Prozessschritten. Bei den Öffentlichen Verfahren wird in jedem Prozessschritt ein Verweis auf die einschlägigen relevanten Paragraphen im jeweiligen Gesetz gegeben, so dass der Leser jederzeit die zugehörigen Gesetztestexte nachschlagen und detailliertere rechtliche Vorgaben dazu recherchieren kann.

#### PRIVATWIRTSCHAFTLICHE AUSSCHREIBUNGEN

Welche der insgesamt 25 möglichen Prozessschritte beim privatwirtschaftlichen Vergabeprozess zu durchlaufen sind, hängt vom Einzelfall ab. In der Darstellung ist eine Empfehlung der GEFMA für eine privatwirtschaftliche Vergabe enthalten, um den Ausschreibungsprozess weiter zu professionalisieren und zu vereinheitlichen. Anhand der Prozessdarstellung können die einzelnen Schritte systematisch und in der richtigen Reihenfolge abgearbeitet werden.



## GRAFISCHE DARSTELLUNG „SCHRITT FÜR SCHRITT“

Zu jedem einzelnen Prozessschritt finden sich für die öffentliche und für die privatwirtschaftliche Vergabe Erläuterungen sowie eine Aufstellung, welche Daten und Dokumente („gelb“) als Input für diesen jeweiligen Schritt benötigt werden bzw. welche als Ergebnis (Output) dieses Schrittes erstellt werden. Ergänzt werden diese Angaben durch eine Auflistung der beim jeweiligen Schritt üblicherweise verwendbaren IT-Tools. Es lässt sich somit erkennen, an welcher Stelle im Verfahren z. B. ein CAFM-System oder eine E-Vergabe-Plattform zum Einsatz kommt oder kommen kann und welche Informationen und Unterlagen wann vorliegen müssen.

Im Übrigen liegt erstmalig eine systematische Strukturierung eines Ausschreibungs- und Vergabeprozesses vor, der auf die FM-Branche zugeschnitten ist und die Erfahrungen zahlreicher Branchenexperten berücksichtigt. Die 25 Prozessschritte stellen eine Grundstruktur dar, auf der die gängigen Varianten eines Vergabeprozesses aufgebaut werden können.

## KEIN ERSATZ FÜR EINE JURISTISCHE EXPERTISE!

Durch die Darstellung von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Verfahren direkt untereinander wird auch erkennbar, wo Gemeinsamkeiten und Unterschiede liegen. Die GEFMA 501 kann damit auch als visuelle Checkliste für die Durchführung einer Ausschreibung dienen. Sie wird jedoch eine juristische Expertise und Beratung nicht ersetzen können. Falls Sie Interesse an einer juristisch und fachlich-technischen Unterstützung Ihrer Ausschreibung haben, sprechen Sie uns gerne an! Sie können von unserer langjährigen Branchenkenntnis und juristischen Expertise in der Begleitung und Durchführung von Ausschreibungen im FM profitieren. Im Falle von öffentlichen Ausschreibungen haben wir auf das öffentliche Vergaberecht spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Gestalten Sie Ihre Ausschreibung mit hierfür spezialisierten Rechtsanwälten.

## Kontakt für weitere Informationen



Klaus Forster LL.M.  
Rechtsanwalt  
T +49 911 9193 3611  
E klaus.forster@roedl.com



→ Facility Management

## Festpreis, Pauschale oder pauschaler Festpreis

### Preismodelle im FM gewinnen in der Pandemie an Bedeutung

von Jörg Schielein LL.M.

*Nach der Pandemie werden andere Anforderungen an die Leistungen von Facility Services-Dienstleistern gestellt werden. Flächen werden weniger intensiv oder anders genutzt als vor der Pandemie. Damit verbunden sind flexiblere Leistungsanforderungen an Dienstleister und die Frage, welche Auswirkungen das auf deren Vergütung hat. Eine sog. Pandemieklausel im FM-Vertrag ist dabei hilfreich, aber keinesfalls ausreichend. Die Beteiligten sollten sich auch über das grundsätzliche Preismodell des Vertrags Gedanken machen und gegebenenfalls erforderliche Klärungen herbeiführen. Festpreis, Pauschale und pauschaler Festpreis sind Begriffe, die in diesem Zusammenhang oft verwendet und häufig unterschiedlich interpretiert werden. Das hat Diskussionen zur Folge, die bei entsprechender Gestaltung und guter Kommunikation vermeidbar wären.*

Es ist zu erwarten, dass die Pandemie deutliche Veränderungen für unsere Arbeitswelt und damit die Nutzung von Immobilien haben wird. Flächendeckend wird derzeit diskutiert, wo und in welchen Arbeitswelten künftig gearbeitet werden soll. Ein Stichwort, das dabei immer wieder fällt, ist die Flexibilisierung unserer Arbeit und unserer Arbeitsumgebung. Sämtliche Überlegungen dazu haben einen unmittelbaren Bezug zu den Anforderungen an Facility Services und die dafür eingesetzten Dienstleister. Flächen werden möglicherweise nicht mehr in der gleichen Intensität wie vor der Pandemie genutzt oder einer anderen Nutzung zugeführt. Für die FM-Branche hat das zur Folge, dass insbesondere Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagements an solche Veränderungen angepasst werden müssen.



Während der Lockdown-Phasen der Pandemie scheint die Abstimmung zwischen den Auftraggebern und den FM-Dienstleistern in den meisten Fällen gut funktioniert zu haben und eine für beide Seiten vertretbare Lösung zum Umgang mit der besonderen Situation und den Anpassungen bei Leistung und Vergütung konnte gefunden werden. Die vielfach insoweit entstandenen Pandemiekláuseln sind aber nicht geeignet, die Fragen nach der Pandemie zu klären und sind deshalb nur ein Baustein.

## MIT DER PANDEMIEKLAUSEL IM FM-VERTRAG IST ES NICHT GETAN

Um die Erfahrung der Pandemie in den Facility Services-Verträgen sachgerecht abzubilden, wurden zuletzt zahlreiche Pandemiekláuseln als Nachträge vereinbart. Sie regeln, wie mit den vereinbarten Leistungen in Fällen stark veränderter Rahmenbedingungen umgegangen werden soll. Meist wird dabei davon ausgegangen, dass bestimmte Leistungen, die vom Auftraggeber nicht benötigt werden, vollständig entfallen. Für diese Fälle werden „Sockelvergütungen“ vereinbart, die vom Auftraggeber in genau definierten Ausnahmefällen auch dann gezahlt werden, wenn der Facility Services-Dienstleister die vereinbarte Leistung nicht erbringen soll oder kann. Das ist sachgerecht, weil der Auftraggeber ein Interesse daran hat, dass der Facility Services-Dienstleister leistungsfähig bleibt und kurzfristig wieder einsatzfähig ist und der Dienstleister das nur sicherstellen kann, wenn seine Fixkosten für den jeweiligen Auftrag auch dann – zumindest teilweise – gedeckt bleiben, wenn die Leistung nicht abgerufen wird.

Diese Klauseln kommen aber nur in Ausnahmefällen zum Tragen und regeln nicht die „neue Normalität“ nach der Pandemie. Wenn Flächen durch intensives mobiles Arbeiten nicht mehr so intensiv genutzt werden und damit z.B. Reinigungsintervalle verändert werden, wird das künftig kein Fall der Pandemiekláusel sein, sondern über die Regelungen zu Leistungsänderungen dargestellt werden.

Die meisten Facility Services-Verträge sehen hierfür unter den Stichworten „Leistungsänderungen“ und „Zusatzleistungen“ Mechanismen vor, die dem Auftraggeber die Möglichkeit geben, Mehr- oder Minderleistungen, aber auch Zusatzleistungen, vom beauftragten Dienstleister zu fordern. In den Regelungen zur Vergütung des Dienstleisters werden die Auswirkungen solcher geänderter Anforderungen auf den Preis geregelt. Nicht immer ist allen Beteiligten dabei klar, was tatsächlich vereinbart ist. Je konkreter die Anforderungen der

„neuen Normalität“ werden, desto deutlicher wird erkennbar, dass Auftraggeber und Dienstleister unsicher bei der Beurteilung dieser Zusammenhänge sind. Diskussionen über die Auslegung der vertraglichen Regelungen werden häufiger.

## LEISTUNGSÄNDERUNGEN BEI VEREINBARTEM FESTPREIS – ALLES KLAR?

In diesem Zusammenhang sollten die Parteien ihr Verständnis der gewählten Begriffe zum Preismodell klären. Wird ein Festpreis vereinbart, so ist damit in der Regel gemeint, dass der Preis für eine bestimmte Leistung (z.B. Einheitspreisposition aus dem Leistungsverzeichnis „Grundreinigung Bürofläche/m<sup>2</sup>“) für einen bestimmten Zeitraum nicht angepasst wird. Änderungen bei Tariflöhnen, höhere Materialkosten o.ä. sollen in diesen Fällen regelmäßig keine Auswirkung auf den zu zahlenden Preis für die konkrete Leistung haben. Die Klauseln zur Leistungsänderung, wonach bestimmte Abweichungen beim Leistungsabruf keine Auswirkungen auf die vereinbarten Festpreise haben, relativiert diese Festlegung und setzt dem Festhalten am Einheitspreis Grenzen. Das ist sachgerecht, weil Leistungsänderungen die Annahmen der Kalkulation des

Auftragnehmers erheblich ins Wanken bringen können.

Für Preisgleitklauseln ist in diesem Fall grundsätzlich kein Raum. Enthält der Vertrag dennoch eine Preisgleitklausel, sollte geklärt werden, für welche Fälle diese greifen soll (z. B. für den Fall der optionalen Verlängerung der

Vertragslaufzeit). Der vereinbarte Festpreis ist damit – auch innerhalb der vereinbarten Bandbreite von Leistungsänderungen – eine stabile Größe für die Berechnung der monatlichen oder quartalsweisen Vergütungen (Menge x Einheitspreis), sagt aber noch nichts über die tatsächliche Höhe der Vergütung aus. Leistungsänderungen durch Zu- oder Abbestellungen des Auftraggebers haben in diesen Fällen direkte Änderungen für die Abrechnung zur Folge und bereits geleistete Zahlungen sind regelmäßig als Abschläge zu verstehen, die dann mit der Schlussrechnung unter Berücksichtigung der tatsächlich erbrachten Leistung saldiert und final abgerechnet werden.

Anders zu beurteilen ist regelmäßig die Vereinbarung einer Pauschale. Eine Pauschale zeichnet sich eher durch ihre Ergebnisorientierung aus. Die Parteien vereinbaren eine bestimmte Leistung, meist im Paket, und einen dazu gehörenden Preis. Einheitspreise oder zum Teil auch die Art und Weise der Leistungserbringung spielen dabei häufig keine oder lediglich eine erläuternde Rolle für die Festlegung der Pauschale. Ist eine Pauschale vereinbart, gehen Leistungsänderungen, die durch geänderte Rahmenbedingungen oder die vertragliche Möglichkeit des Auftraggebers auf Art und Umfang der zu erbringenden Leistung Einfluss zu nehmen, begründet sind, zulasten einer der beiden Parteien. Das kann bei geringerem Leistungsabruf ein Vorteil für den Dienstleister sein, bei erhöhtem Abruf aber auch ein Nachteil. Pauschalen haben den entscheidenden Vorteil, dass ihre kaufmännische Abwicklung und Planbarkeit einfacher ist als bei vereinbarten Festpreisen. Die Wahrscheinlichkeit, dass der „richtige“ Preis für die erbrachte Leistung gezahlt wird, ist aber auch geringer, weil Veränderungen bei der Leistungserbringung immer einen betriebswirtschaftlichen Vorteil für die eine und gleichzeitig einen Nachteil für die andere Partei bedeuten. Auch bei Pauschalen können Bandbreiten vereinbart werden, deren Überschreitung zu einer Anpassung der Pauschale führen kann. Auf eine Pauschale geleistete Zahlungen sind allerdings in der Regel keine Abschläge, sondern „echte“ befreiende Zahlungen. Preisgleitklauseln sind bei Pauschalen gerade bei längeren Leistungszeiträumen sinnvoll, weil damit die Veränderungen der Kalkulationsbasis abgebildet werden können und nicht zusätzlich als Risikoaufschlag in die Pauschale einkalkuliert werden müssen. Wird von den Parteien allerdings der Begriff des pauschalen Festpreises gewählt, ist auch diese Dynamik der Preisanpassung regelmäßig ausgeschlossen.

## PREISMODELLE SOLLTEN VOR VERTRAGSSCHLUSS INTENSIVER DISKUTIERT WERDEN

Im Ergebnis zeigen die vermehrten Diskussionen um die richtige Anwendung der vertraglichen Regelungen zur Anpassung von Leistungen und der daraus folgenden Wirkungen auf den Preis der erbrachten Leistung, dass sich viele Parteien nicht ausreichend mit den Mechanismen der FM-Verträge befassen. Häufig stehen die Zahlen für einzelne Leistungen oder Leistungspakete im Mittelpunkt, ohne die Wirkung geänderter Anforderungen darauf zu diskutieren. Gerade nach der Pandemie mit den erwartbaren Änderungen an unsere Arbeitswelt erweist sich das zunehmend als Nachteil und sollte künftig von beiden Parteien frühzeitig geklärt werden, um Streit während der Vertragslaufzeit zu vermeiden.

## Kontakt für weitere Informationen



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

## für das Facility Management



REG-IS ist ein Online-Informationssystem mit rechtlich-technischem Fachwissen der in Deutschland relevanten Regelwerke für das Facility Management.

Unser Regelwerks-Informationssystem verzeichnet über 2.000 Regelwerke und bietet die Auswertung der darin enthaltenen Inhalte. Lange Rechts- und Normtexte werden einfach und strukturiert dargestellt. Auf diese Weise kann der Anwender schnell und unkompliziert die für ihn wichtigen Informationen finden.

[www.reg-is.de](http://www.reg-is.de)

SIE BENÖTIGEN WEITERE INFORMATIONEN  
ODER HABEN INTERESSE AN EINEM  
KOSTENLOSEN TESTZUGANG?  
Senden Sie uns eine E-Mail an [reg-is@roedl.com](mailto:reg-is@roedl.com)



→ Facility Management

## REG-IS Tag 2021

### Möglichkeiten von REG-IS und interessante Vorträge einzelner Systempartner

von Philipp Stuibler

Am 10.6.2021 fand unser diesjähriger „REG-IS Tag“ statt. Ziel der Veranstaltung war es, die neuesten Entwicklungen und Möglichkeiten von REG-IS (Regelwerks-Informationssystem für rechtlich-technische Fragestellungen im Umfeld des Facility Managements) und ausgewählten Systempartnern vorzustellen. Mit insgesamt 153 Teilnehmern als Spitzenwert, und über den Tag verteilt mit über 100 Teilnehmern, fand die Veranstaltung regen Zuspruch. Erstmals wurde der REG-IS Tag als Online-Event abgehalten.

#### ÜBERSICHT ÜBER DIE INHALTE DER VERANSTALTUNG

Neben den Vorträgen von Ulrich Glauche und Wolfgang Schäffer trugen auch die Vorträge von drei unserer REG-IS Systempartner über die Integration von REG-IS in ihre jeweilige Systemumgebung zu dem gelungenen Programm bei. Nach einer kurzen Begrüßung und einigen einleitenden Sätzen begann der REG-IS Tag mit dem ersten Vortrag:

#### 1. REG-IS FÜR INTERESSENTEN

Es wurde auf die Herausforderungen, vor der die Facility Management-Branche steht, aufmerksam gemacht. Mit welchen Anforderungen hat sich der Betreiber einer Immobilie auseinanderzusetzen und welche Pflichten resultieren daraus? Mit der folgenden Grafik definierte Wolfgang Schäffer, für wen REG-IS von Interesse ist, und ging im Weiteren sowohl auf Nutzen als auch auf Handhabung ein. Die Stärke von REG-IS – die Verknüpfungen zwischen den einzelnen Datenelementen (Regelwerke, Facilities, Personen, Pflichten, Tätigkeiten ...) – wurde verdeutlicht.



Abbildung 1: REG-IS für Interessenten, Rödl & Partner, 2021

#### 2. REGELWERKSKATASTER

Der Unterschied zwischen einem Rechtskataster und dem Regelwerkskataster im Sinne von REG-IS wurde erläutert. Für die Anwendung im Facility Management ist es erforderlich, dass technische Regelwerke wie DIN/EN/ISO-Normen, VDE-Normen, VDI-Richtlinien und weitere Regelwerke analysiert und abgebildet werden. Für jedes einzelne Facility, jeden einzelnen Service und für jedes einzelne Objekt wird ein eigenes spezifisches Regelwerkskataster dargestellt. Die Anwendung wurde demonstriert.

#### 3. VORSTELLUNG DER NEUEN BEDIENUNGSANLEITUNG

Nach einer kurzen Pause wurde die neue Bedienungsanleitung von REG-IS vorgestellt. Diese lässt sich über den Menüpunkt Hilfe, per Hyperlink in den Kopfzeilen der Funktionsbereiche oder direkt über die URL im Browser aufrufen (<https://angebote.roedl.com/reg-is-bediungsanleitung>). Sie soll Lizenznehmern den Einstieg in REG-IS erleichtern und als Hilfestellung beim Arbeiten mit REG-IS dienen. Folgende Grafik bietet einen Überblick über die Themenpunkte der Bedienungsanleitung:

#### 4. SUCHMASCHINE

Der Umfang an analysierten Regelwerken, resultierenden Pflichten und Tätigkeiten, Begriffen und vielem mehr, wächst stetig. Um Informationen gezielt und schnell finden zu können, kann die Suchmaschine von REG-IS verwendet werden. Ulrich Glauche erläuterte die Vorteile von Filtern und Auswahlbereichen beim Verwenden der Suchmaschine.

#### 5. OBJEKTPROFILE

Nach der Mittagspause stieg Ulrich Glauche in den Themenpunkt „Objektprofile“ ein. Über den Reiter Objekte wird dem Lizenznehmer die Möglichkeit gegeben, im System Stammdaten zu hinterlegen und Objektprofile anzulegen. Hier lassen sich einzelnen Objekten Facilities zuordnen und diesen wiederum weitere Detailinformationen.

Der Lizenznehmer kann ganz nach Bedarf die für ihn relevanten Regelwerke wählen und bekommt im Anschluss eine objektspezifische Auswertung. Die Auswertung beinhaltet ein objektspezifisches Regelwerkskataster, objektspezifische Pflichten, Tätigkeiten, Personen, Begriffe sowie Dokumente.

Objektprofile können abgespeichert und mit einer PIN versehen werden. Eine erweiterte Auswertung bietet weitergehende Filtermöglichkeiten sowie Detailinformationen zu Pflichten und den Tätigkeiten.



Abbildung 2: Vorstellung der neuen Bedienungsanleitung, Rödl & Partner, 2021

## 6. CAFM-KOPPLUNG LIEGENSCHAFTS- UND GEBÄUDEMANAGEMENT UND REG-IS-ANBINDUNG

Das Liegenschafts- und Gebäudemanagement-Tool Infoma newsystem kann mit REG-IS gekoppelt werden. Stefan Beering von Axians Infoma referierte über die Vorteile und den Nutzen dieser Anbindung. Durch die Kopplung kann auf lizenzierte Regelwerke zugegriffen werden, sowie Pflichten auf die im Liegenschafts- und Gebäudemanagement hinterlegten Anlagen übertragen werden. Die Rechtssicherheit kann erhöht und Haftungsrisiken gleichzeitig verringert werden. Stefan Beering gewährte Einblicke in Infoma newsystem anhand verschiedener Beispiele live im System. In den Beispielen wurde vorgestellt, wie die zum Liegenschafts- und Gebäudemanagement übertragenen REG-IS-Daten für die Prozesse im Bereich der Betreiberverantwortung weiterverarbeitet werden.

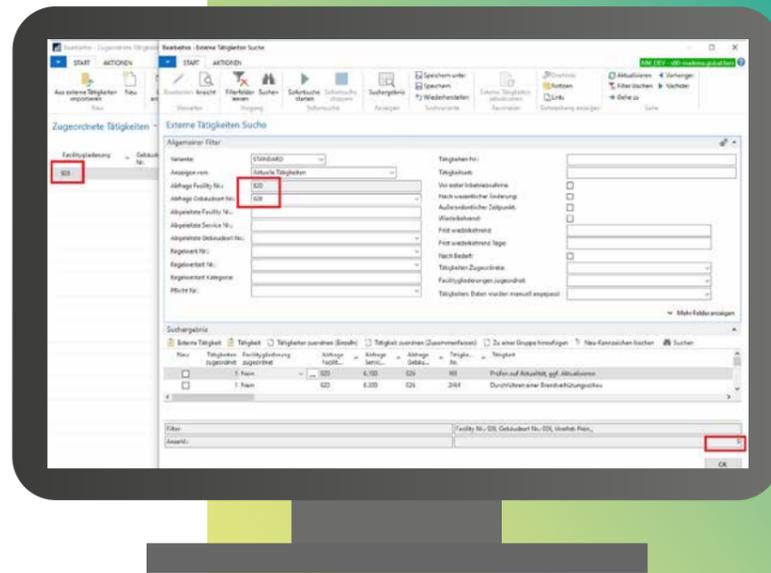


Abbildung 3: Liegenschafts- und Gebäudemanagement-Tool Infoma newsystem, Axians Infoma, 2021

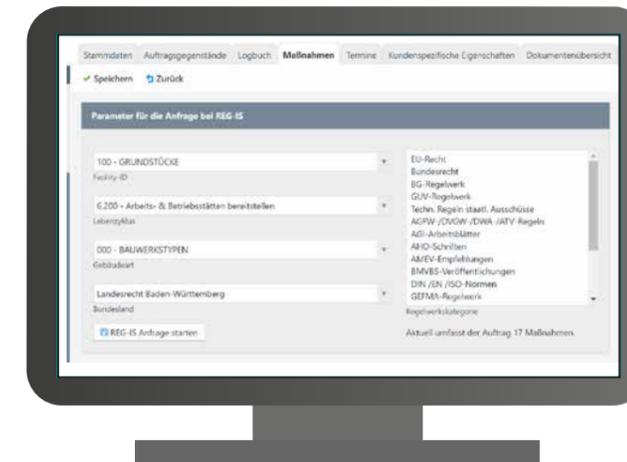


Abbildung 5: Digitale Auftragsdokumentation mit Vitricon, EBCsoft, 2021

## 9. KATALOGE UND DEREN BEREITSTELLUNG DOWNLOAD / WEB-SERVICES

Abschließend stellte Wolfgang Schäffer das neue Infocenter in REG-IS vor. Hier sind Informationen, die insbesondere für die Kopplung relevant sind, enthalten. Es lassen sich tagesaktuelle Kataloge zu Facilities, Gebäudearten und Services als CSV- oder XLSX-Datei downloaden. Bei Interesse kann diese Funktion im Useraccount aktiviert werden.

## RESÜMEE

Die Veranstaltung wird mit dem Schlusswort von Ulrich Glauche und der Möglichkeit, letzte Fragen zu stellen beendet.

Zwischen den Vorträgen wurden Teilnehmer-Umfragen geschaltet. Unter anderem wurde gefragt, ob eine CAFM-Kopplung bereits realisiert wurde und falls ja, mit welchem CAFM-Anbieter, und ob eine CAFM-Kopplung geplant sei (Antworten darauf: siehe Grafik).

Das Feedback der Teilnehmer zeigte, dass 85 % das digitale Veranstaltungsformat bevorzugen. Mit einem Notendurchschnitt von 1,73 waren die Anwesenden mit der Veranstaltung sehr zufrieden.

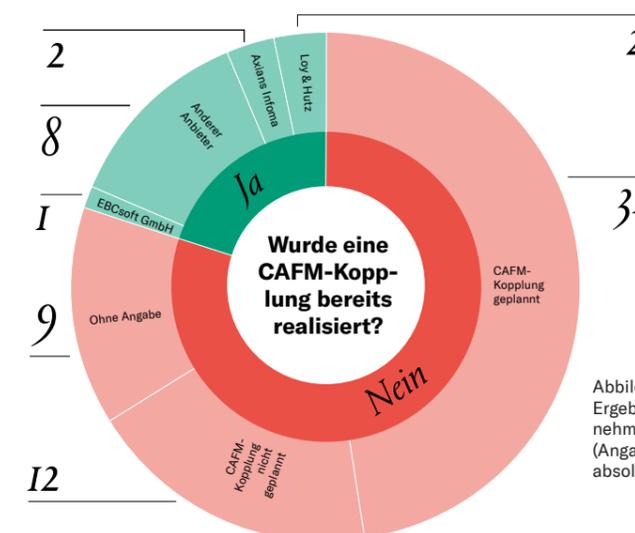


Abbildung 6: Ergebnisse Teilnehmer-Umfrage (Angaben in absoluten Zahlen)

## 7. WAVEWARE – SOFTWARE-SCHNITTSTELLE ZU REG-IS

Nach einer kurzen Pause wurde waveware von Loy & Hutz durch Florian Kemper und Sven Balsmeyer vorgestellt. Mit der Schnittstelle zu REG-IS sollen Anwender direkt auf den REG-IS Katalog zugreifen können. Dies ermöglicht eine gezielte Regelwerksabfrage und eine effiziente Weiterverarbeitung der sich daraus ergebenden Pflichten in waveware.



Abbildung 4: Schnittstelle zum Regelwerks-Informationssystem REG-IS, Loy & Hutz, 2021

## 8. DIGITALE AUFTRAGSDOKUMENTATION

Im Anschluss stellte Claus Biedermann Vitricon von EBCsoft vor. Vitricon soll die mobile Arbeit im Facility Management unterstützen und Prozesse digital abbilden. Mit der REG-IS-Kopplung kann aus den Facilities auf REG-IS verlinkt werden, außerdem können Daten aus REG-IS per Webservice abgerufen werden. Des Weiteren dient REG-IS als Informationsquelle für die Protokollierung der Tätigkeiten.

Kontakt für weitere Informationen



Philipp Stuibler  
Bachelor of Engineering (TH)  
T +49 911 9193 3730  
E philipp.stuibler@roedl.com

## ZITIERTER PUBLIKATIONEN:

- Rödl & Partner, REG-IS für Interessenten, 2021
- Rödl & Partner, Regelwerkskataster, 2021
- Rödl & Partner, Vorstellung der neuen Bedienungsanleitung, 2021
- Rödl & Partner, Suchmaschine, 2021
- Rödl & Partner, Objektprofile, 2021
- Axians Infoma, CAFM-Kopplung Liegenschafts- und Gebäudemanagement und REG-IS Anbindung, 2021
- Loy & Hutz, waveware – Softwareschnittstelle zu REG-IS, 2021
- EBCsoft GmbH, Digitale Auftragsdokumentation, 2021
- Rödl & Partner, Kataloge und deren Bereitstellung Download / Webservices, 2021

## Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



### FEIERN SIE MIT UNS DAS ZEHNJÄHRIGE JUBLILÄUM

Die inhaltliche Gestaltung der 10. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung liegt erneut in den Händen der Initiatoren Ulrich Glauche und Jörg Schielein von Rödl & Partner. Ulrich Glauche, als Leiter des Richtlinienwesens der German Facility Management Association (GEFMA), und Jörg Schielein, als Leiter des GEFMA-Arbeitskreises Recht, sind die anerkanntesten Experten auf diesem Gebiet in Deutschland und bürgen für höchste inhaltliche Qualität. Erneut werden sie ein Programm ausarbeiten, in dessen Rahmen Rechtsanwälte und weitere Experten die wichtigsten neuen Gesetzesvorgaben, Normen und Richtlinien für einen sicheren Gebäudebetrieb vorstellen. Darüber hinaus beschreiben Verantwortliche aus namhaften Unternehmen die Umsetzung der Betreiberverantwortung in der Praxis und wie sie in ihren Organisationen die Anforderungen aus den umfangreichen Vorgaben erfüllen.

**14. bis 15.9.2021**

**LIVE VOR ORT**  
im Esperanto Kongress- und  
Kulturzentrum in Fulda  
**ODER ONLINE**



#### DIENSTAG, 14.9.2021

- 14.00 Teilnehmerregistrierung
- 14.20 Begrüßung
- 14.30 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 15.00 „Es ist für uns alle die erste Pandemie ...“ – Rechtsfragen rund um COVID19 und die Auswirkungen in der FM-Praxis
- 15.30 Bericht über Schadensfälle aus Sicht des Versicherers
- 16.00 Kaffeepause
- 16.30 Normen vs. Gefährdungsbeurteilungen in kritischen Infrastrukturen aus Betreibersicht
- 17.00 Elektroorganisation als Teil der Arbeitsschutzorganisation
- 17.30 N. N
- 18.00 Ende der Vorträge des ersten Tages
- 19.00 Abendveranstaltung (falls diese im Rahmen einer Präsenzveranstaltung möglich ist)

#### MITTWOCH, 15.9.2021

- 10.00 Teilnehmerregistrierung
- 10.10 Begrüßung
- 10.30 Keynote
- 11.00 Update Trinkwasserhygiene 2021 aus juristischer Sicht
- 11.30 „Die Software kann alles ...“ Zwei spannende und arbeitsintensive Jahre seit dem Wechsel der CAFM-Software mit allen Höhen und Tiefen
- 12.00 Betreiberverantwortung – Stand in der Schweiz am Bsp. der SBB
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 Dachstatik bei Verkaufsstätten: Umgang mit Nagelplatten-Tragwerken aus Betreibersicht
- 14.00 Die Betreiberverantwortung bei Veranstaltungen
- 14.30 Prüfpflichten in Sonderbauten – In jedem Bundesland anders?
- 15.00 Kaffeepause
- 15.30 Nachhaltigkeit im FM – Neuer Schwung durch die Interessen von Investoren und Eigentümern
- 16.00 Bericht über aktuelle GEFMA-Richtlinien zur Betreiberverantwortung
- 17.00 Zusammenfassung und Verabschiedung
- 17.15 Ende der Veranstaltung

Quelle: [www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)  
Stand: Mai 2021

*Kontakt für weitere  
Informationen*



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)



Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:  
[www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)



→ Mietrecht

## Mögliche Strategieansätze für Bestandsmietverträge NACH Corona

von Andreas Griebel

*Im letzten Artikel haben wir uns mit den teils (zunächst temporären) massiven Eingriffen in das laufende Mietverhältnis seitens des Gesetz- und Verordnungsgebers beschäftigt. Ob diese tatsächlich ihren zunächst nur temporären Charakter behalten, wird sich zeigen. Unabhängig von der Frage, wie die konkreten Folgen der Lockdowns und die weiteren Probleme der Pandemie einzuordnen sind, haben sich Lage und Aussicht auf dem Mietmarkt verändert. Dies gilt es zu beleuchten.*

Um es noch einmal deutlich zu sagen: Es geht in diesem Beitrag nicht um den Umgang MIT Corona, sondern um den Umgang der Vertragsparteien NACH Corona. Bis zum Januar 2020 waren sich die Protagonisten am Mietmarkt dem Einfluss durch äußere Einwirkungen nicht bewusst und haben deshalb Vermögensverfügungen getroffen, die sie heute nicht mehr oder jedenfalls nicht mehr so treffen würden. Das betrifft insbesondere in diesem Zeitraum abgeschlossene Mietverträge mit erheblichen Festmietlaufzeiten, die aus heutiger Sicht eher störend wirken. Eine Feststellung aus dem Handel ist es auch, dass ein erheblicher Kundenstrom in Richtung Onlinehandel festzustellen ist, denn nur so konnten die Unternehmen ihr Geschäft einigermaßen während der Schließungen aufrechterhalten. Es steht deshalb zu vermuten, dass viele Mieter aus ihren Verträgen ausscheiden möchten oder jedenfalls Kosteneinsparungsansätze und Gelegenheiten hierzu suchen oder brauchen.

Im Folgenden soll deshalb an 10 kleinen Fällen aus der tatsächlichen Praxis dargestellt werden, welche Probleme derzeit einen deutlichen Trend in unserer täglichen

Beratung darstellen. Die Fälle lassen sich grundsätzlich in 3 Gruppen aufteilen:

### VORZEITIGE MIETVERTRAGSBEENDIGUNG

Langfristige Mietverhältnisse sind für den Vermieter im Hinblick auf Rendite und eigene Verbindlichkeiten enorm wichtig. Für den Mieter gilt das im Hinblick auf seinen Geschäftsbetrieb ebenso. Wenn sich dieser aber ändert oder wegfällt, stellt sich die Frage, wie man sich aus der langfristigen Zahlungsverpflichtung befreien kann. Dazu wird man sich die gerade abgeschlossenen Verträge noch einmal ansehen müssen:

**FALL 1:** V übersandte den Mietvertrag am 7.12.2018 an den M, den dieser am 29.1.2019 unterschreibt und an V zurücksendet. M nutzt in der Folge die Mietsache und zahlt auch die Miete. M meint nun, der Vertrag sei nicht zustande gekommen?

Zu Recht! Der Bundesgerichtshof (BGH) geht unter Abwesenden mangels anderweitiger Vereinbarung der Parteien davon aus, dass das Angebot im Regelfall innerhalb 2 bis 3 Wochen anzunehmen ist. Die Erklärung des zweiten Vertragspartners muss innerhalb dieser Frist bei dem anderen Vertragspartner zugegangen sein. Damit ist der Mietvertrag hier nicht zustande gekommen. Der BGH geht auch nicht von einem konkludenten Vertragschluss durch Handhabung des Vertrages aus, weil das ein Bewusstsein der Parteien dahin erforderte, dass der Vertrag (noch) nicht zustande gekommen ist. Beide gingen aber vom Vertragsschluss aus, sodass eine konkludente Annahme des Angebotes des Letztunterzeichnenden ebenfalls ausscheidet.

**FALL 2:** V und M sind noch weitere 5 Jahre miteinander verbunden. Um die arbeitsrechtliche Zulässigkeit der vermieteten Räume zu gewährleisten, hatten V und M vereinbart, dass eine Lüftungs- und Klimaanlage eingebaut wird. Ein Sachverständiger stellt nun fest, dass diese Anlage eine zusätzliche Infektionsgefahr für M und seine Bediensteten darstellt. M will kündigen?

Das kann er nach Ansicht einiger Gerichte! Eine Kündigung kommt hier nach §§ 578, 569, 543 BGB wegen Gesundheitsgefahr in Betracht. Dass die Nutzung durch M dabei vertragsgemäß erfolgt, ändert an der objektiv vorliegenden, von dem Gebäude und seinen Anlagen ausgehenden, Gesundheitsgefahr nichts.

**FALL 3:** M und V haben sich fernmündlich im Mai 2020 darauf geeinigt, dass M, der ein Speiserestaurant betreibt, auch aus dem Fenster heraus seine Speisen und Getränke „to go“ anbieten kann. M will nun kündigen.

Das kann er! Durch die mündliche, von der bisherigen Vereinbarung abweichende, Vereinbarung zum Mietzweck wird die Schriftform des Mietvertrages nicht mehr gewahrt. V sollte die Vereinbarung unverzüglich noch verschriftlichen, um die Kündigung zu vermeiden.

### GEÄNDERTES KOSTENBEWUSSTSEIN

Wenn die Vertragsparteien dann doch stärker aneinander gebunden bleiben wollen und über die Probleme einer vorzeitigen Beendigung nicht nachdenken, werden sie in jedem Fall über die kommerziellen Konditionen des Vertrages nachdenken. Erfahrungsgemäß wurden bislang Betriebskostenabrechnungen im gewerblichen Bereich eher als korrekt akzeptiert, als dass man hierzu streiten wollte. Schlussendlich ist auch das Klima unter den Vertragsparteien „etwas wert“. Derzeit stellen wir in unserer Beratung fest, dass das sich ändern wird:

**FALL 4:** V hat mit M im Mietvertrag zu den Betriebskosten vereinbart, dass der Mieter „... anteilig die Kosten der Fassadenreinigung und der Klimaanlage trägt“. Ist das so?

Nein! Denn die Regelung ist mehrdeutig. Man kann sie auch dahin verstehen, dass M die während der Fassadenreinigung anfallenden Kosten der Graffitiabeseitigung tragen muss oder die Kosten der Instandsetzung der Klimaanlage. Nachdem eine schrankenlose Übertragung der Kosten der Instandhaltung der Gemeinschaftsanlagen nicht möglich ist, ist die Übertragung dieser beiden Kostenpositionen fehlgeschlagen!

**FALL 5:** Der arme V aus Fall 4 hat auch die Umlage der nicht näher definierten Kosten des „Hausmeisters“ umgelegt. Zusätzlich hat er in den Mietvertrag aufgenommen, dass die Vereinbarung der Betriebskosten über das Verständnis des Wohnraummietrechtes hinausgehend in einem weiteren Sinn zu verstehen ist. Weigert sich M auch hier zu Recht, die Kosten des Hausmeisters zu übernehmen?

Sie ahnen es: ja. Die Klauselkombination könnte auch so verstanden werden, dass V Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten in dieser Position mit abrechnen könnte. Das darf er nicht.

**FALL 6:** M bittet seinen Rechtsanwalt R daraufhin, die Abrechnung insgesamt zu prüfen. M erklärt, dass er „die Miete“ pandemiebedingt in Absprache mit unserem V und mit schriftlicher Nachtragsvereinbarung für 4 Monate im Jahr 2020 gemindert hat. Was meint R dazu?

Der R meint, dass die übrigen berechtigt geltend gemachten Kostenpositionen zu kürzen sind. Denn nach Auffassung des BGHs kürzt sich bei einer Mietminderung die Gesamtmiete inkl. der Betriebskosten. Wenn also V abrechnet, muss er die Gesamtbetriebskosten um ein Viertel kürzen. Dieses Viertel trägt V. Das hätte er verhindern können, wenn er mit dem M vereinbart hätte, dass nur die Nettomiete gemindert ist.

### SONSTIGE KOMMERZIELLE ANSATZPUNKTE

Auch die übrigen vertraglichen Regelungen bieten genügend Anlass für die Vertragsparteien, nachzuverhandeln. Das bedeutet aber meist einen Eingriff in die erhoffte und meist auch knapp bemessene Rendite der vertraglichen Vereinbarung:

**FALL 7:** V hatte in seinem Vertrag zur Mietsteigerung aufgenommen: „Die Miete erhöht sich zu Beginn jeden Jahres um 2 Prozent.“ Stimmt das?

Nein, die Klausel ist mehrdeutig und damit unwirksam. Denn es ist unklar, was die Basis der Erhöhung in Jahr 2, 3, 4 usw. sein soll. Angenommen die Miete beträgt 1.000 Euro, so steigt sie in Jahr 2 auf 1.020 Euro. Im Jahr 3 könnte sie 1.040 Euro oder 1.040,40 Euro betragen. Diese Unklarheit geht zulasten des V.

**FALL 8:** V wird schlauer und verwendet nach eigener Internetrecherche nun eine Indexklausel. Die Miete erhöht sich danach ohne Bezugnahme auf einen konkreten Monatswert oder Jahreswert bei Änderung des Index. Was das tatsächlich schlauer?

Leider nein, denn die fehlende Angabe der Bezugnahme auf einen Monats- oder Jahresbasiswert lässt beide Auslegungsvarianten zu, was die Klausel wiederum mehrdeutig und damit unwirksam macht. Das ist nun besonders ärgerlich, weil M auf Ratschlag seines Rechtsanwaltes nun auch die Erhöhungen der vergangenen Jahre zurückfordert.

**FALL 9:** V will die „Saure-Gurken-Zeit“ nutzen und die Mietsache modernisieren. Stolz verweist er darauf, dass er die Klausel aus dem Internet verwendete, wonach „...insbesondere...“ das gesetzliche Sonderkündigungsrecht des M gem. § 555e BGB ausgeschlossen ist. V will es M nun so richtig zeigen und die Mietsache modernisieren und anschließend die Kosten umlegen.

M wird begeistert sein, denn er wird wegen der Modernisierungsmaßnahmen trotz des vereinbarten Kündigungsverzichts kündigen können! Die Klausel ist nämlich mehrdeutig. Durch die Verwendung des Zusatzes „insbesondere“ könnte auch das von den Mietvertragsparteien nicht abdingbare allgemeine Kündigungsrecht nach § 543 BGB ausgeschlossen sein. Das macht den Kündigungsausschluss nach § 555e BGB unwirksam, sodass M zurecht kündigen kann.

**FALL 10:** V und M sind Mietvertragsparteien eines Büros. M verpflichtet sich, die Instandhaltung und Instandsetzung seiner exklusiv genutzten Flächen zu übernehmen. Das Objekt ist bei Anmietung durch M schon 5 Jahre vom Vormieter genutzt worden. Nach weiteren 5 Jahren verlangt V die Ausführung gewisser Instandhaltungsmaßnahmen durch M, weil die durchschnittliche Nutzungsdauer einiger Anlagen 10 Jahre beträgt. Zu Recht?

Es kommt hier auf die genaue Formulierung der Klausel an. Dem M können nur die aus seiner exklusiven Nutzung der Mietsache folgenden Instandhaltungsmaßnahmen aufgebürdet werden. Er darf nicht ohne Kompensation auch zur Beseitigung der Abnutzung durch den Vormieter verpflichtet werden. Die Klausel ist also dann, wenn keine Kompensation erfolgte oder keine Beschränkung auf die konkrete Nutzung durch M erfolgte, unwirksam, mit fatalen wirtschaftlichen Folgen für V.

## FAZIT UND EMPFEHLUNG

Wie man an dieser einfachen Darstellung tatsächlich immer wieder auftretender Fälle (keine Einzelfälle!) sieht, macht es Sinn, dass ein Mietvertrag vor seinem Abschluss vollständig geprüft wird. Je wichtiger der Mietvertrag für den Vermieter oder Mieter ist, umso mehr müsste das Bedürfnis nach einer umfassenden Beratung vor Abschluss des Mietvertrages steigen. Es ist aber auch eine Beobachtung unserer täglichen Arbeit, dass gerade die Mietvertragsparteien meinen, einen solchen Vertrag „schon hinzubekommen“. Das mag für eine Vielzahl von Fällen stimmen, aber nicht immer. Letztere Fälle sind dann meist bitter und stellen sich in einer Nachbetrachtung als Verlustgeschäft heraus.

## Kontakt für weitere Informationen



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

→ Mietrecht

## Lieferung von Strom an Mieter muss nicht immer eine steuerfreie Nebenleistung zum Mietverhältnis sein

von Christian Höcheimer und Ester Thanner

*Besteht bei der Belieferung eines Mieters mit eigenerzeugtem Strom aus einer Photovoltaikanlage ein Wahlrecht des Mieters, den Stromversorger frei wählen zu können, so stellt die Stromlieferung des Vermieters nach Auffassung des niedersächsischen Finanzgerichts eine vom zugrunde liegenden Mietverhältnis unabhängige Leistung dar, die der Umsatzsteuerpflicht unterliegt und daher zum Vorsteuerabzug berechtigt (Nds. FG, UrT. v. 25.2.2021, 11 K 201/19). Das beklagte Finanzamt scheiterte mit der sonst üblichen Annahme einer gleichfalls steuerfreien Nebenleistung zum Mietverhältnis, die dabei einen Abzug von Vorsteuern ausschließt.*

Nach einem kürzlich ergangenen Urteil des niedersächsischen Finanzgerichts können Stromlieferungen aus der eigenen Photovoltaikanlage durchaus auch selbstständige Leistungen i.S.d. Umsatzsteuergesetzes darstellen und somit auch bei einem steuerbefreiten Mietverhältnis zur Umsatzsteuerpflicht führen (Nds. FG, UrT. v. 25.2.2021, 11 K 201/19).

Zusätzlich zu einem Mietvertrag vereinbarte Stromlieferungen aus der eigenen Photovoltaikanlage sind nach Auffassung des niedersächsischen Finanzgerichts ei-

genständige Hauptleistungen, die nicht als Nebenleistung zu den umsatzsteuerfreien Vermietungsleistungen gehören und damit der Umsatzsteuer unterliegen. Damit geht auch das Recht zum Vorsteuerabzug aus der Errichtung und dem Betrieb der Stromerzeugungsanlage einher.

Das Urteil greift die grundsätzliche Frage auf, wie Entgelte aus dem Mietverhältnis bei gleichzeitig erbrachten Stromlieferungen umsatzsteuerlich zu behandeln sind. Soweit kein Optionsrecht zur Umsatzbesteuerung besteht, weil beispielsweise ausschließlich an Privatpersonen vermietet wird, besteht für die dabei erzielten Mieterlöse im Regelfall eine Befreiung von der Umsatzsteuer – die Mieterlöse unterliegen daher regelmäßig nicht der Umsatzsteuer.

Auch in direktem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehende Nebenleistungen, wie bspw. Reinigungsleistungen von Flur- und Treppenhaus oder die Belieferung der Mieter durch den Vermieter mit Strom, sind steuerbefreit. Man geht hier von einer einheitlichen (Gesamt-)Leistung aus, die umsatzsteuerlich auch einheitlich zu würdigen ist. Vor diesem Hintergrund hatte die Rechtsprechung lange Zeit die Lieferung sog. Mietne-



benkosten – z. B. Wasser aber auch Strom – üblicherweise den Nebenleistungen zur Hauptleistung „Vermietung“ zugerechnet. Auch die Finanzverwaltung vertritt aktuell noch diese Ansicht (Abschn. 4.12.1 Abs. 5 S. 3 UStAE).

Das niedersächsische FG erkennt jedoch nun in der Lieferung von Strom eine eigenständige Hauptleistung – zumindest dann, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, über den Lieferanten frei zu entscheiden und der Verbrauch auch gesondert durch geeignete Messeinrichtungen gezählt und verbrauchsgerecht abgerechnet wird. Damit sind Stromlieferungen von Vermietern, insbesondere aus Eigenerzeugungsanlagen wie Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerken, ausdrücklich keine steuerfreie Nebenleistungen, sondern müssen anhand der zugrunde liegenden Vertragsverhältnisse differenziert betrachtet und ggfs. umsatzsteuernd werden.

Das Finanzgericht folgt mit seinem Urteil dabei der Rechtsprechung des EuGHs zur Abgrenzung zwischen Haupt- und Nebenleistung (EuGH vom 16.4.2015, C-42/14). Der EuGH hatte vor allem herausgestellt, dass dann, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, Lieferanten und/oder Nutzungsmodalitäten der in Rede stehenden Gegenstände oder Dienstleistungen auszuwählen, die Leistungen, die sich auf diese Gegenstände oder Dienstleistungen beziehen, grundsätzlich als von der Vermietung getrennt anzusehen sind (Rz. 39).

Auch der BFH hat in seiner neueren Rechtsprechung die Rechtsauffassung des EuGHs aufgegriffen und in einer Entscheidung aus dem Jahr 2015 darauf verwiesen, dass insbesondere den Mietnebenkosten zugrunde liegende Leistungen – wie die Zuverfügungstellung von Wasser, Elektrizität oder Wärme – über deren Verbrauch der Mie-

ter entscheiden kann und die durch die Anbringung von individuellen Zählern kontrolliert und in Abhängigkeit des Verbrauchs abgerechnet werden, grundsätzlich als von der Vermietung getrennt anzusehen sind (BFH-Urt. v. 11.11.2015 – V R 37/14, BStBl II 2017, 1259).

Im vom FG zu entscheidenden Sachverhalt war die Strombelieferung nicht Bestandteil der Mietverhältnisse, die Mieter hätten auch grundsätzlich einen anderen Stromversorger wählen können und die Stromlieferung wurde auch in einem separaten Stromliefervertrag vereinbart. Aufgrund des Grundsatzes der im Energiewirtschaftsrecht geltenden freien Lieferantwahl und im

Falle des geförderten Mieterstroms nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wegen des gesetzlich geregelten Kopplungsverbot in § 42a Energiewirtschaftsgesetz dürfte dies ohnehin der Regelfall sein. Der separat abgeschlossene Stromliefervertrag des Vermieters mit seinem Mieter wurde als weitere Hauptleistung des Vermieters gewertet und unterlag deshalb, mangels Steuerbefreiung, auch der Umsatzsteuer. Das zuständige Finanzamt unterlag dabei mit seiner Ansicht, dass diese Leistungen auch in diesem Fall steuerfreie Nebenleistungen darstellen würden, die aufgrund der Steuerbefreiung in Folge zu keinem Vorsteuerabzug aus

der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage führen könne. Das vom Finanzamt angeführte Argument, dass die Mieter faktisch keine freie Wahl des Stromanbieters hätten, weil sie dann die erforderlichen Umbaukosten tragen müssten, war nach Auffassung des FGs nicht geeignet, eine Einheitlichkeit der Leistung anzunehmen. Zwar würden die Umbaukosten einen solchen Wechsel erschweren, ihn aber letztlich nicht unmöglich machen.



## WELCHE AUSWIRKUNGEN ENTFALDET DIESES URTEIL AUF BESTEHENDE UND GGF. KÜNFTIGE MIETVERHÄLTNISS?

Die Finanzverwaltung sieht die Stromlieferung an Mieter zwar zurzeit weiterhin als steuerbefreite Nebenleistung zur Vermietung an. Soweit sich aus dieser Steuerfreiheit kein steuerlicher Nachteil für Vermieter oder Mieter ergibt, bleibt es daher im Allgemeinen bei der bisherigen steuerfreien Behandlung. Indes sollten Mieterstromkonstellationen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der geänderten Rechtsprechung durch einen steuerlichen und/oder rechtlichen Berater dahingehend geprüft werden, wie der konkrete Einzelfall umsatzsteuerrechtlich zu behandeln ist.

Soweit Vermieter einen Vorsteuerabzug aus der Anschaffung oder Herstellung eines BHKWs oder einer PV-Anlage anstreben, sollten Stromlieferungen außerhalb der Mietverträge vereinbart und eigenständige Zählereinrichtungen installiert werden. Soll eine Mieterstromförderung nach dem EEG in Anspruch genommen werden, ist aufgrund des Kopplungsverbotes ohnehin eine getrennte Regelung erforderlich. Beim Vorsteuerabzug kann sich der Vermieter auf die Rechtsprechung des BFHs, der Finanzgerichte und des EuGHs berufen.

Im Übrigen bleibt abzuwarten, ob künftig auch die Finanzverwaltung trennschärfere Kriterien aufstellen wird, in welchen Fällen es sich noch um umsatzsteuerbefreite Nebenleistungen zur Vermietung handelt und in welchen Fällen eigenständige Hauptleistungen vorliegen.



## Kontakt für weitere Informationen



Christian Höchemer  
Bachelor of Art  
T +49 911 9193 3696  
E christian.hoechemer@roedl.com



Ester Thanner  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)  
T +49 911 9193 3530  
E ester.thanner@roedl.com

# Nicht verpassen:

Ab **2022**  
ausschließlich in  
digitaler Form

Wir stellen zum nächsten Jahr die Print  
Version unseres Fokus Immobilien ein.  
Selbstverständlich können Sie diesen  
als E-Mail Version weiterhin kostenfrei  
viermal im Jahr beziehen:



Melden Sie sich direkt online dafür an:

[www.roedl.de/newsletter-abonnieren](http://www.roedl.de/newsletter-abonnieren)

# 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  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0  
Fax: +49 911 9193 1900  
E-Mail: [info@roedl.de](mailto:info@roedl.de)  
[www.roedl.de](http://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](http://www.pefc.de)