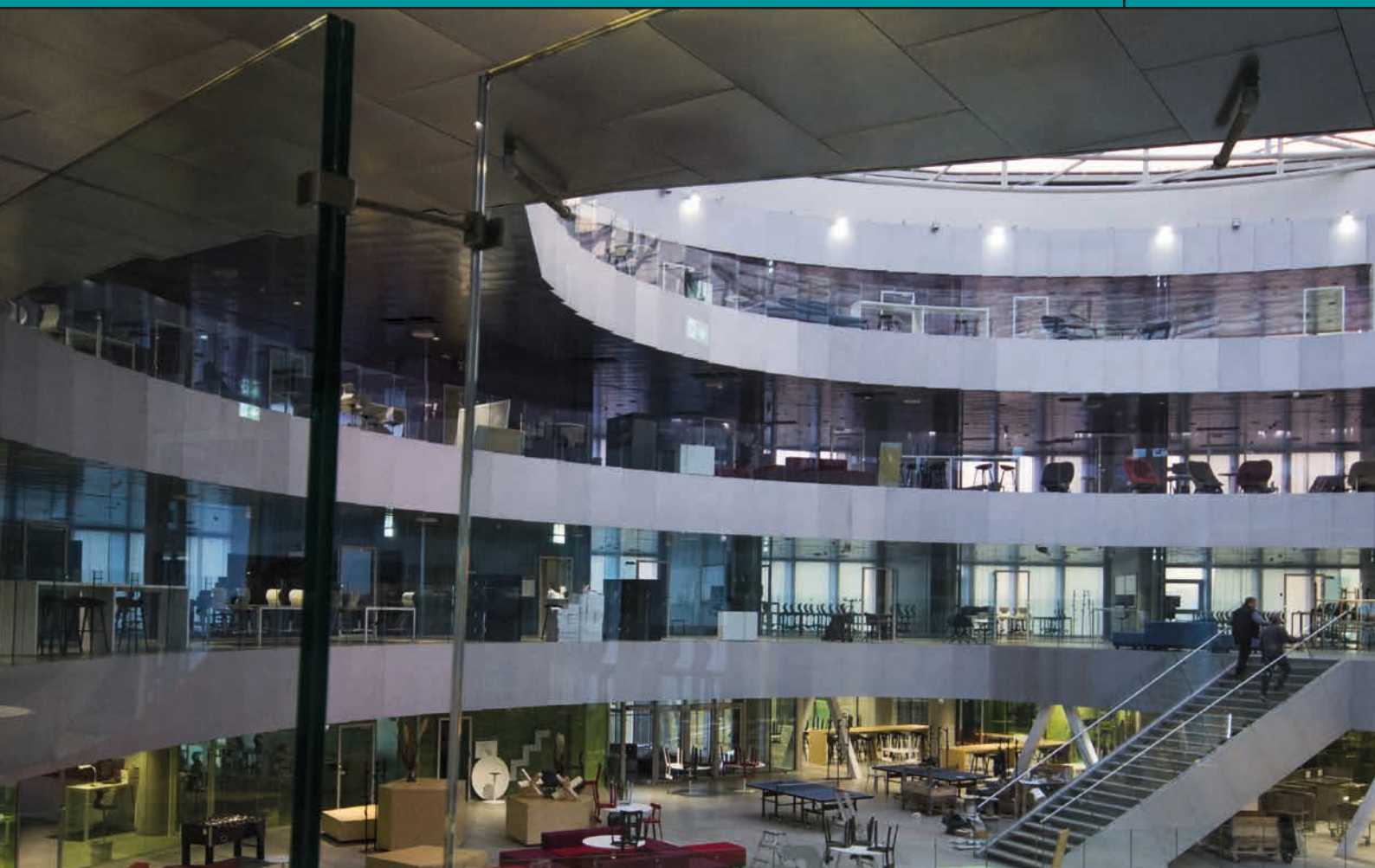


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
FEBRUAR  
2021

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Betreiberverantwortung

- Temporäre Betriebsunterbrechung bei Trinkwasser-Installationen (gem. VDI) 4

### → Facility Management

- Standardisierte Kataloge und strukturierte Datenmodelle am Beispiel REG-IS - Digitalisierung im Facility Management (FM) 7
- Rechtsprechung aktuell 11

### → Mietrecht

- Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Miet- und Pachtrecht zum 31.12.2020 14

### → Vergaberecht

- Rahmenverträge - Das „schlaue“ Beschaffungsinstrument 16

## Liebe Leserin, lieber Leser,

---

wir freuen uns, dass Sie die erste Ausgabe unseres Fokus Immobilien im Jahr 2021 zur Hand genommen haben. In dieser Ausgabe haben wir eine Kombination aus pandemie relevanten sowie pandemieunabhängigen Themen für Sie zusammengestellt. Den Anfang machen wir mit der neuen Expertenempfehlung des VDI zur Außerbetriebnahme und Wiederinbetriebnahme von Trinkwasser-Installationen im Falle von Betriebsunterbrechungen oder Änderungen der Betriebsweise, die vor dem Hintergrund pandemiebedingter Leerstände oder Veränderungen in der Gebäudenutzung wertvolle Hinweise zur richtigen Vorgehensweise liefert. Anschließend zeigen wir Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung durch standardisierte Kataloge und strukturierte Datenmodelle am Beispiel unseres Regelwerks-Informationssystems REG-IS auf.

Nach der Urteilbesprechung einer Entscheidung des OLG Saarbrücken, in der sich das Gericht mit grundsätzlichen Fragen des Facility Managements auseinandersetzt, stellt unser zweiter pandemie relevanter Beitrag die Nachbesserungen des Gesetzgebers am „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Wettbewerbsrecht und für den Bereich der Selbstverwaltungsorganisationen der gewerblichen Wirtschaft“ dar. Weitere aktuelle Artikel rund um den Coronavirus (Covid-19) finden Sie auf unserer Internetseite ([www.roedl.de](http://www.roedl.de)), auf der wir in unserer Artikelserie rund um Pandemie laufend über nationale sowie globale Entwicklungen aus unseren Geschäftsfeldern informieren.

Abgerundet wird die aktuelle Ausgabe mit einem Beitrag über die Vergabe und Gestaltung einer Rahmenvereinbarung bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und der damit verbundenen Flexibilität für den öffentlichen Auftraggeber, mehrere Einzelaufträge bündeln zu können und nicht immer wieder erneut ein Vergabeverfahren starten zu müssen.

Wir wünschen Ihnen mit unserem Newsletter sowie mit unserer Artikelserie viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner



→ Betreiberverantwortung

## Temporäre Betriebsunterbrechung bei Trinkwasser-Installationen (gem. VDI)

von Ann-Kristin Kuhn

*Der VDI<sup>1</sup> hat im Dezember 2020 eine neue Expertenempfehlung (VDI/DVQST<sup>2</sup> - EE 3810 Blatt 2.1) zu dem Thema Trinkwasser-Installationen veröffentlicht. Thema dieser Empfehlung ist die Außerbetriebnahme und die Wiederinbetriebnahme von Trinkwasser-Installationen im Falle von Betriebsunterbrechungen oder Änderungen der Betriebsweise zur Vermeidung von Krankheitserregern im Trinkwasser.*

Gerade in der aktuellen Situation vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie, erhöht sich der (teilweise oder vollständige) Leerstand von Gebäuden erheblich. Hierbei sind sowohl längere als auch kürzere Leerstandszeiträume beobachtbar. Ebenso tritt es auf, dass nur einzelne Teile von Gebäuden aufgrund vorübergehend reduzierter Nutzung oder Bauarbeiten leer stehen. Der Leerstand hat u.a. Auswirkungen auf die Trinkwasser-Installationen. Hier können sich für den Menschen gefährliche Mikroorganismen oder Krankheitserreger vermehren und somit die Trinkwasserbeschaffenheit nachteilig beeinflussen, wenn die Rohrleitungen längere Zeit nicht gespült werden.

Daher stellt sich folgende Frage: Was muss bezüglich der Trinkwasser-Installationen bei längerem Leerstand beachtet und ggf. unternommen werden? In Bildungseinrichtungen, Sportstätten, Hotel- und Gästezimmern etc. ist dies nichts Neues, hier liegt des Öfteren eine längere Unterbrechung der Nutzung vor. Doch viele Bereiche waren davon bislang nicht oder nur wenig betroffen. Der VDI hat deshalb zu diesem Thema im Dezember 2020 eine Expertenempfehlung mit dem Titel „Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Trinkwasser-Installationen – Außerbetriebnahme und Wiederinbetriebnahme“ als Ergänzung zu der bestehenden VDI 3810 Blatt 2/VDI 6023 Blatt 3 „Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen Trinkwasser-Installationen“/„Hygiene in Trinkwasser-Installationen Betrieb und Instandhaltung“ herausgegeben. Die Experten gehen in der Empfehlung auf erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen, erforderliche Schritte sowie die Beprobung der Trinkwasserqualität bei der Wiederinbetriebnahme und die einzelnen Schritte einer Außerbetriebnahme, wie dem Absperren von Teil-/Trinkwasser-Installationen ein. Die Betreiberpflichten und Vor-

aussetzungen zum Betrieb von Trinkwasser-Installationen sind der o.g. VDI-Richtlinie zu entnehmen und werden hier nicht behandelt.

Die Empfehlung richtet sich entsprechend der VDI 3810 Blatt 2/VDI 6023 Blatt 3 und in Ergänzung zur DIN EN 806-5 an Betreiber und deren Erfüllungsgehilfen, insbesondere aber an Unternehmer und sonstige Inhaber einer Trinkwasser-Installation entsprechend § 3 Nr. 2 c, d, e, f Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

Ändert sich die Betriebsweise, so ist im ersten Schritt eine Anpassung des Instandhaltungsplans, der Hygiene- und Spülpläne oder des Raumbuchs erforderlich. Eine Änderung kann sich bspw. dadurch ergeben, dass im Unternehmen die Arbeitszeiten reduziert werden (Verringerung der Schichtzahl, Kurzarbeit). Durch die verringerte oder geänderte Nutzung können sich Entnahmhäufigkeit oder Spitzenvolumenströme ändern. Ebenfalls ist eine Anpassung erforderlich, wenn Anschlüsse der Entnahmestellen zurückgebaut werden. Für einen bestimmungsgemäßen Betrieb ist es Voraussetzung, dass an allen Entnahmestellen regelmäßiger Wasseraustausch stattfindet, andernfalls liegt eine Betriebsunterbrechung vor. Die Expertenempfehlung gibt Hinweise zur Simulation des bestimmungsgemäßen Betriebs aufgrund geänderter Betriebsweise. Die Nutzer müssen vom Betreiber bzw. dessen Erfüllungsgehilfen mittels Erläuterungen und Anweisungen bzgl. der geänderten Betriebsweise eingewiesen werden.

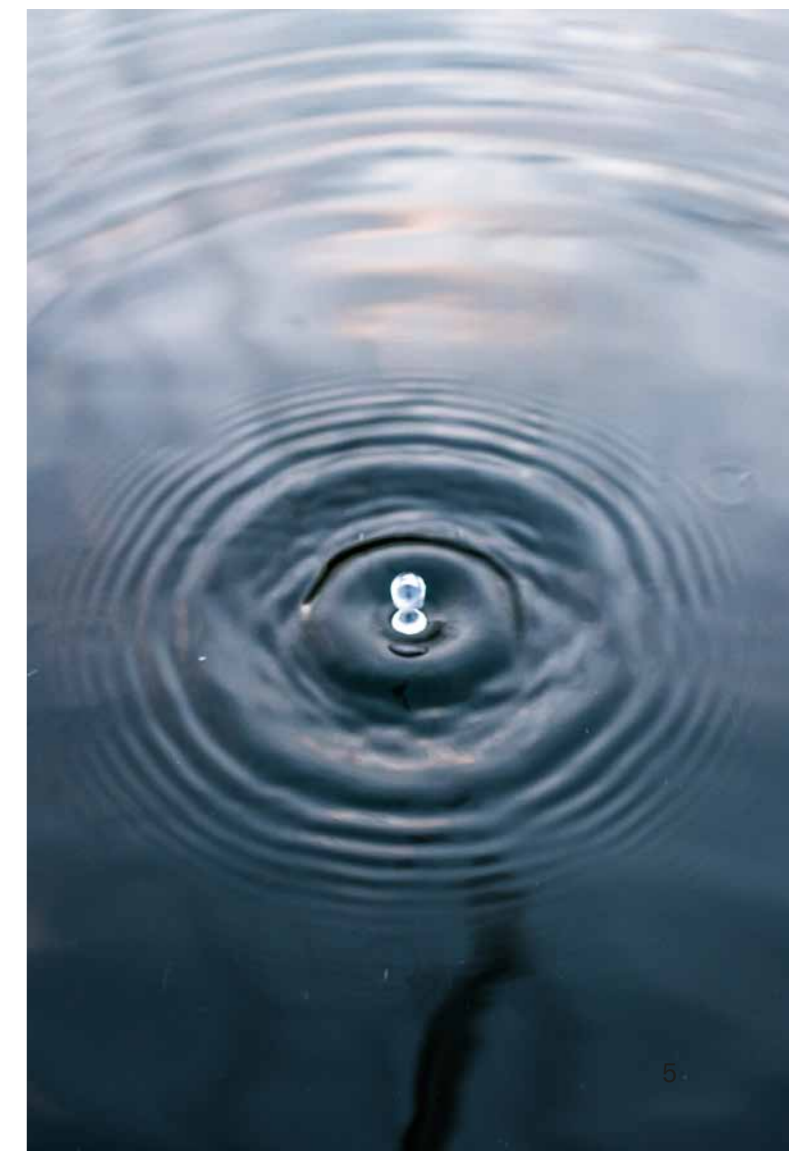
Müssen Trinkwasser-Installationen außer Betrieb genommen werden, so muss dies entsprechend eines Verhaltensplans von geschultem Fachpersonal durchgeführt werden. Doch Vorsicht, auch bei Außerbetriebnahme müssen Leitungen weiterhin regelmäßig gespült werden.

Werden Anlagen dagegen nur vorübergehend außer Betrieb gesetzt, so müssen in diesem Fall sowohl vorbeugend bei Beginn der Unterbrechung, als auch nachsorgend bei Beendigung der Betriebsunterbrechung verschiedene Maßnahmen in Abhängigkeit der Dauer der Unterbrechung vorgenommen werden. Doch wann liegt im Konkreten eine Wiederinbetriebnahme vor? Bspw. an Wochenenden, Feiertagen oder Betriebsruhen werden Gebäude nicht genutzt. Liegt hier bereits eine Unterbrechung und somit eine erforderliche Wiederinbetriebnahme vor? Dies ist zu verneinen. Laut VDI liegt eine Betriebsunterbrechung bei einer Nichtnutzung von mehr als 72 Stunden (3 Tage) vor. Der Zeitraum kann auf max. 7 Tage ausgeweitet werden, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Trinkwasserbeschaffenheit nach TrinkwV erhalten bleibt und das Gebäude keinen besonderen Anforderungen gemäß Raumbuch unterliegt. Nachsorgende Maßnahmen sind bereits bei einer Unterbrechung von mehr als oder gleich 4 Stunden

bis 3 Tage vorzunehmen, obwohl hier laut Definition noch keine Betriebsunterbrechung vorliegt und 4 Stunden einen sehr kurzen Zeitraum darstellen. Hier wird bspw. der Ablauf des Stagnationswassers bis zur Temperaturkonstanz empfohlen.

Maßnahmen auch bei Beginn der Unterbrechung sind gemäß VDI erst bei einer Unterbrechung von mehr als 72 Stunden bis maximal 7 Tage erforderlich. Die weiteren Intervalle zur Ergreifung von vorbeugenden und nachsorgenden Maßnahmen sind maximal 4 Wochen, mehr als 4 Wochen bis maximal 6 Monate und mehr als 6 Monate. Neben der Beschreibung der Maßnahmen in der Empfehlung ist eine konkrete Übersicht der einzelnen Maßnahmen ebenfalls der VDI 3810 Blatt 2/VDI 6023 Blatt 3 Tabelle 2 zu entnehmen.

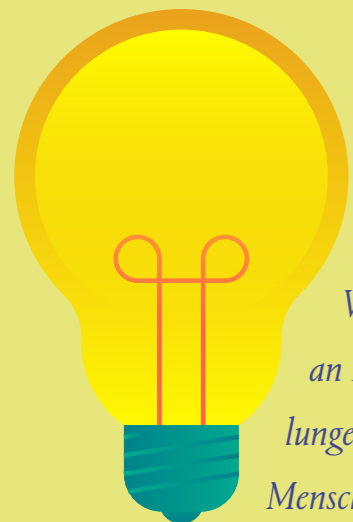
Sämtliche Maßnahmen müssen dokumentiert und mit den Ergebnissen ggf. erforderlicher Kontrolluntersuchungen im Betriebsbuch abgelegt werden. Der VDI hat für die Überprüfung der einzelnen Schritte ein Musterprotokoll für die Änderung der Betriebsweise oder Außerbetriebnahme der Trinkwasser-Installationen in Anhang A sowie für die Wiederinbetriebnahme in Anhang B der VDI/DVQST-EE 3810 Blatt 2.1 veröffentlicht.



<sup>1</sup> Verein Deutscher Ingenieure e.V.

<sup>2</sup> Deutscher Verein der qualifizierten Sachverständigen für Trinkwasserhygiene

Doch warum soll die neue Expertenempfehlung im laufenden Betrieb bei der Außerbetriebnahme und Wiederinbetriebnahme berücksichtigt werden, wenn diese keine anerkannten Regeln der Technik darstellt? Die Antwort ist einfach. Mangelhafte und ungenügend gewartete oder beprobte Trinkwasser-Installationen stellen ein erhebliches Gesundheitsrisiko für Mitarbeiter, Bewohner oder Dritte dar. Werden die Anforderungen der Trinkwasserverordnung mit den erforderlichen Untersuchungen, Beprobungen und Maßnahmen nicht eingehalten, so kann dem Betreiber ein Bußgeld von bis zu 25.000 Euro gem. Infektionsschutzgesetz drohen. Insofern sollten Betreiber von Gebäuden auch zur Vermeidung eines Bußgeldes das Thema der Trinkwasser-Installationen nicht auf die leichte Schulter nehmen und für einen technisch und hygienisch einwandfreien Zustand der Installation sorgen.



Seit dem Jahr 2018 gibt es beim VDI e.V. neben den klassischen VDI-Richtlinien zwei neue Kategorien an Publikationen: VDI-Expertenempfehlungen (VDI-EE) und VDI-Richtlinien Mensch und Technik (VDI-MT).

VDI-Expertenempfehlungen sind im Gegensatz zu den Richtlinien keine allgemein anerkannten Regeln der Technik, sondern eine Vorstufe zu den VDI-Richtlinien. Eine Empfehlung erscheint dann, wenn Dringlichkeit zu einem Thema geboten ist und nicht alle beteiligten Kreise in die Erstellung eingebunden werden können. Die VDI-Richtlinien zu Mensch und Technik setzen den Menschen, d.h. mehr gesellschaftliche Aspekte in den Fokus, weniger die technikbezogenen Inhalte.

## Kontakt für weitere Informationen



Ann-Kristin Kuhn  
Wirtschaftsjuristin  
T +49 911 9193 3589  
E ann-kristin.kuhn@roedl.com

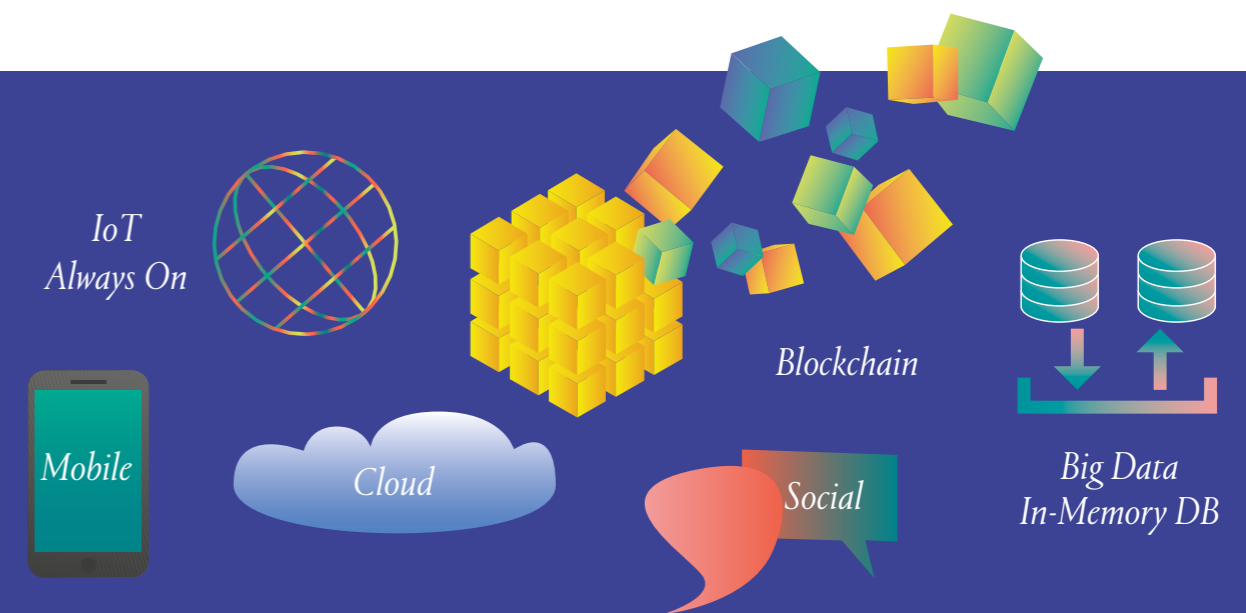
→ Facility Management

## Standardisierte Kataloge und strukturierte Datenmodelle am Beispiel REG-IS

### Digitalisierung im Facility Management (FM)

von Philipp Stüber

Der Begriff Digitalisierung ist im steten Wandel. Zu Beginn war die Umwandlung eines analogen Dokumenten-Formats in ein digitales gemeint, später unter anderem die Modernisierung von Arbeitsplätzen durch IT und heute wird Digitalisierung als Sammelbegriff für technologische Megatrends verwendet:



#### DIGITALISIERUNG DURCH STANDARDISIERTE DATENMODELLE

In vielen Bereichen des Facility Managements (FM) ist Digitalisierung schon spürbar und kann dessen Effizienz durch IT-technische Lösungen steigern. Solche Lösungen liegen bereits in Form verschiedener IT-Systeme vor. Damit diese noch besser miteinander interagieren können, müssen Modelle und Strukturen für Datenstandards geschaffen werden. Damit profitiert nicht nur die Betriebs- & Nutzungsphase, sondern der gesamte Facility Management Lebenszyklus.

Ein Datenmodell für FM hat das Ziel, Daten über den gesamten Lebenszyklus zu sammeln, zu strukturieren, in Datenbanken abzubilden und durch Standardisierung eine Kompatibilität verschiedener IT-Systeme zu schaf-

fen, die auf dieselben Datenelemente zugreifen und diese austauschen können. Ein Datenmodell für das Facility Management wird in der GEFMA 924 „Datenmodell, Kataloge und Ordnungsrahmen für das FM“ beschrieben. Es besteht aus verschiedenen Datenelementen und unterscheidet sich im Aufbau je nach Anwendungsfall.

Um den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes abdecken zu können und gleichzeitig die Rechtskonformität vor allem in der Betriebs- & Nutzungsphase zu gewährleisten, werden verschiedene Datenelemente benötigt. Das Regelwerks-Informationssystem REG-IS ist Beispiel eines IT-Systems zur Digitalisierung im FM gemäß dieses standardisierten Datenmodells. Die dort in Katalogen vorliegenden Datenelemente lassen sich in 3 Stufen einteilen und bauen auf dem facilitären Prozess- und Datenmodell (FM-3D, GEFMA 924) auf.

ALLGEMEIN

## Stufe 1 – Digitalisierung des Rechtsrahmens

Die erste Stufe ist anwendungsunabhängig und analysiert Regelwerke. Unter Regelwerke fallen Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Normen, Richtlinien etc., die für das Facility Management (FM) als relevant eingestuft werden.

Wird ein Regelwerk als FM-spezifisch erachtet, werden die enthaltenen Datenelemente digital aufbereitet und in Katalogen gruppiert.

## Stufe 2 – Digitalisierung der Facilities & Services

Stufe 2 baut auf den regelwerkspezifischen Daten der ersten Stufe auf und ist anwendungsunabhängig.

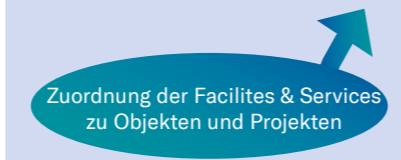
Datenelemente der ersten Stufe können dabei den Datenelementen der zweiten Stufe zugeordnet werden.



## Stufe 3 – Digitalisierung von Objekten und Projekten

Stufe 3 baut auf den facility-/servicespezifischen Daten auf und ist anwendungsspezifisch.

Je nach Anwendungsfall können Datenelemente der vorangegangenen Stufen gewählt und zugeordnet werden.



IM DETAIL

Datenelemente der ersten Stufe sind:

- bibliografische Daten eines Regelwerks
- Dokumente, die vom Regelwerk definiert, beschrieben oder gefordert werden
- Pflichten, die vom Regelwerk gefordert werden inkl. Adressaten
- Risiken, die durch Nichterfüllung von Pflichten entstehen
- Tätigkeiten, die zur Erfüllung von Pflichten erbracht werden müssen

Die Digitalisierung dieser Datenelemente dient als Grundlage der aufbauenden Stufen. Sie werden in Datenbanken gruppiert, sortiert und zu Katalogen zusammengefasst.

Datenelemente der zweiten Stufe sind:

- Facilities, gegliedert und aufbauend auf DIN 276 Kosten im Bauwesen
- Facility Management Services über den gesamten Lebenszyklus des FM, gegliedert und aufbauend auf GEFMA 100-2

Nach der Digitalisierung lassen sich jedem Datenelement der zweiten Stufe Datenelemente der ersten Stufe zuordnen. Sie können nun für die dritte Stufe der Digitalisierung verwendet werden.

Die Kombination aus Facility und Service bildet den digitalen Ordnungsrahmen für das Facility Management.

Objekten und Projekten können anwendungsspezifische Facilities und Services zugeordnet werden, die wiederum Datenelemente der ersten Stufe beinhalten.

Durch die strikte Verknüpfung der einzelnen Stufen miteinander lassen sich objekt- und projektspezifische Aussagen über Pflichten, Risiken, Intervalle, Dokumentationsanforderungen usw. treffen und Pflichtenkataloge für das jeweilige Objekt/Projekt erstellen.

Durch Hinzufügen weiterer kalkulationsrelevanter Daten können objekt-/projektspezifische Leistungsverzeichnisse (LV) mit regelwerkskonformen LV-Positionen erstellt werden.

### BEZIEHUNG ZWISCHEN DATENELEMENTEN – DATENSETS

Durch konsequentes Verknüpfen von Datenelementen miteinander werden Datensets geschaffen. Die Anzahl von Datenelementen in einem Datensatz ist dabei vom Anwendungsfall abhängig. Sind die Verknüpfungen erst einmal geschaffen, lassen sich verschiedenste Zusammenhänge darstellen:

### ANWENDUNGSBEISPIEL: ABWASSERHEBEANLAGE

Abwasserhebeanlagen sorgen dafür, dass Gebäude wirkungsvoll gegen Rückstau aus dem Abwassernetz gesichert sind. Sie kommen dann zum Einsatz, wenn das Abwasser nicht durch natürliches Gefälle abgeleitet werden kann. Im Folgenden soll die Betreiberpflicht in einem Datensatz mit verknüpften Datenelementen (je eines) dargestellt werden:

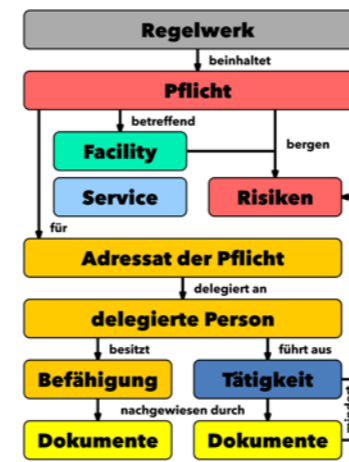


Abbildung 1: Darstellung eines Datensets (Vgl. GEFMA 924)

Abbildung 1 stellt Verknüpfungen einzelner Datenelemente zu einem Datensatz dar. Es geht dabei um das Facility „Abwasserhebeanlage“ und den dazugehörigen Service „Anlagen & Einrichtungen inspizieren & warten“. In der Norm DIN 1986-3 (Regelwerk) ist die Pflicht „Regelmäßiges Inspizieren und Warten von Entwässerungsanlagen und deren Bauteilen“ zu finden. Bei Nichterfüllung der Pflicht besteht das Risiko eines Defekts der Hebeanlage. Adressiert ist die Pflicht an den Betreiber der Anlage, der wiederum entsprechende Tätigkeiten an eine fachkundige Person delegiert. Die Tätigkeit wird in einem Dokument (Wartungsprotokoll) nachgewiesen.

Das Datensatz lässt sich beliebig erweitern und für verschiedene Anwendungsfälle anpassen. Die entsprechenden Datenelemente stehen dank der Verknüpfungen zu Verfügung.

### EFFIZIENZSTEIGERUNG DURCH STANDARDISIERTE KATALOGE?

REG-IS umfasst in der Summe aktuell ca. 2.000 digitalisierte Regelwerke mit den enthaltenen Datenelementen. Die Datenelemente werden in einer Datenbank verarbeitet, werden konsequent miteinander und zwischen den einzelnen Stufen verknüpft und in Katalogen zusammengefasst. Jedes Datenelement bekommt eine ID zugeordnet. Durch diese klaren Strukturen und Verknüpfungen kann das Datenmodell jederzeit erweitert werden und wachsen.

Jederzeit sind dadurch verschiedenste Auswertungsmöglichkeiten geboten. Aus den katalogisierten Datenelementen lassen sich zum Beispiel Datensets und Workflows bilden, Pflichtenkataloge zusammenstellen, Leistungsverzeichnisse erstellen und vieles mehr.

Standardisierte Kataloge vereinfachen die Vernetzung und optimieren den Datenaustausch zwischen verschiedenen IT-Systemen, Datenschnittstellen und CAFM-Systemen. Der Austausch von Daten zwischen einem Kunden auf der einen Seite und dienstleistenden Unternehmen auf der anderen Seite gehört in der heutigen Zeit zum Alltag. Durch standardisierte Datenmodelle und -kataloge wird der Aufwand durch Transformieren von Daten in verschiedene Systeme gemindert.

Standardisierte Kataloge und klar strukturierte Datenmodelle sind nur ein kleiner Teil der Digitalisierung des Facility Managements, bieten aber die Möglichkeit, IT-Systeme noch besser zusammenarbeiten zu lassen.

### ZITIERTER PUBLIKATIONEN:

- GEFMA 924 Datenmodell, Kataloge und Ordnungsrahmen für das FM; Ausgabe 2017-09; GEFMA e.V.
- Arbeitshilfe: Rechtskonformität im FM - Digitalisierung mit REG-IS-Tools; Ausgabe 2017-06; Rödl & Partner

## Kontakt für weitere Informationen



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

# REG-IS®

Regelwerks-Informationssystem

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)

## IHRE VORTEILE

- ✓ Schneller und effizienter Zugriff auf die wichtigsten Regelwerke im Facility Management – überall und jederzeit
- ✓ Konzentration auf die substanziellen Inhalte
- ✓ Individualisierte Auswertungs- und Filtermöglichkeiten
- ✓ Regelwerkskataster als Grundlage für Audits und Zertifizierungen
- ✓ Keine Software- oder Update-Installation erforderlich
- ✓ Daten-Export nach Excel
- ✓ Kopplung mit CAFM- oder ERP-Systemen
- ✓ 1 Unternehmen – 1 Lizenz – beliebige Anzahl von Anwendern an beliebig vielen Standorten

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

## Rechtsprechung aktuell

von Klaus Forster LL.M.

*Ein aktuelles Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 5.8.2020 (Az. 1 U 111/19) befasst sich mit einer vertrockneten Thujenhecke und setzt sich mit grundsätzlichen Fragen im Bereich des Facility Managements auseinander.*

Der Leser wird sich wahrscheinlich zunächst wundern, weshalb gerade dieses Urteil Gegenstand unserer Publikation „Fokus Immobilien“ ist. Dazu jedoch später.

Der Entscheidung lag folgender stark verkürzter Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien waren durch einen „Reinigungs- und Dienstleistungsvertrag“ verbunden. Gegenstand des Vertrags war die Durchführung bestimmter Arbeiten, wie z.B. Unterhaltsreinigung, Hausmeisterservice, Glasreinigung, Winterdienst und Bereitschaftsdienst für ein größeres Outlet Center. Die Leistungen wurden seit Jahren vereinbarungsgemäß und ohne Beanstandungen durch die Auftragnehmerfirma erbracht. Der Auftraggeber der Leistungen ließ auf dem Gelände am Rande des Parkplatzes eine neue Hecke aus 160 Thujen anpflanzen. Er erteilte dem Auftragnehmer später mündlich den Auftrag, die Thujenhecke „ausreichend zu bewässern“. Der Auftragnehmer übernahm die Bewässerung im Rahmen des bestehenden „Reinigungs- und Dienstleistungsvertrags“ ohne gesonderte Vergütung. Im Frühjahr/Sommer vertrocknete ein Großteil der angepflanzten Thujen. Der Auftraggeber fordert für die vertrockneten Pflanzen einen Schadensersatz in Höhe von rund 68.000 Euro. Dagegen wehrt sich der Auftragnehmer insbesondere mit den Argumenten, dass er keine Fachfirma für die zusätzlichen Leistungen sei, der Leistungsumfang nicht genau beschrieben gewesen sei, der Auftrag unwirksam „mündlich“ erfolgt sei und ferner, dass es sich um eine Dienstleistung handelt.

Die lesenswerte Entscheidung beschäftigt sich somit mit zentralen Fragen im Zusammenhang mit FM-Leistungen, hier insbesondere mit den Fragen „Unterliegt ein Facility Management Vertrag dem Werk- oder Dienstleistungsvertragsrecht?“, „Kann eine Zusatzleistung mündlich beauftragt werden?“, „Kann sich ein FM-Dienstleister dadurch exkulpieren, dass er keine Fachfirma für die zusätzlichen Leistungen ist?“, „Wonach richtet sich die geschuldete Leistung, wenn die Beauftragung keine genauen Vorgaben enthält?“. Neben diesen Fragen behandelt die Entscheidung weitere interessante Fragestellungen, die hier aber nicht alle dargestellt werden können. Die Fragestellungen lassen sich auch auf andere Vertragsverhältnisse im Immobilienbetrieb übertragen, sind aber je nach Einzelfall ggf. auch anders zu beantworten. Im Idealfall enthält der Vertrag ausreichende transparente Regelungen zu den hier aufgeworfenen Fragen. Dann ist eine gerichtliche Klärung oft nicht erforderlich.

### „UNTERLIEGT EIN FACILITY MANAGEMENT VERTRAG DEM WERK- ODER DIENSTLEISTUNGSVERTRAGSRECHT?“

Nach der Rechtsprechung handelt es sich im konkreten Fall um einen sogenannten gemischten Vertrag, der neben werkvertraglichen Elementen auch dienstvertragliche Bestandteile enthält. Gemischte Verträge sind jedoch dem Vertragstyp zu unterstellen, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Rechtsgeschäftes liegt bzw. dessen Leistungen dem Vertrag die maßgebliche Prägung geben. Hierbei kommt es insbesondere nicht auf die Bezeichnung des Vertrages an. Deswegen war es hier auch irrelevant, dass der Vertrag in der Überschrift mit „Dienstleistungsvertrag“ bezeichnet wurde. Im vorliegenden Fall erachtet das Gericht, die werkvertraglichen Vorschriften des BGB für anwendbar, da die werkvertraglichen Elemente das maßgebliche Gepräge geben. Hier wird auch



erwähnt, dass es sich bei den Unterhaltsreinigungen und Winterdienstleistungen wegen der Erfolgsbezogenheit um werkvertragliche Leistungen handelt. Zudem verweist das Gericht auf die konkrete Vertragsgestaltung und die Formulierungen im Vertrag hin und benennt hier bspw. die im Vertrag enthaltenen Regelungen zu einer Abnahme. Dies spräche auch für einen Werkvertrag, denn die Regelungen zur Abnahme und zu den Rechten des Auftraggebers bei Mängeln entstamme dem Werkvertragsrecht.

## „KANN EINE ZUSATZLEISTUNG MÜNDLICH BEAUFTRAGT WERDEN?“

In dem dem Vertragsverhältnis zugrunde liegenden Vertrag war, wie so häufig, eine sogenannte einfache Schriftformklausel enthalten.

Nach der Klausel dürfen Vertragsänderungen nur schriftlich erfolgen. Insofern wendete der Auftragnehmer ein, dass die Zusatzleistung, da nur mündlich erfolgt, nicht wirksam beauftragt wurde. Nach Auffassung des Gerichts konnte die Klausel aufgrund der bestehenden Privatautonomie stillschweigend konkludent abgedungen werden, wovon im vorliegenden Fall auszugehen sei, nachdem der Auftragnehmer auch tatsächlich auftragsgemäß die regelmäßige Bewässerung der Thujen übernommen und auch durchgeführt hatte. In der Vertragspraxis wird versucht, das Problem durch entsprechende vertragliche Regelungen zu lösen.



## „KANN SICH EIN FM-DIENSTLEISTER DADURCH EXKULPIEREN, DASS ER KEINE FACHFIRMA FÜR DIE ZUSÄTZLICHEN LEISTUNGEN IST?“

Im Rahmen des Prozesses verteidigte sich der Auftragnehmer gegen eine Haftung auch mit dem Argument, dass er die Bewässerung weder als Fachfirma noch mit der Fachkompetenz im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus übernommen habe, sondern lediglich im Rahmen des Hausmeisterdienstes der Anweisung des Auftraggebers Folge geleistet habe. Nach der zutreffenden Entscheidung des Gerichts kann sich ein Unternehmer, der wie hier einen Auftrag mit werkvertraglicher Leistungspflicht annimmt, nicht gegenüber seinem Auftraggeber im Nachhinein mit Erfolg darauf berufen, dass er nicht die notwendige Fachkompetenz für die Durch-

führung des Auftrages besitze. Wenn dem so sein sollte, müsste er jedenfalls den Auftrag ablehnen oder dies bei Auftragsübernahme klarstellen und insoweit eine Vereinbarung treffen, dass er im Hinblick auf seine fehlende Fachkompetenz eine Funktionstauglichkeit nicht gewährleisten könne. Alternativ könne er zumindest, ggf. in Absprache mit dem Auftraggeber, einen geeigneten Subunternehmer einschalten, der über die notwendige Fachkompetenz verfügt.

## „WONACH RICHTET SICH DIE GESCHULDETE LEISTUNG, WENN DIE BEAUFTRAGUNG KEINE GENAUEN VORGABEN ENTHÄLT?“

Die Frage, ob ein Mangel in der geschuldeten Leistung vorliegt, bestimmt sich nach dem im Werkvertragsrecht maßgeblichen funktionalen Mangelbegriff. Nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB ist ein Werk frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Welche Beschaffenheit eines Werkes die Parteien vereinbart haben, ergibt sich – falls keine genauen Vorgaben im Vertrag enthalten sind – aus der Auslegung des Vertrags. Die Beschaffenheit wird maßgeblich hierbei davon beeinflusst, welche Funktion das herzustellende Werk hat und welchen Zweck es erfüllen soll. Dies gilt unabhängig davon, ob die Parteien eine bestimmte Ausführungsart verein-

bart haben oder nicht. Nach der Rechtsprechung schuldet der Auftragnehmer die Funktionstauglichkeit. Im vorliegenden Fall war die Bewässerungsleistung mangelhaft, da diese für den vertraglichen Zweck und die Funktion des geschuldeten Werks, ein Vertrocknen der Thujen zu verhindern, ungeeignet war.

Das Oberlandesgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, dass der Auftragnehmer für die unzureichende Bewässerung haftet und somit den Gesamtschaden dem Auftraggeber zu ersetzen hat.

Die Entscheidung zeigt zumindest auch, wie wichtig es ist, in einen Vertrag eindeutige Regelungen durch einen Juristen aufzunehmen, um etwaige Streitfragen zur Frage der geschuldeten Leistungen, den Anforderungen einer Abnahme, der Haftung und vieles mehr eindeutig zu regeln, damit diese Fragen nicht erst durch ein Gericht geklärt werden müssen.

Insofern bieten wir Ihnen für den Immobilienbereich an:

1. Gestaltung Ihrer immobilienrechtlichen Verträge unter Berücksichtigung aller rechtlichen und immobilienrechtlichen Aspekte
2. Inhouse-Schulungen Ihrer verantwortlichen Mitarbeiter/Führungskräfte zum Thema Vertragswesen und Vertragsgestaltung für den Immobilienbetrieb.

Sprechen Sie uns hierzu gerne an!

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

### Unsere Themen

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

### 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

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

## Kontakt für weitere Informationen



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

**AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!**



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

→ Mietrecht

## Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Miet- und Pachtrecht zum 31.12.2020

von Andreas Griebel

*Meistens reagiert die Gesetzgebung behäbig und läuft zeitlich der Entwicklung in der Gesellschaft nach. Die derzeit grassierende Pandemie belehrt uns eines Besseren: Der Gesetzgeber hat überraschend schnell zum 31.12.2020 Nachbesserungen am „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Wettbewerbsrecht und für den Bereich der Selbstverwaltungsorganisationen der gewerblichen Wirtschaft“ aus dem Mai 2020 vorgenommen. Bei näherer Betrachtung wünschte man sich, der Gesetzgeber hätte es bei seiner Behäbigkeit belassen.*

### HANDELN DES GESETZGEBERS

Während der ersten Pandemiewelle sah sich der Gesetzgeber genötigt, für laufende Mietverträge eine ausgleichende Regelung herbeizuführen. Der Gesetzgeber attestierte damals, dass: „...für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume [...] das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt [wird].“ Ausdrücklich aber heißt es weiter: „Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen. Dies gilt für Pachtverhältnisse entsprechend.“

Damit war das gemeinsame Verständnis manifestiert, dass die Pandemie weder eine Mietminderung oder sonstige Gewährleistungsrechte auslöst oder gar als Fall der Störung der Geschäftsgrundlage anzusehen ist. Umso überraschender ist, dass die Bundesjustizministerin Lambrecht im Dezember 2020 hierzu plötzlich mitteilte, mit einer Änderung des § 313 BGB gezielt in das

Mietrecht eingreifen zu wollen: „Ich möchte gesetzlich klarstellen, dass dies regelmäßig die Störung der Geschäftsgrundlage für ein Mietverhältnis bedeutet.“ Allerdings würde das nicht automatisch einen Anspruch auf Mietminderung bedeuten.

Dieses Ziel erreicht die Bundesregierung nun über eine Änderung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie. Laut Gesetzesbegründung können „öffentlich-rechtliche Beschränkungen – abhängig von den Umständen des Einzelfalls und den konkreten vertraglichen Vereinbarungen – auch einen Mangel im Sinne des § 336 BGB darstellen. Ebenso können öffentlich-rechtliche Beschränkungen zu einer schwerwiegenden Veränderung der Grundlage des Vertrages im Sinne des § 313 BGB führen. Dies gilt auch für die Monate April bis Juni 2020, als aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Mietrecht vorübergehend ein besonderes Kündigungsschutzrecht galt. Denn das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie regelte weder den Ausschluss der miethrechtlichen und allgemeinen Leistungsstörungenrechte noch traf es eine Aussage über die Risikoverteilung zwischen den Parteien von Mietverträgen.“ (...) „Allgemeine und miethrechtliche Gewährleistungs- und Gestaltungsrechte sind vorrangig gegenüber § 313 BGB – ein Umstand, der nicht geändert werden soll.“

Das Vorrang- und Beschleunigungsgebot des neuen § 44 EGZPO gilt laut Gesetzesbegründung „nicht nur für Verfahren, in denen der Mieter eine Anpassung der Miete nach § 313 BGB einklagt, sondern findet auch dann Anwendung, wenn der Mieter die Anpassung der Miete als Einrede gegen die Zahlungsklage des Vermieters erhebt oder andere Anspruchsgrundlagen wie etwa die Mietminderung für die Anpassung der Miete im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie herangezogen werden.“

### RECHTSPRECHUNG

Auch die Rechtsprechung schafft es in dieser Zeit nicht, Vertrauen zu bilden.

Das **LG Frankfurt/Main** hat mit Urteil vom 2.10.2020, Az.: 2-15 O 23/20 (noch nicht rechtskräftig) entschieden, dass staatlich verordnete Schließungen wegen COVID-19 weder zu einem Mietmangel noch zu einer Unmöglichkeit führen. Zur Begründung führt das Landgericht aus, dass Gebrauchsbeeinträchtigungen durch hoheitliche Maßnahmen nur den geschäftlichen Erfolg des Mieters betreffen. Solange seitens des Vermieters die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht wird, trägt der Mieter das Verwendungsrisiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erwirtschaften zu können, allein. Gleichlautend äußert sich auch das **LG Heidelberg** in seinem Urteil vom 30.7.2020 (Az.: 5 O 66/20).

Anders hingegen das **LG München I** in seiner Entscheidung vom 22.9.2020 (Az.: 3 O 4495/20). Danach gilt: Der Mieter darf nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB mindern, weil die staatlich verordnete Schließung einen Mangel der Mietsache bewirke. Im Übrigen sei anerkannt, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen als rechtliche Verhältnisse einen Mangel darstellen können, wenn sie sich auf Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Sache beziehen, wobei es auf den vereinbarten Geschäftszweck ankommt und die Beschränkung grundsätzlich bestehen muss. Der Mietzweck – Betreiben eines Geschäfts – konnte nach den behördlichen Beschränkungen infolge der Epidemie nicht mehr eingehalten werden. Diese Beschränkungen fallen nach Ansicht der Münchener Richter nicht in den Risikobereich des Mieters. Zudem liege eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, da die Parteien die Folgen einer eintretenden Corona-Epidemie und staatlicher Infektionsschutzmaßnahmen offenkundig nicht bedacht haben und so den Vertrag kaum geschlossen hätten (§ 313 Abs. 1 und 2 BGB).

### FAZIT UND EMPFEHLUNG

Angesichts der aktuellen Lage, eine in sich widersprüchliche Rechtsprechung einerseits, ein vermutlich nicht vollständig zu Ende gedachter Vorstoß des Gesetzgebers zur Entlastung der unmittelbar von den allgemeinen Lockdown-Entscheidungen Betroffenen andererseits, ist es dringend zu empfehlen, jede Entscheidung über Auflösung oder Anpassung von Mietverträgen wohlüberlegt und keinesfalls voreilig zu treffen. Wenn Ihr Mieter an Sie mit dem Verlangen nach einer Mietminderung oder Abänderung der Miete herantritt, sollten Sie sich die Argumente im Einzelfall anhören und nicht vorschnell zusagen oder ablehnen. Die vorstehenden Ausführungen des Gesetzgebers sind wohl dahingehend zu verstehen, dass der Mieter bei öffentlich-rechtlichen Beschränkungen vorrangig ein Minderungsrecht ausüben kann, da diese Beschränkungen einen „Mangel“ darstellen können. Sollte abhängig von den Umständen des Einzelfalls kein Mangel der Mietsache bejaht werden, kann eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegen. Hier greift dann die gesetzliche Vermutung, dass das reale Merkmal des § 313 BGB erfüllt wäre.

Kontakt für weitere  
Informationen



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

Mietvertrag





→ Vergaberecht

## Rahmenverträge

### Das „schlaue“ Beschaffungsinstrument

von Dr. Julia Müller

*Gestaltung von Rahmenverträgen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge*

#### DIE IDEE DES RAHMENVERTRAGS

§ 103 Abs. 5 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) definiert Rahmenvereinbarungen als „Vereinbarungen zwischen einem oder mehreren öffentlichen Auftraggebern oder Sektorenauftraggebern und einem oder mehreren Unternehmen, die dazu dienen, die Bedingungen für die öffentlichen Aufträge, die während eines bestimmten Zeitraums vergeben werden sollen, festzulegen, insbesondere in Bezug auf den Preis.“ Der Abschluss eines Rahmenvertrags kommt also insbesondere dann in Betracht, wenn zwar die ungefähren Rahmenbedingungen des Auftrags feststehen, die Details aber noch unklar sind. Der konkrete Leistungsabruf erfolgt nicht schon auf Basis des Rahmenvertrags, sondern mit einem entsprechenden Einzelabruf. Erst hiermit entsteht in der Regel die Leistungspflicht des Auftragnehmers.

Der Sinn und Zweck von Rahmenvereinbarungen besteht darin, mehrere Einzelaufträge bündeln zu können

und nicht immer wieder erneut ein Vergabeverfahren starten zu müssen. Dies erlaubt dem öffentlichen Auftraggeber mehr Flexibilität. Typische Anwendungsfälle für Rahmenvereinbarungen sind etwa Wartungsarbeiten, kleinere Straßensanierungen, Rohrverlegungsarbeiten usw.

#### INHALTE DER RAHMENVEREINBARUNG

Die einschlägigen Vorschriften aus dem Unter- wie Oberschwellenvergaberecht legen fest, dass die wesentlichen Bedingungen für den Abruf und die Ausführung der Leistung in der Rahmenvereinbarung zu bestimmen sind.

Dies betrifft zunächst den Preis, der in der Rahmenvereinbarung zwingend enthalten sein muss. Da die konkrete Leistung jedoch typischerweise gerade noch nicht feststeht, genügen insoweit die Berechnungsparameter für die spätere Preisbildung, z. B. anhand von Margen oder Staffelungen. Denkbar sind zudem Preis- und Materialleitklauseln. Für den Abschluss der Rahmenvereinbarung selbst fällt indes keine Vergütung an. Im Allgemeinen hat der Auftraggeber zu bedenken, dass die Unsicherheit, die mit der Rahmenvereinbarung typi-

scherweise für den Auftragnehmer einhergeht, zumeist zu Risikoauflagen führt.

Darüber hinaus ist die Laufzeit der Rahmenvereinbarung festzusetzen. Denn hierbei handelt es sich um einen kalkulationsrelevanten Faktor. Der Zeitraum eines Einzelvertrags muss hingegen nicht festgelegt werden. Die Laufzeit einer Rahmenvereinbarung darf grundsätzlich nicht mehr als 4 Jahre betragen. Diese Regellaufzeit bezweckt, dass das geschlossene System der Rahmenvereinbarung die Einzelvergaben nur für einen begrenzten Zeitraum dem Wettbewerb entzieht. Ausnahmen sind nur auf Basis hinreichender Begründungen möglich.

Neben der Laufzeit ist überdies der Auftragsgegenstand in die Rahmenvereinbarung aufzunehmen. Die Grundsätze der ordnungsgemäßen Leistungsbeschreibung (Stichwort: „eindeutig und erschöpfend“) gelten insoweit nur eingeschränkt. Es ist demnach auch ein Katalog von Leistungsvarianten möglich, etwa anhand verschiedener Standorte. Gleiches gilt für das Auftragsvolumen, das zwar möglichst genau zu ermitteln und bekannt zu geben ist, aber nicht abschließend festgelegt werden muss. Der Auftraggeber hat zwar kein Ermessen dahingehend, dass er das Volumen benennen muss, er hat aber sehr wohl einen Spielraum dahingehend, dass er eine Prognose anstellt. Er muss dabei alles ihm Mögliche und Zumutbare unternehmen, um die vertragsgegenständlichen Mengen zu umreißen. Gewisse Unwägbarkeiten sind dem Rahmenvertrag allerdings immanent. Dem Auftragnehmer wird auch kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet. So besteht beispielsweise keine Verpflichtung für den Auftraggeber, eine Mindestabnahmemenge oder eine Höchstmenge anzugeben.

Bei der Ausgestaltung einer Rahmenvereinbarung ist stets das sog. Missbrauchsverbot zu beachten. Demnach kommt eine Rahmenvereinbarung nur dann in Betracht, wenn die Bedingungen für die auszuführende Leistung tatsächlich auch nicht abschließend festgelegt werden können. Falls doch, ist ein „klassischer“ öffentlicher Auftrag zu vergeben. Die Rahmenvereinbarung darf auch nicht zu vergabefremden Zwecken, beispielsweise einer Markterkundung, eingesetzt werden. Schlussendlich ist es unzulässig, ein und dieselbe Leistung in mehreren Rahmenvereinbarungen zu vergeben.

#### DIE VERGABE DER RAHMENVEREINBARUNG

Für die Vergabe von Rahmenvereinbarungen gilt grundsätzlich dasselbe Vergabeverfahrensrecht wie für alle anderen öffentlichen Aufträge auch. Sie stellt lediglich ein besonderes Gestaltungsinstrument dar. Somit gelten auch die allgemeinen Grundsätze bei der Wahl der Ver-

fahrensart. Insbesondere ist das Verhandlungsverfahren nicht generell zulässig mit dem Argument, die Leistung könne nicht abschließend beschrieben werden. Denn das trüfe auf jede zulässige Rahmenvereinbarung zu. Der Auftragswert wird anhand der Summe der geplanten Einzelaufträge ermittelt.

#### DIE VERGABE DER EINZELBEAUFTRAGUNGEN

Die Vergabe des Einzelauftrags erfolgt sodann auf Basis der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung. Auftragnehmer kann nur das Unternehmen sein, mit dem die Rahmenvereinbarung abgeschlossen wurde. Gleiches gilt für den Auftraggeber, wobei hier in gewissem Umfang auch Öffnungsklauseln, z. B. für Tochtergesellschaften, denkbar sind. Der Einzelauftrag darf zudem nicht dazu führen, dass der Inhalt der Rahmenvereinbarung wesentlich abgeändert wird.

Für die Rahmenvereinbarung existieren zweierlei Gestaltungsformen: Sie kann entweder mit nur einem oder mit mehreren Wirtschaftsteilnehmern abgeschlossen werden. Je nachdem, für welche Variante sich der öffentliche Auftraggeber entschieden hat, bestehen unterschiedliche „Spielregeln“ für die Vergabe der Einzelauftragungen.

Wurde die Rahmenvereinbarung mit nur einem Wirtschaftsteilnehmer geschlossen, ist danach zu unterscheiden, ob die Bedingungen für den Einzelauftrag bereits in der Rahmenvereinbarung feststehen oder nicht. Ist dies der Fall, kann der Abruf der Einzelleistung unmittelbar erfolgen. Sind die Bedingungen für den Einzelauftrag hingegen noch nicht abschließend klar, ist der Auftraggeber zunächst gehalten, den Auftragnehmer zur Vervollständigung seines Angebots aufzufordern. Anschließend erfolgt die Einzelbeauftragung.

Wurde die Rahmenvereinbarung hingegen mit mehreren Wirtschaftsteilnehmern geschlossen, sind für den Einzelabruf 3 Varianten möglich:

- Wurden die Bedingungen für die Einzelbeauftragung in der Rahmenvereinbarung bereits abschließend festgelegt, erfolgt eine unmittelbare Beauftragung (Var. 1).
- Wurden die Bedingungen noch nicht final festgelegt, wird der Einzelauftrag im Wettbewerb zwischen den an der Rahmenvereinbarung beteiligten Unternehmen vergeben (sog. „Miniwettbewerb“, Var. 2).
- Auch wenn die Bedingungen für den Einzelauftrag in der Rahmenvereinbarung schon feststehen, kann sich der öffentliche Auftraggeber vorbehalten, dennoch einen Wettbewerb durchzuführen und gem. Var. 2 verfahren (Var. 3).

Um die Einzelvergabe ohne Wettbewerb durchzuführen (Var. 1), müssen neben den Bedingungen für die Leistungserbringung auch die objektiven Bedingungen für die Auswahl desjenigen Unternehmens feststehen, das den Einzelauftrag erhalten soll. Hierbei ist der Auftraggeber nicht an die Zuschlagskriterien gebunden. Er kann seine Auswahl vielmehr angebots-, bieter- oder nutzerbezogen vornehmen. So kann er ggf. eine Rangfolge festlegen. Eine gleichmäßige Verteilung der Einzelaufträge zwischen den Rahmenvertragsunternehmen ist hingegen nicht möglich, da hierin eine unzulässige Gleichbehandlung ungleicher Sachverhalte läge.

Soll die Einzelvergabe im Wettbewerb erfolgen (Var. 2), ist dieser auf diejenigen Unternehmen beschränkt, die an der Rahmenvereinbarung beteiligt sind. Der Auftraggeber hat die geeigneten Unternehmen aufzufordern, ihre Angebote hinsichtlich der noch offenen oder unvollständigen Bedingungen (die der Auftraggeber denkllogisch zuvor zu präzisieren hat) zu vervollständigen. Hierfür ist eine ausreichende Frist zu setzen. Die Auftragserteilung erfolgt sodann an das wirtschaftlichste Angebot, das anhand der bekannt gegebenen Zuschlagskriterien ermittelt wird.

Stehen die Bedingungen für die Einzelbeauftragung eigentlich fest, möchte der Auftraggeber aber dennoch einen „Miniwettbewerb“ durchführen, muss er sich dies vorab vorbehalten. Er muss objektive Entscheidungskriterien angeben, die das neuerliche Verfahren auslösen (beispielsweise ab einem gewissen Einzelauftragsvolumen). Darüber hinaus ist festzulegen, welche Bedingungen dem neuen Verfahren unterliegen (z. B. der Preis). Eine Festlegung dahingehend, welche Einzelaufträge vom Vorbehalt erfasst sind, ist hingegen nicht nötig.

#### ABSCHLIESSENDE WORTE

Alles in allem ist die Rahmenvereinbarung ein elegantes Mittel, um die Beschaffungspraxis des öffentlichen Auftraggebers mit einer gewissen Flexibilität zu versehen.

Zusammenfassend bleibt es spannend abzuwarten, wie die Ansätze, die das ArchLG nun vorsieht, in der künftigen HOAI konkret umgesetzt werden.

## Kontakt für weitere Informationen



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

## Sie haben Interesse an unseren **Arbeitshilfen** für das Facility Management?

- Masterplan Betreiberverantwortung im FM V.3.0 (2020)
- Hygieneanforderungen an RLT-Anlagen (2019)
- Übersicht über Regelwerke im Facility Management (2018)
- Masterplan Unternehmer- und Betreiberverantwortung (2017)
- Betreiberpflichten bei Verdunstungskühlanlagen nach 42. BImSchV und VDI 2047 Blatt 2 (2017)
- GEFMA 922-02 (2017)
- FM-3D: Prozess- und Datenmodell (Anwendungsbeispiel Trinkwasser-Installation) (2015)
- FM-3D: Prozess- und Datenmodell Facility Management (2014)
- Masterplan Betreiberverantwortung im FM mit Anwendungsbeispielen (2013)
- Rechtskonformität im Facility Management – Digitalisierung mit REG-IS Tools (2017)
- Verwendung von Arbeitsmitteln nach BetrSichV (2016)
- Masterplan Unternehmer- und Betreiberverantwortung (2012)

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

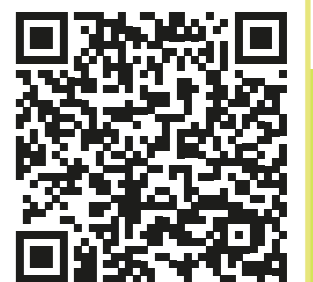
## Kennen Sie schon unseren **VERGABE KOMPASS?**



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

Hier kostenfrei herunterladen:

[www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/facility-management-recht/arbeitshilfen-fm/](https://www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/facility-management-recht/arbeitshilfen-fm/)



# 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](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)