

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Mai 2018 – www.roedl.de

> Inhalt

Facility Management

- > Positives Resümee zur Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung 2018 2
- > Branchenkultur im FM – Selbstkritische
Betrachtung eines Marktteilnehmers 4

Datenschutz

- > Datenschutzrecht: EU-DSGVO 6

Vertragsrecht

- > Der Reinigungsvertrag – Dienstvertrag,
Werkvertrag oder etwa beides? 8

Rödl & Partner intern

- > Inhouse Schulungen Betreiber-
verantwortung 10

Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Auftakt unseres Newsletters starten wir mit einem Rückblick auf die 7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung, die am 27. Februar 2018 stattgefunden hat und mit über 200 Besuchern auch in diesem Jahr wieder gut besucht war. Unser Beitrag greift die einzelnen behandelten Themenblöcke auf und gibt einen Ausblick auf die kommende Bundesfachtagung 2019.

Die Facility Management Branche wächst nach dem aktuellen Branchenreport FM 2018 stabil mit 3 Prozent pro Jahr. Doch wie sieht es hinter den Kulissen aus? Wie sehr halten sich die Marktakteure an Ideale und handeln integer? Unsere selbstkritische Analyse der Branche verdeutlicht, dass es Probleme bei der Erfüllung von Verträgen und Leistungsverzeichnissen gibt. Lesen Sie in unserem Kommentar, unter welchen Voraussetzungen das „Building Information Modeling“ helfen kann, einen Mehrwert für die FM-Branche zu schaffen.

Auch die Immobilienwirtschaft muss die Datenverarbeitung an die Vorgaben der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) entsprechend anpassen. Das betrifft besonders die Verarbeitung und den Umgang mit personenbezogenen Daten. Bis zum 25. Mai 2018 können Sie mit verschiedenen Sofortmaßnahmen, welche wir kurz ausführen, das Risiko einer Abmahnung durch Verbraucherverbände oder Mitbewerber verringern.

Zum Abschluss betrachten wir das Urteil des Oberlandesgericht Hamm (Az.: 24 U 120/16 vom 28.11.2017), bei dem das Gericht unter anderem entscheiden musste, ob die pauschal ausgehandelte Vergütung eines Reinigungsunternehmens gekürzt werden darf, wenn die festgelegten Mindestreinigungsstunden mehrfach unterschritten wurden.

Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Facility Management

> Positives Resümee zur Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2018

Von Henning Wündisch

Mit etwas mehr als 200 interessierten Teilnehmern konnte die 7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 27. Februar 2018 zwar nicht die Teilnehmerzahl des Vorjahres (234 Teilnehmer) überbieten, war aber erneut der am besten gebuchte Themenkomplex des INservFM Kongresses. Die unter der fachlichen Leitung von Rödl & Partner stattfindende Bundesfachtagung erfreut sich damit weiterhin einer großen Nachfrage in der Branche. Auch die insgesamt sehr guten Bewertungen und Rückmeldungen der Teilnehmer geben Anlass, auf die erfolgreiche Veranstaltung zurückzublicken und auch in diesem Jahr ein positives Resümee zu ziehen.

Themenblock 1: Neue Anforderungen aus Vorschriften, Normen und Richtlinien

Der erste Themenblock ist traditionell den neuen und geänderten Regelwerken gewidmet, die für die Branche maßgebliche neue Anforderungen bedeuten. Zunächst stand die am 19. August 2017 in Kraft getretene 42. BImSchV im Mittelpunkt des Interesses. Die Verordnung, die zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes erstmals rechtlich bindende Regelungen zur Errichtung, zur Beschaffenheit und zum Betrieb von Verdunstungskühlanlagen festlegt, wurde anhand der relevanten Anforderungen beim Betrieb von Verdunstungskühlanlagen im Zusammenspiel mit der VDI 2047-2 vorgestellt und diese am praktischen Beispiel einer Verdunstungskühlanlage gespiegelt. Hierzu wurden der technische Aufbau sowie Folgen und deren Anforderungen auch bezogen auf die Qualifikation des Personals bei der Umsetzung erläutert.

Weiterhin wurde der aktuelle Bearbeitungsstand der DGUV Information 215-461 „Gebäudemanagement – Sicheres Betreiben und Instandhalten von Gebäuden“ dargestellt. Die DGUV Information beinhaltet die sicherheits- und gesundheitsgerechte Planung, Koordinierung und Durchführung der Arbeiten beim Betrieb von Verwaltungsgebäuden sowie deren Instandhaltung. Die DGUV-Information 215-461 soll künftig einen Überblick über die resultierenden Anforderungen an die maßgeblichen Akteure im Gebäudemanagement geben und einen Leitfaden zu den einzelnen Prozessschritten des Gebäudemanagements umfassen.

Der dritte Vortrag dieses Themenblocks erläuterte Zielsetzung, Inhalte und Fassungen der einzelnen Teile der vom VDI erarbeiteten Richtlinienreihe VDI 3810 „Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen“, die dem Bereich des FM zugeordnet ist. In der Richtlinienreihe sind folgende Teile fertiggestellt, liegen als Entwurf vor oder sind in der Bearbeitung:

- > Blatt 1: (2012-05) Grundlagen (in Überarbeitung)
- > Blatt 1.1: (2014-09) Grundlagen – Betreiberverantwortung (in Überarbeitung)

- > Blatt 2: (2010-05) Sanitärtechnische Anlagen (in Überarbeitung)
- > Blatt 3: (2016-12) Heiztechnische Anlagen (Entwurf)
- > Blatt 4: (2013-12) Raumluftechnische Anlagen
- > Blatt 5: (2018-01) Gebäudeautomation (zusammen mit GEFMA)
- > Blatt 6: (2013-11) Aufzüge

Themenblock 2: Betreiberverantwortung in der Praxis

Im zweiten Vortragsblock wurden einzelne Aspekte der Betreiberverantwortung in der Praxis beleuchtet, beginnend mit der Schilderung und Darstellung von Un- und Störfällen im Zusammenhang mit der Betreiberverantwortung, die auch bei Beherrschung der Anforderungen zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie der Erläuterung deren insbesondere haftungs- und versicherungsrechtlichen Folgen anhand von Praxisfällen.

Es folgte ein Beitrag zu Legionellen in Trinkwasserinstallationen, deren Vorkommen, den Ursachen sowie den dann notwendigen Maßnahmen. Legionellen gehören zur Gruppe der Krankheitserreger, die mit dem Wasser übertragen werden und dadurch ein Gesundheitsrisiko darstellen können. Legionellen sind in der Lage künstliche Wassersysteme zu besiedeln und können sich dort stark vermehren. Strategien zur Bekämpfung und Vermeidung von Legionellen-Kontaminationen beschäftigen Betreiber und Überwachungsbehörden bereits aktuell und aufgrund der gesetzlichen Änderungen auch zukünftig.

Aberundet wurde der Themenblock mit einem Vortrag über Ausschreibung und Betreiberverantwortung und der Frage, wie die Bezuschlagung eines Angebotes über die Erbringung von FM-Leistungen nicht ausschließlich nur nach dem Kriterium des günstigsten Preises erfolgen kann. Die für die Betreiberverantwortung wichtigen qualitativen Aspekte und der dabei eigentlich entscheidende Leistungsinhalt mit der Festlegung weiterer, nichtpreislicher Zuschlagskriterien und einer erschöpfenden Leistungsbeschreibung sind die Grundlage für vergleichbare

Angebote und können so die Bezuschlagung ausschließlich nach dem Kriterium Preis vermeiden.

Themenblock 3: Neufassung GEFMA 190

Der dritte Themenblock war der anstehenden Neufassung der GEFMA-Richtlinie 190 „Betreiberverantwortung im Facility Management“ gewidmet. Die Erstausgabe von GEFMA 190 stammt aus dem April 2003 (Entwurf) bzw. Januar 2004 (Ausgabe). In den ersten Jahren nach Veröffentlichung tat sich die Richtlinie schwer, Aufmerksamkeit und Anerkennung in der Branche zu finden. Inzwischen sind über 14 Jahre vergangen, Betreiberverantwortung zählt heute zu den unbestrittenen Megatrends der Branche, kaum ein Marktteilnehmer kommt an dem Thema vorbei. Die Neufassung der GEFMA 190 steht an und wird von allen Akteuren ungeduldig erwartet.

Die drei Vorträge informierten über die anstehenden Überarbeitungen, angefangen mit der Definition des Begriffs Betreiberverantwortung und der Klärung des Betreiberbegriffs über die Differenzierung von (Daten-)Elementen, von Konformitätsleveln der Regelwerke, von Unternehmer- und Betreiberpflichten, von Handlungsebenen sowie von Pflichten und Tätigkeiten bis hin zu den elektrotechnischen Aspekten der Neufassung der GEFMA 190. Detaillierte Informationen zu der Neufassung können den beiden Artikeln „Betreiberverantwortung im FM (Neufassung 2018)“, erschienen im Facility Manager, Ausgaben 12/2017 (Teil 1) und 01/2018 (Teil 2) entnommen werden.

Die Neufassung der GEFMA 190 wird die Erkenntnisse der letzten Jahre aufgreifen und auch im Hinblick auf Definitionen, u.a. der Betriebssicherheitsverordnung als solcher, aber auch bezüglich der Abgrenzung zwischen den Unternehmerpflichten und den Betreiberpflichten Empfehlungen für die Anwendung in der Praxis abgeben. Damit soll ein weiterer Beitrag geleistet werden, um die bei Vertragsgestaltungen, aber auch in der Umsetzung der geschlossenen Verträge auftretenden Unsicherheiten der Anwender zu minimieren.

Themenblock 4: IT-Unterstützung für die rechtssichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung

Abgeschlossen wurde die Tagung in diesem Jahr mit einem Themenblock zur IT-Unterstützung für die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Neben einem Vortrag über die Entwicklung eines Tools zur datenbankgestützten Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen wurde der von Rödl & Partner entwickelte Vertragsgenerator zur automatisierten Erstellung von Verträgen und Dokumenten nach dem Baukastensystem vorgestellt, mit dem eine einheitliche Vertragsgestaltung automatisch auf den jeweils aktuellen Stand von Rechtsprechung und Regelwerksänderungen im Unternehmen sichergestellt werden kann.

Während Service Level Agreements aus vertraglicher Sicht weitgehend optimiert sind und mit REG-IS ein mächtiges Werkzeug

zur Identifikation von Betreiberpflichten zur Verfügung steht, lässt die Verankerung dieser und ähnlicher Vorgaben in der IT noch Entwicklungspotenzial erkennen. Der dritte Beitrag des Themenblocks beschäftigte sich mit den Möglichkeiten der IT-Unterstützung bei der Dienstleistungssteuerung und wie dieses Potenzial insbesondere mit CAFM erschlossen werden kann.

Fazit und Ausblick

Das auch in diesem Jahr wieder sehr große Interesse an der Bundesfachtagung mit einer Vielzahl relevanter Themen, die angeregten Diskussionen während und zwischen den Themenblöcken sowie der intensive Austausch der Teilnehmer sowohl untereinander als auch mit den Referenten unterstreichen die Notwendigkeit der fortgesetzten Auseinandersetzung mit den Themen und damit die Wichtigkeit der Tagung für die gesamte Branche. Das Feedback bestätigt, dass die Qualität und Relevanz der Vortragsinhalte bei den Teilnehmern sehr gut angekommen sind. In diesem Sinne möchten wir auch die Bundesfachtagung 2019 ausrichten und freuen uns bereits wieder auf zahlreiche interessante Vortragseinreichungen.

Kontakt für weitere Informationen:



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

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

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Interessiert?

Wir schicken Ihnen gerne die vollständigen Fachartikel „Betreiberverantwortung im FM (Neufassung 2018 Teil 1+2)“ zu.

Schreiben Sie eine E-Mail an:

peggy.kretschmer@roedl.com

TITEL - RICHT
Betreiberverantwortung im FM (Neufassung 2018, Teil 1)
Der Deutsche Verband für Facility Management (DFVFM) plant eine Neufassung seiner Richtlinie zur Betreiberverantwortung.

Die Neufassung umfasst...
...die Betreiberpflichten...
...die Unternehmerpflichten...
...die Gefährdungsbeurteilung...

Facility Management

> Branchenkultur im FM – Selbstkritische Betrachtung eines Marktteilnehmers

Ein Kommentar von Ulrich Glauche

Wir haben uns daran gewöhnt und sind zufrieden. Zumindest die meisten von uns. Wir haben uns daran gewöhnt, es als normal und richtig zu erachten, wie unsere Welt funktioniert, wie unser Land funktioniert, unser Wirtschaftssystem und unsere Branche: Die Immobilienbranche, die Baubranche oder hier die FM-Branche.

Und wir sind zufrieden, denn all dies funktioniert auf den ersten Blick ganz prima: Die Wirtschaft in Deutschland boomt, die Arbeitslosenzahlen sinken, die Steuereinnahmen sprudeln, der Wohlstand wächst. Auch im FM wachsen die Dienstleistungsunternehmen; allein ISS Facility Services Holding sucht 6.000 Mitarbeiter. Der aktuelle Branchenreport FM 2018 weist ein stabiles Branchenwachstum von über 3 Prozent p.a. aus, während es gelungen ist, die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten um über 2 Prozent p.a. zu senken. Auch die Zukunftsaussichten sind rosig, denn durch Digitalisierung (hier: BIM Building Information Modeling) soll alles noch besser werden. Also alles bestens! Wirklich?

Lassen Sie uns einen Blick hinter die Kulissen werfen und dabei am Anfang beginnen:

Ausgangslage 1996/1997

Als vor über 20 Jahren die FM-Branche in Deutschland noch ganz jung war (ebenso wie BIM heute), da begann ich damit, Empfehlungen für die Marktbeteiligten in Form von GEFMA-Richtlinien zu verfassen¹. Zu jener Zeit glaubte ich an das Gute im Menschen, die Integrität deutscher Unternehmen, die hohe Werthaltigkeit professioneller FM-Dienstleistungen, Auftragsvergaben an das jeweils wirtschaftlichste Angebot und die Chance auf partnerschaftliche und langjährige Geschäftsbeziehungen im FM. Der Ansatz war, aus den Fehlern der Bauwirtschaft (entarteter Preiswettbewerb, Preisdumping, Pfusch am Bau, Bestechung, Korruption, Nachtragswesen etc.) zu lernen und das FM mit einer anderen Kultur neu aufzubauen, wonach professionelle FM-Dienstleister werthaltige Leistungen erbringen und dafür auskömmliche Vergütungen erhalten. Dies

erschien zunächst realistisch, weil (damals wie heute) übereinstimmend mit den Grundsätzen der öffentlichen Auftragsvergabe nach VOB und VOL^{2,3}.

Seither formulierte ich also GEFMA-Richtlinien u.a. über Ausschreibung und Vertragsgestaltung⁴, Grundlagen und Grundsätze des FM⁵ sowie ein branchenspezifisches Qualitätsprogramm⁶, dabei immer ausgehend von der Überzeugung, dass FM zuerst eine wertorientierte Managementdisziplin sei und erst danach eine Frage operativer Services.

Zwischenbilanz 2018

Heute, über 20 Jahre später, ist es Zeit für eine Zwischenbilanz und die nüchterne Erkenntnis: Von den o.g. hehren Ansätzen ist in der heutigen FM-Realität fast nichts übriggeblieben!

Facility Management wurde zu Facility Services degradiert. Facility Managementleistungen werden am Markt wenig nachgefragt und noch weniger bezahlt, schon allein, weil die Kosten in Mietverträgen schlecht umlagefähig sind. Als schnellster und einfachster Weg zu mehr Profit wird die Senkung von Kosten im Einkauf („Savings“) angesehen und nicht die Schaffung von Mehrwerten. Vertragslaufzeiten sind meist kurz, Betrachtungshorizonte von Entscheidern noch kürzer, Quartalszahlen über Renditen bestimmen über Erfolg und Misserfolg, Partnerschaftlichkeit gilt als eher hinderlich und Schlechtleistung als Kollateralschaden.

Kurzum: Im FM gelten die Spielregeln der globalisierten Märkte mit dem Prinzip der Gewinnmaximierung durch Ausbeutung der Lieferanten.

Positive Ausnahmen sind diejenigen (meist industriellen) Auftraggeber, die in langjährig laufenden Service-Verträgen auf Augenhöhe eine echte Win-win-Situation realisieren konnten, weil sie vom Dienstleister längerfristige Mehrwerte (z.B. in Form von Managementleistungen) einfordern, diese aber auch bezahlen.

¹ GEFMA 100 Facility Management; Begriff, Struktur, Inhalte; Entwurf 1996-12; u.a.

² § 2 VOL/A: (1) Aufträge werden in der Regel im Wettbewerb und im Wege transparenter Vergabeverfahren an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige (geeignete) Unternehmen zu angemessenen Preisen vergeben. (VOB/A analog.)

³ § 18 VOL/A: (1) Der Zuschlag ist auf das unter Berücksichtigung aller Umstände wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Der niedrigste Angebotspreis allein ist nicht entscheidend. (VOB/A analog.)

⁴ GEFMA 500 Outsourcing im FM; Hinweise für Ausschreibung und Vertragsgestaltung; Entwurf 1996-12 (zurückgezogen)

⁵ GEFMA 100-1 Facility Management; Grundlagen; Entwurf 2004-07

⁶ GEFMA 700 FM-Excellence; Grundlagen für ein branchenspezifisches Qualitätsprogramm; Entwurf 2006-12

Durch das Thema Betreiberverantwortung ist zwar der Wille der Auftraggeber zur rechtssicheren Delegation von Betreiberpflichten deutlich angestiegen, die allermeisten Verträge und Leistungsverzeichnisse (LVs) auf dem Markt sind aber nicht geeignet, dies wirksam umzusetzen. Gängige Fehler sind:

- > Grundregeln der Delegation nach GEFMA 190 werden verletzt, indem z.B. notwendige Mittel (wie Bestandsdokumentationen) vom Auftraggeber zwar geschuldet, aber nicht bereitgestellt werden (können), ebenso keine Mittel für Ersatzbeschaffung.
- > In vielen LVs kommen Managementleistungen und längerfristige Werthaltigkeit gar nicht vor, weil sich die Berater gar nicht die Mühe gemacht haben, sich zusätzliche Vergabekriterien jenseits des Preises auszudenken, zu formulieren und entsprechende Angaben abzufragen.
- > Die letzten Reste von Mehrwert und Qualität in Angeboten werden dann von den Einkäufern in Endlosschleifen von Preisnachverhandlungen solange heraus'optimiert', bis nichts mehr davon übrig ist.
- > Während der Vertragslaufzeit herrschen dann oft Minimalismus bei Preis und Leistung sowie Unzufriedenheit bei fast allen Beteiligten. Einzige Gewinner sind die Einkäufer, denen es gelungen ist nachzuweisen, dass es diesmal noch billiger ging als beim letzten Mal. (Für anschließende Schlechtleistung des Dienstleisters fühlen sie sich meist in keiner Weise mitverantwortlich.)

Künftig alles besser mit BIM?

BIM gilt als eine moderne Methode zur wirksamen IT-Unterstützung beim Planen, Bauen und Betreiben von Bauwerken und als ein Hoffnungsträger für die Behebung eklatanter branchenspezifischer Defizite. Ein entsprechendes Fachbuch von André Pilling titelt „BIM – Das digitale Miteinander“. Aber wie soll das jemals funktionieren? Wie soll eine Branche in der digitalen Zukunft ein ‚Miteinander‘ praktizieren, wo es doch in der analogen Gegenwart ein permanentes ‚Gegeneinander‘ gibt?

Ein erfolgreiches BIM erfordert nicht nur die Verfügbarkeit digitaler Daten, sondern vor allem eine Bereitschaft zur Zusammenarbeit („collaboration“⁷) der Beteiligten. Jenseits der technischen Realisierbarkeit stellt sich deshalb die Frage, ob die gängigen Geschäftspraktiken der Branche nicht das größte Hindernis für BIM darstellen und im Grunde die Ursache dafür sind, dass die Bau-/Gebäudewirtschaft in Sachen Digitalisierung hinterher

hinkt. Möglicherweise brauchen wir beim Planen, Bauen und Betreiben nicht nur neue Technologien, sondern auch eine andere Kultur, um BIM erfolgreich einsetzen zu können.

Dessen ungeachtet werde ich weiterhin GEFMA-Richtlinien verfassen, künftig auch über BIM. Ich werde weiter an das Gute im Menschen glauben, die Integrität (vieler) deutscher Unternehmen und die Chance auf partnerschaftliche und langjährige Geschäftsbeziehungen im FM. Bezüglich BIM werde ich mich (zusammen mit meinen Gremien bei GEFMA, buildingSMART, VDI und DIN) dafür einsetzen, die signifikanten Vorteile dieser Methode herauszuarbeiten und darzustellen. Dabei werde ich allerdings einen klaren Fokus auf den Mehrwert von BIM legen, jedoch keine Argumente dafür liefern, bereits heute unauskömmliche Preise künftig noch weiter zu drücken.

Es besteht die persönliche Überzeugung, dass unsere Welt, unser Wirtschaftssystem, unsere Branche und nicht zuletzt die darin arbeitenden Menschen viel dringender Mehrwerte brauchen als weitere Preissenkungen.

Und in 20 Jahren werde ich vielleicht wieder eine Zwischenbilanz ziehen. Mal sehen, ob diese dann besser ausfällt!

Kontakt für weitere Informationen:



Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 57

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

⁷ ‚collaboration‘ meint hier eine Form der Zusammenarbeit zwischen Beteiligten, die trotz ursprünglich konträrer Interessenlage enger ist als eine Kooperation.



Datenschutz

> Datenschutzrecht: EU-DSGVO

Droht der Immobilienwirtschaft eine Abmahnwelle oder können sich die Unternehmen effektiv dagegen schützen?

Von Lana Dachlauer-Baron

Mit Geltung der EU-DSGVO ab dem 25. Mai 2018 steigt die Gefahr, durch Verbraucherverbände oder Mitbewerber abgemahnt zu werden, erheblich. Die Immobilienwirtschaft kann jedoch diese Gefahr durch einzelne Sofortmaßnahmen wie bspw. der Überprüfung der eigenen Homepage oder der Erstellung eines Informationsschreibens zumindest mindern oder gar jedwede Abmahnung vermeiden.

Die weitreichenden Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) stehen den Unternehmen unmittelbar bevor. Dabei traten diese Bestimmungen bereits vor zwei Jahren in Kraft und sahen eine zweijährige Übergangsfrist (bis zum 25. Mai 2018) zur Umsetzung für die Unternehmen vor. Die Beratungspraxis innerhalb der Immobilienwirtschaft ergibt ein einhelliges Bild: Nicht selten blieb diese Zeit ungenutzt. Doch nun langsam wächst das Bewusstsein hinsichtlich des Ausmaßes der umzusetzenden Bestimmungen in der noch zur Verfügung stehenden knappen Zeit. Die Liste der zu erledigenden Aufgaben bei Implementierung der neuen datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist vielerorts noch lang. Zu Beginn stellt sich stets die Frage, welche personenbezogenen Daten überhaupt im Unternehmen erhoben werden und über welche Kanäle diese in das Unternehmen gelangen oder dieses wieder verlassen.

Gerade in der Immobilienwirtschaft finden zahlreiche Datenströme statt. Angefangen bei den anfallenden Mieterdaten bis hin zur Weitergabe personenbezogener Daten an die Ablese Dienste oder den Handwerker. Auch die eigenen Mitarbeiter genießen Beschäftigtendatenschutz. Diese Datenströme

gilt es zu identifizieren und in die jeweiligen Verarbeitungen aufzugliedern, um diese schließlich in dem sogenannten Verarbeitungsverzeichnis niederzulegen. Dies stellt jedoch lediglich einen Bruchteil der umzusetzenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen dar.

Trotz zahlreicher Last-Minute-Bemühungen werden die meisten Unternehmen wohl bis zur Geltung der EU-DSGVO sich weder datenschutzkonform nennen dürfen noch ein eigenes Datenschutzmanagement System vorweisen können. Unweigerlich stellt sich dann die Frage nach den Konsequenzen. Was erwartet die Unternehmen nach dem Stichtag?

Als erste Konsequenz ist die Möglichkeit der Aufsichtsbehörden zu nennen, Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften mit empfindlichen Bußgeldern zu sanktionieren. Die EU-DSGVO ermöglicht jedoch mehr als nur die befürchteten Bußgelder der Aufsichtsbehörden – vielmehr bieten die neuen Regelungen einige Einfallstore für mögliche Abmahnungen durch Verbände und Mitbewerber. So können die Verbraucherschutzverbände nach dem Unterlassungsklagegesetz zur

Beseitigung oder zum Unterlassen des datenschutzwidrigen Zustandes auffordern, indem sie strafbewährte Unterlassungserklärungen versenden. Beim nochmaligen Verstoß könnten sodann Strafzahlungen in Höhe von bis zu 25.000 Euro pro Verstoß fällig werden. Weiter sind Abmahnungen nach dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) möglich. Auch können nun die Verbraucher als Betroffene Ansprüche auf Schadensersatz gegen das Unternehmen als verantwortliche Stelle geltend machen.

Die Gefahr von Abmahnungen durch Verbände dürfte sogar erst einmal um ein Vielfaches höher sein als die Auferlegung von Bußgeldern durch die Aufsichtsbehörde. Dieser Schluss liegt nahe, da das Augenmerk der Aufsichtsbehörden in der Beratung der Unternehmen liegt. Ebenfalls fehlen den Aufsichtsbehörden schlicht die Kapazitäten, jedes einzelne Unternehmen auf den Prüfstand zu stellen. Verbraucherverbände sind da personell oftmals besser aufgestellt. Zudem liegt der Fokus dieser Verbände auf der Verfolgung von Verstößen. Kommt es zu einer Abmahnung durch einen Verband und wird der Prozessweg eröffnet, muss auch die Aufsichtsbehörde einschreiten, da sie einer Ermittlungspflicht unterliegt. Dies hätte weitreichende Kontrollen und Prüfungen zur Folge.

Wie kann sich aber nun die Immobilienwirtschaft kurzfristig gegen mögliche Abmahnungen wappnen?

Um gar nicht erst ins Visier zu geraten, sollte zumindest der Außenauftritt des Unternehmens keine Angriffsfläche bieten. Parallel zu der internen Gesamtumsetzung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sollte die eigene Homepage daher dringend kritisch auf mögliche datenschutzrechtliche Verstöße überprüft werden. Etwaige Datenschutzverstöße sind für Verbraucherverbände beim Online-Außenauftritt besonders leicht zu entdecken. Es ist daher anzuraten die eigene Homepage auf das Vorhandensein zumindest folgender Angaben zu checken:

- > Enthält die Homepage eine Datenschutzerklärung inkl. Informationen bezüglich der Frage „Wer verarbeitet meine Daten für was auf welcher Grundlage?“
- > Werden die Kontaktdaten des Verantwortlichen und des Datenschutzbeauftragten genannt?

- > Erfolgt der Hinweis auf die Möglichkeit zum Widerruf der Einwilligung?
- > Wurde das Double-Opt-in (ausdrückliches Zustimmungsverfahren) für die Newsletter-Anmeldungen eingeführt?
- > Welche Datenschutzregelungen sehen die eigenen AGB vor?

Sofern sämtliche Vorschriften zumindest nach außen hin erfüllt und eingehalten werden, sind Abmahnungen durch Verbände zunächst weniger wahrscheinlich.

Sollte es doch zu einer Abmahnung kommen, sollte diese sorgfältig daraufhin geprüft werden, ob tatsächlich die geltend gemachten Ansprüche bestehen.

Zudem empfiehlt sich im zweiten Schritt die Vorbereitung eines Standardschreibens, in dem u.a. die eigenen datenschutzrechtlichen Maßnahmen erläutert werden. Das Standardschreiben erleichtert die erste Beantwortung ungemein und zeigt gleichzeitig sehr deutlich die eigene Datenschutzkonformität auf. Zudem schafft das Unternehmen eine einheitliche Struktur im Umgang mit datenschutzrechtlichen Belangen. Auch sollte noch vor Ende Mai mit der Erstellung der Verarbeitungsverzeichnisse i.S.d. Art. 30 EU-DSGVO begonnen werden.

Diese wirksamen Sofortmaßnahmen vermögen zwar vor Abmahnungen erst einmal zu schützen, die Vorgaben der EU-DSGVO müssen aber dennoch mithilfe eines vernünftigen Datenmanagements dauerhaft umgesetzt werden. Unsere Experten für IT- und Datenschutzrecht helfen Ihnen gerne dabei.

Kontakt für weitere Informationen:



Lana Dachlauer-Baron

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 23

E-Mail: lana.dachlauer-baron@roedl.com



Vertragsrecht

> Der Reinigungsvertrag – Dienstvertrag, Werkvertrag oder etwa beides?

Oberlandesgericht Hamm zur rechtlichen Einordnung eines Reinigungsvertrages (Urteil vom 28.11.2017, Az.: 24 U 120/16)

Von Dr. Julia Müller

Der Sachverhalt

Gegenstand des streitbetroffenen Vertrages war die Reinigung einer Klinik. Der Auftraggeber hatte im Leistungsverzeichnis eine tägliche Mindestreinigungsstundenanzahl vorgegeben. Auf dieser Basis hatte die Auftragnehmerin einen Pauschalpreis angeboten. Die Auftragnehmerin unterschritt die Mindestreinigungsstunden mehrfach. Der Auftraggeber machte daher von einer vertraglich vorgesehenen Möglichkeit zur Kürzung der Vergütung Gebrauch. Die Reinigungsqualität hingegen war nicht zu beanstanden. Die von der Auftragnehmerin angestrebte Klage war auf die noch ausstehende – weil gekürzte – Restvergütung gerichtet. Sie vertrat die Ansicht, es sei ein Werkvertrag zustande gekommen, wonach sie lediglich einen Erfolg, nämlich die gereinigten Räumlichkeiten schulde. Zudem sei die vertragliche Regelung, auf die der Auftraggeber seine Kürzungen stützte, AGB-rechtlich unwirksam. Die Auftragnehmerin werde hierdurch unangemessen benachteiligt.

Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Hamm erachtete die Kürzung der Vergütung wegen Unterschreitens der Mindestreinigungsstunden als rechtmäßig. Ein über den gezahlten Betrag hinausgehender Vergütungsanspruch steht der Auftragnehmerin daher nicht zu.

Für die rechtliche Einordnung eines Vertrages sind stets die Einzelbestimmungen und der Parteiwille maßgeblich. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung ist zu entscheiden, ob ein Werkvertrag, ein Dienstvertrag, ein gemischter Vertrag oder ein Vertrag eigener Art vorliegt. Die Unterscheidung ist vor allem für die Ansprüche bei Schlechtleistungen von entscheidender Bedeutung. So existieren beispielsweise im Dienstver-

tragsrecht keine dem Werkvertragsrecht vergleichbaren Gewährleistungsregelungen.

Nach der ausdrücklichen Vereinbarung der Parteien liegt in der vorliegenden Konstellation eine Schlechtleistung der Auftragnehmerin nicht nur dann vor, wenn der herbeizuführende Reinigungserfolg nicht erbracht wird, sondern auch bei Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Mindestreinigungsstunden. Zwar sind Reinigungsverträge grundsätzlich als Werkverträge einzuordnen, sodass lediglich ein Reinigungserfolg geschuldet ist. Doch bleibt es den Parteien unbenommen, auch dienstvertragliche Elemente mit aufzunehmen. Aus diesen erwächst – im Gegensatz zum Werkvertrag – die Pflicht, erfolgsunabhängige Handlungen vorzunehmen. So kann auch die Erbringung einer Mindeststundenleistung als dienstvertragliches Element Bestandteil eines im Übrigen werkrechtlich geprägten Vertrages werden.

Diese aus dienst- und werkvertraglichen Elementen gemischte Vertragsgestaltung stellt auch keinen Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen dar. Die Regelung beispielsweise, wonach bei einer Schlechtleistung eine Kürzung der Vergütung ohne Fristsetzung oder Mahnung möglich ist, ist mit Blick auf den dienstvertraglichen Teil wirksam. Eine benachteiligende Abweichung vom Dienstvertragsrecht besteht nicht, da dort gar keine vergleichbare Regelung vorgesehen ist. Insoweit stellte das Oberlandesgericht klar, dass an dieser Stelle danach zu unterscheiden ist, ob die Schlechtleistung der werkvertraglichen oder der dienstvertraglichen Sphäre zuzuordnen ist. Da die Auftragnehmerin hier gegen die dem Dienstvertragsrecht unterfallenden Mindeststundensätze verstoßen hatte, war eine Vergütungskürzung ohne Weiteres möglich. Hätte sie hingegen eine mangelhafte Reinigungsqualität abgeliefert, wäre eine – gegebenenfalls abweichende – Bewertung nach dem werkvertraglichen Gewährleistungsrecht vorzunehmen gewesen.

In der Kombination aus Erfolgsbezogenheit und Mindeststundenzahl liegt zudem keine unangemessene Benachteiligung der Auftragnehmerin im Vergleich zu einem reinen Werk- oder Dienstvertrag. Die vertragliche Vereinbarung diene schließlich beiden Parteien. So sollte die Mindeststundenzahl den Reinigungserfolg so gut wie möglich gewährleisten. Ein finanzieller Vorteil des Auftraggebers durch Kürzungen bei Zeitunterschreitungen stand hingegen nicht im Vordergrund. Zugleich sorgte die erhöhte Vergütung für einen hinreichenden Ausgleich aufseiten der Auftragnehmerin.

Das auf die ordnungsgemäß erbrachte Reinigungsleistung einerseits und die Ableistung einer bestimmten Stundenzahl andererseits gerichtete Interesse des Auftraggebers ist damit im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Kontakt für weitere Informationen:



Dr. Julia Müller

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 66

E-Mail: julia.mueller@roedl.com



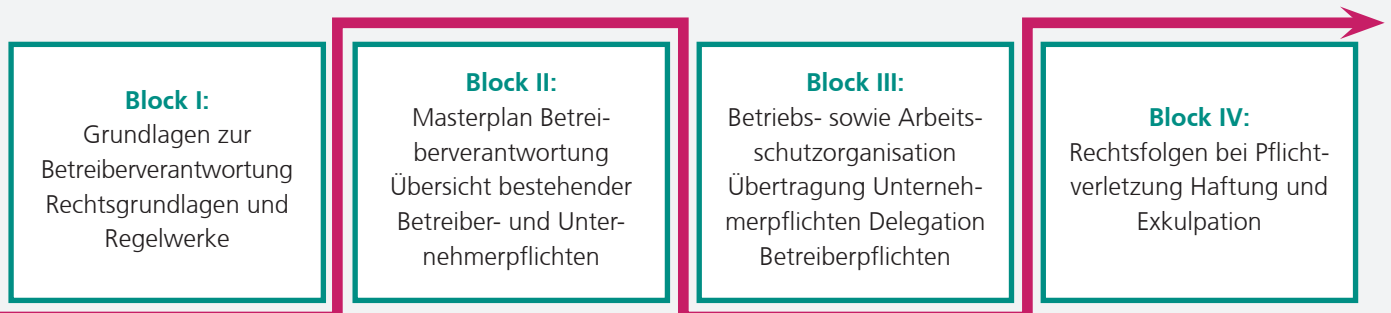
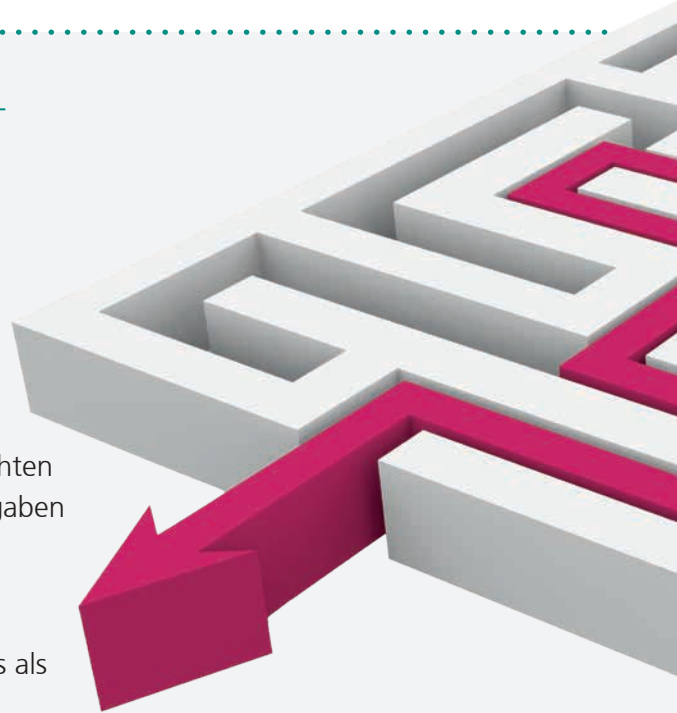
Rödl & Partner intern

Inhouse-Schulung Betreiberverantwortung –

Die perfekte Kombination aus juristischer und technischer Expertise

Ihr Nutzen:

- > Vermittlung der Grundlagen zur Betreiberverantwortung
- > Differenzierung der Unternehmerpflichten und Betreiberpflichten
- > Sensibilisierung für die konkreten daraus resultierenden Aufgaben und Pflichten sowie mögliche Rechtsfolgen
- > Erläuterung der Anforderungen zur Übertragung der Unternehmerpflichten sowie der Delegation der Betreiberpflichten
- > Erläuterung des von Rödl & Partner entwickelten Masterplans als Systematik für die rechtssichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- > Behandlung Ihrer spezifischen Fragestellungen



Wir bieten:

- > Vorbereitung der Schulung 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



Wir bieten auch Inhouse-Schulungen zu weiteren Themen an:

- > REG-IS (Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche)
- > Arbeitsschutzorganisation
- > Ausschreibung von Facility Services
- > Bau- und Architektenrecht
- > Miet- und WEG-Recht

Interesse?

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot oder senden Ihnen weitere Informationen zu.

Kontakt für weitere Informationen:



Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com

Herausforderungen meistern

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

Rödl & Partner

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

Castellers de Barcelona



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

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

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

Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | pmc@roedl.de

Verantwortlich

für den Inhalt:

Martin Wambach – martin.wambach@roedl.com

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

Jörg Schielein – joerg.schielein@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

Andrea Kurz – andrea.kurz@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

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

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