

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: August/September 2016 – www.roedl.de

> Inhalt

Betreiberverantwortung

- > Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung – der AK Recht von GEFMA positioniert sich mithilfe von Rödl & Partner 2

Facility Management

- > Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM 6

Mietrecht

- > Aus der Praxis: Rechtsberatung im Mietrecht 9

Rödl & Partner intern

- > Save the Date: INservFM und 6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 11

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Facility Management Branche stellt inzwischen einen erheblichen Wirtschaftsfaktor dar. Im Jahr 2014 lag die Bruttowertschöpfung von FM Leistungen bei etwa 130 Milliarden Euro und verzeichnete damit einen Anteil von 5,42 Prozent am deutschen Bruttoinlandsprodukt. Von zentraler Bedeutung ist dabei der technische Arbeitsschutz.

Der wesentliche Baustein des technischen Arbeitsschutzes, nämlich die Betriebssicherheitsverordnung, soll nun nach nur kurzer Zeit erneut novelliert werden. Seit Ende Mai liegt der aktuelle Verordnungsentwurf der Bundesregierung vor, welcher einige Klarstellungen und Verbesserungen enthält, aber auch viele Fragen ungeklärt lässt. Der Deutsche Verband für Facility Management, GEFMA e.V., hat daher eine Stellungnahme zu zusätzlichen Änderungen bzw. Klarstellungen verfasst und dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales im Juni vorgelegt. In unserer aktuellen Ausgabe des Fokus Immobilien haben wir für Sie die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Der im Frühjahr unter der Leitung von Rödl & Partner gegründete Arbeitskreis „BIM im FM“ hat vier Arbeitspakete definiert, die die aktuelle Debatte um Building Information Modeling (BIM) mit Content füllen soll. Arbeitspaket 1 beschäftigt sich daher mit der Identifikation von Daten und Dokumenten, die im FM benötigt werden. Lesen Sie dazu unseren zweiten Beitrag.

Der Wert einer fremdgenutzten Immobilie resultiert aus ihren Mieteinnahmen. Infolgedessen ist die Sicherstellung der Mieteinnahmen durch jeweils aktuelle, gebäudebezogene Mietverträge und darauf abgestimmte Betriebskostenabrechnungen evident. Welche Aspekte dabei zu beachten sind, erfahren Sie im letzten Beitrag unserer aktuellen Ausgabe.

Viel Freude beim Lesen, interessante Einblicke und neue Denkanstöße wünschen



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Betreiberverantwortung

> Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung – der AK Recht von GEFMA positioniert sich mithilfe von Rödl & Partner¹

Von Jörg Schielein

Die Betriebssicherheitsverordnung, das „Grundgesetz des technischen Arbeitsschutzes“ soll nach kurzer Zeit bereits erneut novelliert werden. Nach der kuriosen Episode zu den Paternoster-Aufzügen im vergangenen Jahr, wird die aktuelle Novellierung umfangreicher ausfallen und soll zahlreiche Unklarheiten für den praktischen Vollzug der Verordnung beseitigen helfen. Ein aktueller Entwurf liegt seit Ende Mai zur Kommentierung vor. Dieser Entwurf enthält viele hilfreiche Klarstellungen und Verbesserungen des aktuell geltenden Rechts. Dennoch bleiben auch damit viele Fragen des operativen Facility Managements weiter offen. Diese für die deutsche Wirtschaft so wichtige Branche findet in der bisherigen Überarbeitung nach wie vor nicht ausreichend Gehör. Der nachfolgende Beitrag fasst einige wichtige offene Punkte zusammen, die bei der Novellierung der Verordnung berücksichtigt werden sollten. Andernfalls werden findige Dienstleister die bestehende Unsicherheit für hoch attraktive, aber rechtlich letztlich nicht erforderliche Dienstleistungsangebote nutzen.

Eine wichtige Branche findet nicht ausreichend Berücksichtigung

Die Bruttowertschöpfung von Facility Management (FM) Leistungen in Deutschland beträgt im Jahr 2014 etwa 130 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von 5,42 Prozent am deutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) und stellt damit einen erheblichen Wirtschaftsfaktor dar. Das an externe Dienstleister vergebene Marktvolumen liegt bei zirka 48 Milliarden Euro. Bei dieser Wertschöpfung spielt der technische Arbeitsschutz eine zentrale Rolle.

Die Betriebssicherheitsverordnung ist als wesentlicher Baustein dieses technischen Arbeitsschutzes eine gesetzliche Vorgabe, die für die Schnittstelle zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer im Facility Management von zentraler Bedeutung ist. Die Praxis ist deshalb u.a. über den Themenkomplex „Wahrnehmung der Betreiberverantwortung“ seit 2002 von der Betriebssicherheitsverordnung maßgeblich geprägt. Rödl & Partner hat die Themen der Branche in den letzten Jahren aktiv begleitet und mitgestaltet. So ist etwa der Masterplan Betreiberverantwortung entstanden und das Regelwerks-Informationssystem REG-IS hat sich gut in der Branche etabliert. Die Betriebssicherheitsverordnung spielt dabei immer eine wichtige Rolle, denn aus der betrieblichen Praxis ergeben sich zahlreiche Fragestellungen, die bei einer Novellierung dieses Gesetzes im Sinne der Branche eine Klarstellung bzw. Änderung der Anforderungen sinnvoll machen.

Bei der Novelle, deren erklärtes Ziel es ist, den Vollzug zu optimieren und entstandene Rechtsunsicherheiten zu reduzieren, sollten daher die nachfolgenden Aspekte zusätzliche Aufmerksamkeit finden. Derzeit sind diese Aspekte im vorgelegten Entwurf der Novelle nicht entsprechend enthalten.

Die Abgrenzung von Arbeitsmittel und Arbeitsgegenstand

Die Definition des Arbeitsmittels in § 2 Abs. 1 BetrSichV ist umfassend. Die Formulierung „...die für die Arbeit verwendet werden“ führt dabei in der praktischen Anwendung zu Abgrenzungsschwierigkeiten zu den sog. Arbeitsgegenständen, also solchen Werkzeugen, Geräten, Maschinen oder Anlagen „an denen gearbeitet wird.“ Auftraggeber von FM-Dienstleistern erwarten insoweit häufig der Einhaltung der Vorgaben der Betriebssicherheitsverordnung auch für die Arbeitsgegenstände. So ist beispielsweise eine Raumluftechnische Anlage für den beauftragten FM-Dienstleister ein Arbeitsgegenstand. Die Regelungen der Betriebssicherheitsverordnung sind für ihn insoweit nicht einschlägig.

Eine entsprechende Klarstellung durch den Gesetzgeber würde insoweit helfen, umfangreiche Diskussionen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer im FM zu vermeiden. Eine klare Differenzierung zwischen Arbeitsmittel und Arbeitsgegenstand ist zudem auch in der TRBS 1151 angelegt und würde sich insoweit in die bestehende Systematik des Arbeitsschutzes ohne Weiteres einfügen.

Das dienstlich oder geschäftlich genutzte private Kfz als Arbeitsmittel

In der Praxis wird aktuell auch intensiv die Frage diskutiert, ob ein dienstlich genutztes Privat-Kfz als Arbeitsmittel im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung zu qualifizieren ist. Diese Frage lässt sich auf die generelle Frage, ob Kfz allgemein vor dem Hintergrund bestehender Gesetzgebungskompetenzen in den Anwendungsbereich der Betriebssicherheitsverordnung fallen

können bzw. ob es insoweit wegen zahlreicher bestehender Vorschriften für diesen Bereich ein Regelungsbedürfnis gibt, erweitern. Einige Argumente – wie wir meinen die besseren – sprechen dafür, dass Kfz keine Arbeitsmittel im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung sind. Gleichzeitig werden immer wieder Argumente vorgetragen, die die gegenteilige Auffassung stützen wollen. Das ist für die tägliche Praxis beschwerlich und deshalb ist vielleicht wichtiger als die Entscheidung, welche Auffassung ist, eine Klarstellung des Gesetzgebers. Nur so können ineffiziente Diskussionen in der täglichen Praxis vermieden werden (vgl. dazu auch Fokus Immobilien 05/2016).

Betreiberbegriff ist in der Branche etabliert

In der Begründung zur aktuell gültigen Betriebssicherheitsverordnung wird ausgeführt, dass der in der Fassung 2002 der Verordnung eingeführte Begriff des Betreibers aus Gründen der Verwechslungsgefahr nicht mehr verwendet wird (außer im 2. Anhang 1 Nr. 4). Seit 2002 sind in der Branche allerdings gerade aufbauend auf diesem Begriff und der damit eng verbundenen Betreiberverantwortung viele tägliche Themen intensiv diskutiert und geklärt worden. Sowohl auf Auftraggeber- als auch auf Auftragnehmerseite wurden zahlreiche Instrumente und Unterlagen entwickelt, die diesen Begriff als zentrales Kriterium für die Aufgabenabgrenzung beim Gebäudebetrieb konkretisieren. Der Wegfall dieses Begriffs ist insoweit aus Sicht der Branche der Gebäudebewirtschaftung ungünstig. Es wäre vielmehr im Gegenteil wünschenswert, die seit 2002 geführten Diskussionen und Erkenntnisse aufzugreifen und in der Novelle der Verordnung umzusetzen und den Betreiberbegriff in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts klar zu definieren.

„Betreiber ist, wer die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück, ein Gebäude, eine Anlage oder sonstige Einrichtungen besitzt und diese im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung führt“ (in Anlehnung an die BVerwG-Entscheidung, Urteil v. 22. Oktober 1998 – 7 C 38/97)

Die Verwechslungsgefahr mit Betreibern im öffentlich-rechtlichen Kontext besteht aus Sicht der FM-Branche nicht. Auch im Sinne des Arbeitsschutzes ist die Ausfüllung dieses Begriffs mit dem im öffentlichen Recht dem Grunde nach ohne Weiteres vergleichbar.

Dauerbrenner Gefährdungsbeurteilung 1 – ungefährliche Arbeitsmittel

§ 3 Abs. 1 fordert Gefährdungsbeurteilungen für alle Arbeitsmittel. In der Praxis stellt die unbeschränkte Verpflichtung insbesondere bei den zahlreichen Arbeitsmitteln, von denen keine Gefährdung des Arbeitnehmers zu befürchten sind (Büroar-

beitsmittel, wie Radiergummis, etc.) eine erhebliche Hürde zur Rechtskonformität dar. Erschwert wird die Umsetzung der Vorgaben der Betriebssicherheitsverordnung durch die – grundsätzlich sicher berechnete Forderung – die Gefährdungsbeurteilung zu dokumentieren (§ 3 Abs. 8 Betriebssicherheitsverordnung). Hier wäre es wünschenswert, Diskussionen darüber vermeiden zu können, ob für einen handelsüblichen Radiergummi eine dokumentierte Gefährdungsbeurteilung vorliegen muss. Eine Option wäre, zwar weiterhin für jedes Arbeitsmittel eine Gefährdungsbeurteilung zu fordern, aber nicht in jedem Fall deren Dokumentation. Eine Ausnahme von dem Dokumentationsanforderung sollte immer dann gelten, wenn man bei umsichtiger Beurteilung eines Arbeitsmittels zu dem Ergebnis kommt, dass keine nennenswerten Gefahren davon ausgehen (ungefährliche Arbeitsmittel). Stimmen, die für solche Arbeitsmittel fordern, keine Gefährdungsbeurteilung durchführen zu müssen, wollen im Ergebnis das gleiche, machen aber einen Denkfehler. Es bedarf immer einer „Gefährdungsbeurteilung“, um festzustellen, ob ein Arbeitsmittel gefährlich ist oder nicht. Die besteht im Falle eines Radiergummis nur eben aus überschaubaren Überlegungen, deren Dokumentation übertrieben ist. Wie soll man auch Maßnahmen gegen eine Gefahr und deren Wirksamkeit beschreiben, wenn es schon keine Gefahr gibt...?

Dauerbrenner Gefährdungsbeurteilung 2 – einheitliche Anforderungen in verschiedenen Gesetzen?

Bei der Beurteilung der Arbeitsbedingungen gem. § 5 Arbeitsschutzgesetz müssen u.a. Gefährdungen beurteilt werden, die sich aus der Auswahl und dem Einsatz von Arbeitsmitteln (§ 5 Abs. 3 Ziff. 3) ergeben. In der Praxis sind aktuell Auseinandersetzungen zu erkennen, wonach interessierte Kreise behaupten, Gefährdungsbeurteilungen nach Arbeitsschutzgesetz genügen nicht den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung.

Das ist in dieser pauschalen Form nicht zutreffend, denn es würde bedeuten, dass das Schutzniveau des Arbeitsschutzgesetzes niedriger ist, als das der Betriebssicherheitsverordnung. Das ist erkennbar nicht der Fall.

Richtig ist vielmehr, dass die Betriebssicherheitsverordnung Anforderungen an eine Gefährdungsbeurteilung und die Dokumentation der daraus resultierenden Ergebnisse stellt (§ 3, insb. § 3 Abs. 8). Bezüglich der darin festgelegten Art und des Umfangs der festgelegten Prüfung sind dabei die Vorgaben des § 14 zu beachten.

Es sollte deshalb klargestellt werden, dass Gefährdungsbeurteilungen, die unter der Maßgabe des Arbeitsschutzgesetzes erstellt worden sind und die gleichzeitig die Anforderungen an die Dokumentation gem. § 3 Abs. 8 Betriebssicherheitsverordnung und die Anforderungen an die Prüftätigkeit gem. § 14 Betriebssicherheitsverordnung erfüllen, den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung genügen.

Es ist deshalb in diesen Fällen weder eine zusätzliche Gefährdungsbeurteilung gem. Betriebssicherheitsverordnung erforderlich, noch eine gesonderte Prüfplakette („Geprüft nach Betriebssicherheitsverordnung“) oder etwas Vergleichbares. Alles andere würde lediglich einen enormen – meist von externen Dienstleistern zu erbringenden – Aufwand für die betroffenen Unternehmen ohne eine Erhöhung des Schutzniveaus für die eingesetzten Mitarbeiter bedeuten.

Zur Prüfung befähigte Personen

Die Prüfung von Arbeitsmitteln muss gem. § 14 von „zur Prüfung befähigten Personen“ durchgeführt werden. Die Anforderungen die Befähigung zu solchen Prüfungen im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung werden grundsätzlich in der TRBS 1203 und künftig von einer Reihe von VDI Richtlinien (VDI 4068) festgelegt. Neben den allgemeinen Anforderungen wird in der TRBS 1203 u.a. ausgeführt, dass bei Arbeitsmitteln mit elektrischen Gefährdungen besondere Anforderungen an den Prüfer gestellt werden. Diese dem Grunde nach sinnvollen hohen Anforderungen führen in der Praxis zu erheblichen Umsetzungsschwierigkeiten im Bereich der Massenprüfungen gem. DGUV Vorschrift 3 und 4 (Früher BGV A 3/ GUV- V A3) (Steckdosen, ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel). Schon jetzt versuchen Unternehmen mit berechtigten Interessen, neben der Prüfplakette „DGUV V3“ eine zweite Plakette „Geprüft nach BetrSichV“ zu etablieren.

Argumentiert wird auf Grundlage der Deregulierung, dass eine DGUV-V 3 Prüfung alleine nicht mehr rechtskonform sei, da die BetrSichV hierarchisch über dem Recht der autonomen UVV anzusehen wäre. Das führt im Facility Management zu erheblichen Schwierigkeiten und erheblichen zusätzlichen Kosten bei der Umsetzung. Gerade im kommunalen Bereich dürfte damit eine kaum vertretbare Belastung einhergehen.

Diese Auslegung der aktuellen Rechtslage ist nach unserer Überzeugung im Bereich der Massenprüfung auch nicht erforderlich, nachdem die Durchführungsanweisung zur BGV A 3 in Tab. 1B (Druckfassung 2005, S. 8) eine solche Prüfung bei Verwendung geeigneter Mess- und Prüfgeräte auch durch elektrotechnisch unterwiesene Personen zulässt. Dies entspricht dann im Einzelfall der Forderung der TRBS 1203 Abschn. 3.3 letzte Alternative „...oder eine andere für die vorgesehenen Prüfaufgaben ausreichende elektrotechnische Qualifikation besitzen.“

Insoweit sollte bei der Aktualisierung der TRBS 1203 klargestellt werden, dass bei der Konkretisierung der Qualifikationsanforderungen bzgl. des Prüfers im Sinne von § 2 Abs. 6 in Abhängigkeit der tatsächlich erforderlichen Kenntnisse zur Prüfung (bei den ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmitteln typischerweise Sichtprüfung) zu differenzieren ist und das Qualifikationsniveau einschlägiger berufsgenossenschaftlicher Regelungen insoweit als ausreichend im Sinne der TRBS 1203 angesehen werden kann. Andernfalls dürften erhebliche wirt-

schaftliche Nachteile für viele Unternehmen und Kommunen zu erwarten sein, ohne dadurch einen nennenswerten Gewinn an Sicherheit zu produzieren.

Alternativ sollte klargestellt werden, dass bei einer Abweichung von der Qualifikationsanforderung der TRBS 1203 vor allem in Fällen von Massenprüfungen der Verweis auf die Einhaltung des Schutzniveaus der entsprechenden berufsgenossenschaftlichen Vorschriften einen im Sinne der Anforderungen gerechtfertigten Fall des § 3 Abs. 8 Ziff. 3 der Betriebssicherheitsverordnung darstellen kann. Eine entsprechende Abweichung müsste dann lediglich nach der Beurteilung der jeweiligen Gefährdungen in der Gefährdungsbeurteilung vermerkt werden.

Diese sollte unabhängig davon möglich sein, ob es sich bei den Prüfern um eigene Mitarbeiter oder Fremdfirmenmitarbeiter handelt, daher erscheint es erforderlich, nicht auf die berufsgenossenschaftliche Regelung zu verweisen, sondern auf das darin festgelegte Qualifikationsniveau.

Das Verhältnis von „Stand der Technik“ zu „Sicherheits-technischer Bewertung“

Die Verordnung nimmt die auch in anderen Gesetzen übliche Definition des „Stand der Technik“ in die Begriffsbestimmungen auf und bezieht sich bei dem geforderten Schutzniveau darauf (u.a. § 3 Abs. 7, § 6 Abs. 3). Das ist erfreulich, weil es zu einer Vereinheitlichung beiträgt.

Damit verbunden ist allerdings die Tatsache, dass die bislang für überwachungsbedürftige Anlagen geforderte „sicherheitstechnische Bewertung“ nicht mehr aus der Verordnung ableitbar ist. Dadurch entsteht eine Unsicherheit dahingehend, ob die Ergebnisse der bisherigen sicherheitstechnischen Bewertung damit obsolet werden und eine neue Analyse erfolgen muss.

Das sollte nicht erforderlich sein. Die Ergebnisse der sicherheitstechnischen Bewertung bieten keinen Anlass zur Befürchtung, dass die Ermittlung des Standes der Technik zu anderen Ergebnissen führen wird.

Es sollte deshalb im Sinne der wirtschaftlichen Effizienz klargestellt werden, dass eine aktuelle sicherheitstechnische Bewertung eine unmittelbare Überprüfung nach dem Stand der Technik bis auf Weiteres entbehrlich macht. Die Verpflichtung zur regelmäßigen Aktualisierung der aus der Verordnung resultierenden Anforderungen muss davon selbstverständlich unberührt bleiben.

Dauerbrenner Gefährdungsbeurteilung 3 – Stand der Technik

Auch die Gefährdungsbeurteilung muss sicherstellen, dass die Verwendung eines Arbeitsmittels nach dem Stand der Technik sicher ist. Diese Anforderung stellt den Ersteller der Gefähr-

dungsbeurteilungen in der Praxis vor erhebliche Herausforderungen, weil dafür sehr umfassendes Fach-Know-how erforderlich ist. Abhilfe könnte hier die sogenannte mitgelieferte Sicherheit des Herstellers schaffen. Dabei muss immer wieder darauf hingewiesen werden, dass das CE-Kennzeichen kein Garant für die Sicherheit eines Arbeitsmittels darstellt und keine Aussagen zur bestimmungsgemäßen Verwendung (vgl. DGUV Vorschrift 1 § 17) trifft. Insoweit kommt den Herstellervorschriften durch die Novelle der Betriebssicherheitsverordnung eine erhebliche Bedeutung zu. Das Verhältnis zwischen der sog. mitgelieferten Sicherheit des Herstellers und dem Schutzniveau „Stand der Technik“ sollte deshalb unbedingt in der weiteren Diskussion noch konkretisiert werden.

Instandhaltung von Arbeitsmitteln

Die Instandhaltungsverpflichtung von Arbeitsmitteln gem. § 10 der Verordnung öffnet eine für die Praxis sehr bedeutsame Vereinfachung durch Einbeziehung der Herstellervorschriften. Die geforderte Berücksichtigung der Betriebsanleitungen erleichtert die Erfüllung der Anforderungen der Verordnung. Darin werden regelmäßig Wartungsmaßnahmen und -zyklen beschrieben, die zu einem möglichst optimalen Betrieb eines Arbeitsmittels führen.

Leider ist die Rolle bzw. Wirkung der Herstellervorschriften für die Einhaltung der Anforderung der Verordnung noch nicht vollständig klar. Mit einer entsprechenden Klärung kann erreicht werden, dass die Einkaufsspezifikationen für die Beschaffung von Arbeitsmitteln im Sinne des angestrebten Schutzniveaus optimiert werden können und Hersteller aufgefordert werden können, ihre Unterlagen an die Anforderungen der Verordnung anzupassen.

Gleiches gilt auch für die Konkretisierung der Anforderungen gem. § 12 Abs. 3 der Verordnung in Bezug auf die sog. mitgelieferte Sicherheit.

Eine solche Konkretisierung könnte auch dazu beitragen, den in der Rechtsprechung eingeführten Begriff der sicherheitsrelevanten Herstellervorschriften (BGH, 23.07.2009 - VII ZR 164/08) für die Praxis weiter zu entwickeln, in dem den Herstellern und Verwendern Anhaltspunkte für deren praktische Ausgestaltung an die Hand gegeben werden.

Fazit

Die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung bietet die Chance, zahlreiche für die Praxis sehr relevante Details zu klären. Wird diese Chance vom Gesetzgeber nicht genutzt, werden viele Unternehmen aus Unkenntnis oder um „auf Nummer sicher“ zu gehen, imgrunde unnötige Aufträge an Dienstleister vergeben, ohne damit dem eigentlichen Ziel der Verordnung, einem optimalen Schutz der Arbeitnehmer bei der Verwendung von Arbeitsmitteln, wirklich näher zu kommen. Rödl & Partner

befasst sich als eine der wenigen Anwaltskanzleien seit Jahren sehr intensiv mit diesen Fragestellungen und arbeitet konsequent und gemeinsam mit vielen Praktikern des Arbeitsschutzes an sachgerechten Lösungen. Diese sind meist günstiger als von vielen vermutet. Sprechen Sie uns an!

Kontakt für weitere Informationen:



Jörg Schielein LL.M.

Rechtsanwalt

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

E-Mail: joerg.schielein@roedl.com

Facility Management

> Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM

Von Ulrich Glauche

Building Information Modeling (BIM) als IT-gestützte Methode für das Planen, Bauen und Betreiben von Bauwerken erfreut sich aktuell großer Aufmerksamkeit in der gesamten Baubranche. Zahlreiche Verbände aus dem Bauhaupt- und -nebergewerbe, Projektsteuerer, Architekten, Fachplaner, Software-Anbieter u.v.a. erkennen BIM als zukunftsweisendes Aufgaben- und Tätigkeitsfeld; überall sprießen dementsprechend neue Firmen, Forschungsvorhaben, Initiativen, Arbeitskreise, Schulungsangebote u.a. Veranstaltungen aus dem Boden; es herrscht eine Aufbruchstimmung, die den Gründungsjahren des FM in Deutschland gar nicht unähnlich ist. Bei allen bisher bekannten und veröffentlichten Aktivitäten fällt aber auf, dass das Betreiben als zeit- und kostenintensivste Phase im Lebenszyklus eines Bauwerks innerhalb der BIM-Debatte bislang deutlich unterrepräsentiert ist.

Arbeitskreis „BIM im FM“

Im Frühjahr 2016 hat sich unter Leitung von Rödl & Partner der Arbeitskreis (AK) „BIM im FM“ gegründet, von Anfang an konzipiert als ein verbandsübergreifender (GEFMA, buildingSMART, CAFM-Ring, IFMA Austria u.a.) und als ein länderübergreifender AK (D-A-CH).

Es ist beabsichtigt, Arbeitsergebnisse zügig zu veröffentlichen und als Beiträge in den Koordinierungskreis BIM des VDI einzubringen, von wo aus sie in die nationale, europäische und internationale Normung einfließen sollen, weil Standardisierung als eine vordringliche Aufgabe und Voraussetzung für BIM angesehen wird.

Der AK hat für seine Arbeit vier Arbeitspakete definiert, mit denen zum Ausdruck kommt, dass es ihm nicht um die Entwicklung weiterer IT-gestützter Verfahren geht, nicht um Software oder Tools, sondern um Content. Die Arbeitspakete sind:

- > Identifikation der Daten und Dokumente, die im FM benötigt werden.
- > Beschreibung des Nutzens/Mehrwertes von BIM
- > Ansatz zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit von BIM
- > Verknüpfung von Daten und Dokumenten mit Arbeitsprozessen im FM.

Dieser Fachartikel behandelt Arbeitspaket 1.

Erfreulicherweise kann der AK hier bereits auf einem bestehenden Fundus an Erkenntnissen aufbauen, denn Rödl & Partner hat bereits im Jahre 2004 bei GEFMA Verzeichnisse über Dokumente im FM veröffentlicht und seither wurden diese mittels der Datenbank, die heute REG-IS (www.reg-is.de) heißt, laufend aktualisiert und sukzessive ergänzt.

Auszug aus einem Dokumenten-Datensatz:

Bezeichnung des Dokuments:	Prüfbescheinigung <überwachungsbedürftige Anlagen>
Ersteller:	ZÜS
Fundstellen:	§ 17 Abs. 1 BetrSichV; 4.2.4 TRBS 1201
enthaltene Daten:	Anlagenidentifikation, Prüfdatum, Art der Prüfung, Prüfungsgrundlagen, Prüfumfang usw.
zugeordnet Facility:	Überwachungsbedürftige Anlagen
zugeordnet Service (Output):	Prüfungen vor der 1. IBN durchführen; Wiederkehrende Prüfungen durchführen; Prüfungen nach prüfpflichtigen Änderungen durchführen
zugeordnet Service (Input):	Mängel und Schäden beheben
in Bauwerkstyp:	Bauwerke aller Art
... weitere	...

Daten und Dokumente

Die Begriffe ‚Daten‘ und ‚Dokument‘ werden zunächst als Synonym verwendet. Laut DIN EN ISO 9000 : 2015-11 gelten folgende Definitionen:

- > „Information“ sind Daten mit Bedeutung.
- > „Dokument“ ist „Information“, einschließlich des Trägermediums.

Durch Verschachtelung ergibt sich:

- > Dokumente sind Daten mit Bedeutung, einschl. des Trägermediums.

Daten und Dokumente lassen sich bei Bedarf ineinander überführen.

Für die tägliche Arbeit sind auswertbare Daten z.B. in einer Datenbank praktikabel; in einem Rechtsstreit bedarf es regelmäßig der Dokumente, um Nachweise zu führen und Beweiskraft zu entfalten.

Erkenntnisquellen

Rödl & Partner bedient sich für seine Arbeit im AK der Erkenntnisquellen, die in Deutschland reichlich vorhanden sind: Gesetze, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien (kurz: Regelwerke). Bei der Auswertung von über 300 einschlägigen Regelwerken wurden über 1000 Dokumente identifiziert. Dabei ergab sich folgende Verteilung:

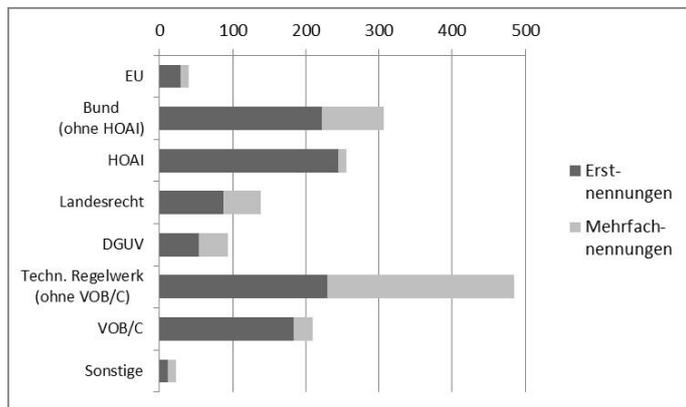


Abb. 1: Anzahl von identifizierten Dokumenten nach Regelwerks-Kategorien

Dokumente werden häufig in mehreren Regelwerken genannt; es ergeben sich dadurch entsprechende Mehrfachnennungen. Als Erstnennung wird in Abb. 1 gezählt, in welcher höchsten Regelwerks-Kategorie ein Dokument genannt wird. Wiederholte Nennungen in der gleichen oder in niederen Kategorien gelten dann als Mehrfachnennung.

Zuordnung von Daten und Dokumenten

Für die praktische Handhabung erweist es sich als hilfreich, die Daten und Dokumente nach verschiedenen Kriterien zu gruppieren und zu sortieren. Eine erste Zuordnung erfolgt hierbei nach den Facilities (Bauelementen), auf die sich das Dokument bezieht.

Beispielsweise bedingt die Entscheidung, in einem Neubau eine Aufzugsanlage vorzusehen, dass der Aufzug zunächst über alle Leistungsphasen der HOAI geplant und damit in den entsprechenden Planungsdokumenten berücksichtigt werden muss; dies betrifft rund 50 Dokumente aus dem Leistungsbild der Technischen Ausrüstung der HOAI.

Der Aufzug wird dann ausgeschrieben und beauftragt, eingebaut und in Betrieb genommen. Noch vor der ersten Inbetriebnahme hat eine Sachverständigenprüfung durch die ZÜS zu erfolgen und in jedem dieser Arbeitsschritte entstehen zusätzliche Dokumente, die es ohne Aufzug nicht bräuchte. Insgesamt

lassen sich auf diese Weise – bezogen auf Planen, Bauen und Betreiben – über 120 Dokumente identifizieren, bei denen die Aufzugsanlage zu berücksichtigen ist oder die deshalb zusätzlich zu erstellen sind.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der zugeordneten Dokumente je Anlagengruppe (in Anlehnung an DIN 276-1). Dabei konnten 50 Dokumente keinem Facility zugeordnet werden und zahlreiche Dokumente sind mehreren Facilities zugeordnet; die Summe der Zuordnungen ist dadurch größer als die Anzahl der Dokumente.

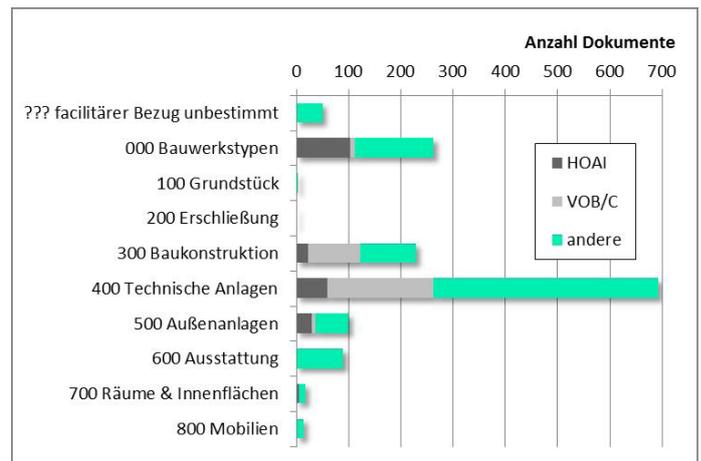


Abb. 2: Anzahl von Dokumenten nach Facilities (mit Mehrfachnennungen)

Die Dokumente aus den Leistungsbildern § 34 Gebäude und Innenräume sowie § 43 Ingenieurbauwerke der HOAI finden sich v.a. in den Anlagengruppen 000 und 300 wieder; Dokumente aus dem Leistungsbild § 55 Technische Ausrüstung in Anlagengruppe 400 und § 39 Freianlagen in 500; Dokumente aus den Normen der VOB/C verteilen sich im Wesentlichen auf 300 und 400. Dokumente aus anderen Regelwerken betreffen sämtliche Anlagengruppen mit Schwergewicht auf den Technischen Anlagen.

Eine zweite Zuordnung erfolgt nach den Lebenszyklusphasen (LzPh.) nach GEFMA 100-2, in denen ein Dokument entsteht. Sofern ein Dokument im Lebenszyklus mehrfach zu erstellen ist (z.B. die ZÜS-Prüfbescheinigung über die Aufzugsprüfung erstmals vor erster Inbetriebnahme, im laufenden Betrieb regelmäßig wiederkehrend, ggf. als Nachprüfung nach Beseitigung wesentlicher Mängel, ggf. als außerordentliche Prüfung auf Anordnung der Behörde sowie als Prüfung nach prüfpflichtigen Änderungen der Anlage), so ist das Dokument in nachfolgender Abb. 3 nur derjenigen LzPh. zugeordnet, in der es erstmals entsteht.

Zusätzlich zu den bekannten Lebenszyklusphasen bezeichnet die LzPh. 0 phasenübergreifende und nicht projekt-/objektspezifische Leistungen aus dem Bereich der Unternehmerpflichten. Dem zugeordnet sind ca. 130 Dokumente zum Ausüben eines Gewerbes, über Beschäftigungsverhältnisse und v.a. zum Arbeitsschutz. Diese sind nicht Gegenstand von BIM.

Während der Konzeptionsphase entstehen 47, während der Planungs- und Errichtungsphase jeweils rund 300 Dokumente, von denen allerdings nur gewisse Anteile über die einzelnen Phasen hinweg bis zur Fertigstellung des Bauwerks fortgeschrieben und dann bei der Abnahme übergeben werden (sollten); diese Zahlen dürfen daher nicht summiert werden. (Die Fortschreibung und etwaig weitere Verwendung von Dokumenten geht aus der Abbildung 3 nicht hervor und wird noch anderweitig darzustellen sein.)

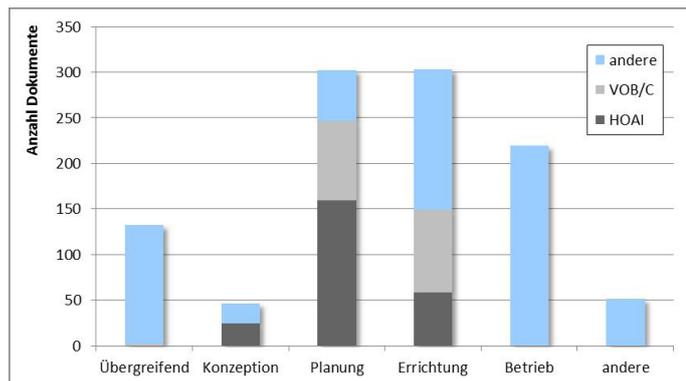


Abb. 3: Anzahl von Dokumenten nach LzPh. (nur Erstnennungen)

GEFMA 922-1:2016-08

Die Daten, die den hier gemachten Ausführungen und Abbildungen zugrunde liegen, sind im Verzeichnis GEFMA 922-1:2016-08 veröffentlicht und bei GEFMA e.V. zu beziehen.

Kontakt für weitere Informationen:



Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

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

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

Quellen:

- > DIN 276-1 Kosten im Bauwesen; Teil 1: Hochbau; Ausgabe 2008-12, Beuth-Verlag, Berlin
- > DIN EN ISO 9000 Qualitätsmanagementsysteme; Grundlagen und Begriffe; Ausgabe 2015-11; Beuth-Verlag, Berlin
- > GEFMA 100-2 Facility Management; Leistungsspektrum; Entwurf 2004-07; GEFMA e.V., Bonn
- > GEFMA 922-1 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Gesamtverzeichnis; Stand 2016-08; GEFMA e.V., Bonn

Inhalte von Teil 2:

- > Gesetzlich geforderte Dokumente: Dokumente, die vom Adressaten obligatorisch zu erstellen sind, unabhängig von etwaigen Verträgen, z.B. Arbeitsschutzdokumente, Begleitdoku von Bauprodukten oder Maschinen
- > Dokumente der HOAI: Verteilung der Dokumente über Leistungsbilder, LPH, Grund- und Besondere Leistungen (mit Abb.); Anzahl der abnahmerelevanten Dokumente
- > Dokumente der VOB/C: dito

Mietrecht

> Aus der Praxis: Rechtsberatung im Mietrecht

Von Andreas Griebel

In unserer mietrechtlichen Beratung berichten uns Mandanten in den Erstgesprächen leider allzu oft über hoffnungslos verfahrenere Situationen mit zerstrittenen Vertragsparteien und unsachlich geführten sowie emotional aufgeheizten Auseinandersetzungen. Der Grund hierfür liegt – sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite – in fast allen Fällen immer wieder in der fehlerhaften und nicht sorgfältigen Vorbereitung von Mietverträgen, insbesondere wegen der Auswahl und Anpassung von unzureichenden Vertragsmustern. Dies endet zumeist in gerichtlichen Auseinandersetzungen, die zum einen das Vertrauensverhältnis der Vertragspartner restlos zerstören und mangels ausreichender Beweise oftmals nur in einem Vergleich enden. Dabei hätte eine Beratung im Rahmen der Vertragsanbahnung den Rechtsverlust auf Aktiv- als auch auf Passivseite vermeiden können. Hierzu drei Beispiele aus unserer täglichen Praxis:

1. Wohnungs-/Teileigentum und Betriebskosten

Nicht selbstnutzende Wohnungs- und Teileigentümer sind von der Rechtsordnung vor ein Sonderproblem gestellt, das in aller Regel bei fehlender Beratung zum Tragen kommt. Wohnungseigentümer müssen auch dann, wenn sie selbst eine Abrechnung über die Bewirtschaftungskosten vom Verwalter erhalten, eine Umlagevereinbarung mit dem Mieter treffen. Fehler wiegen hier besonders schwer:

Der Vermieter V vermietet seine Wohnung an den Mieter M unter Verwendung eines Formularmietvertrages aus dem Handel. Zur Abrechnung über die Betriebskosten vereinbaren die Parteien handschriftlich: „Abrechnung wie Hausverwaltung“. Der Mieter M zahlt seine Abrechnung mit einem Nachzahlungsbetrag von 1.500 Euro unter Berufung auf einen Mangel der Abrechnung nicht. Er ist der Meinung, V müsse nach Fläche abrechnen. V hatte die Abrechnung der Hausverwaltung, die ihn für den Zeitraum 1. Januar 2014 – 31. Dezember 2014 am 15. Juni 2015 erreicht hatte, noch „rechtzeitig“ vor den Feiertagen und seinem Urlaub am 22. Dezember 2015 bei M abgegeben. V korrigiert nach anwaltlicher Beratung die Abrechnung und stellt die Abrechnung bei der Anwendung des Umlageschlüssels von „Miteigentumsanteil“ auf „Fläche“ um. Die Nachzahlung beträgt nun aufgrund des geänderten Umlageschlüssels nur noch 260 Euro.

Die Abrechnung des Verwalters gegenüber den Miteigentümern erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung. Regelt diese nichts, sind die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, § 16 WEG. Folglich rechnet der Verwalter die Betriebskosten an V nach Miteigentumsanteilen ab. Die zwar handschriftliche, aber als formularmietvertragliche Regelung zu qualifizierende Vereinbarung zwischen V und M ist zu unbestimmt und damit unwirksam. Folge ist, dass V die Betriebskosten dem M nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern zwingend nach Wohnfläche abrechnen muss, § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB. Das erfuhr V aber erst anlässlich der anwaltlichen Beratung

im Januar 2016, also nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes. Nach dem Urteil des BGH vom 17. November 2004 – Az.: VIII ZR 115/04 stellt die fehlerhafte Abrechnung nach Miteigentumsanteilen glücklicherweise keinen formellen Mangel der Abrechnung dar. Wäre das der Fall, müsste M keine Nachzahlung leisten und könnte wegen Verpassens der Abrechnungsfrist den V erfolgreich auf Rückzahlung aller Vorauszahlungen verklagen. V kann nun von M lediglich 260 Euro nach Korrektur seiner Abrechnung verlangen.

V hätte den Verlust von 1240 Euro leicht vermeiden können. Hätte er sich bei Abschluss des Vertrages beraten lassen, hätte er sowohl die Gleichschaltung der Abrechnung des Verwalters mit seiner Abrechnung dem M gegenüber vollständig erreichen können als auch die Information erhalten, nicht zu lange mit der Abrechnung an M abzuwarten. Übrigens kann sich M auch dann, wenn er 20 Jahre lang die Betriebskosten mit fehlerhaftem Umlageschlüssel zahlte, beim 21. Mal auf die Korrektur berufen (BGH, Urteil v. 13.2.2008, Az.: VIII ZR 14/06).

2. Mietvertrag und Ausschluss der Vermieterhaftung

Immer wieder liegen uns Mietverträge vor, die die Parteien selbst „zusammengebastelt“ haben, im Glauben daran, dass man unter Unternehmern weitläufig vom gesetzlichen Leitbild abweichen kann. Dem ist nicht so. Auch im „b2b-Bereich“ gilt, dass mit vorgefertigten Vertragsregelungen (z.B. aus dem Internet) nicht zulässig vom gesetzlichen Leitbild abgewichen werden kann. Häufig werden dabei auch wesentliche, aber zulässige Abweichungen ausgelassen.

Das Grundstück des V liegt an einem Hang. Auf dem Grundstück in der Nähe zum Hang steht eine Halle, die V an M zum Betrieb eines Lebensmittelgeschäftes vermietet. Im benachbarten Hang liegt schon seit Jahren eine defekte Abwasserleitung, die anlässlich eines Starkregenereignisses platzt und den Hang aushöhlt. Dieser rutscht ab und in das Gebäude des V hinein. M muss daraufhin

schließen und Ware im Wert mehrerer tausend Euro vernichten. M verlangt das Geld und Schadensersatz von V in Millionenhöhe.

Für anfängliche Mängel der Mietsache, wie hier, haftet V verschuldensunabhängig. Diese Haftung kann er im Mietvertrag zulässig ausschließen. Gelingt ihm dies nicht oder vergisst er das in seinem Vertrag, greift die gesetzliche Haftung. Im schlechtesten Fall beruft sich die Versicherung des V und die des Nachbarn auf ihre allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach deren Haftung wegen des Wetterereignisses ggf. ausgeschlossen ist. V sieht sich einer großen Schadensersatzforderung gegenüber. Auch dieser Fall wäre leicht zu vermeiden gewesen, hätte V die Beratung bei einem Fachmann aufgesucht.

3. Mietvertrag und Sanierungsgebiet

Nicht selten liegen gewerblich genutzte Immobilien in einem Gebiet, das die Gemeinde einer Sanierungssatzung unterworfen hat. Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebau-

liche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die städtebauliche Erneuerung verfolgt dabei das Ziel, das überkommene bauliche Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt zu verbessern und den Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen zu begleiten.

In einem solchen Gebiet liegt die Immobilie des Gemeinderates V. Endlich hat er einen Mieter M – einen Spielhallenbetreiber – gefunden. V schließt mit M einen Mietvertrag zum ausschließlichen Betrieb als Spielhalle über 10 Jahre mit zweifacher Verlängerungsoption um 5 Jahre ab. Nach einem Jahr stellt die Gemeinde eine Sanierungsgebietssatzung auf, Spielhallen sind nun unzulässig. M möchte den Mietvertrag nach 10 Jahren verlängern.

Mietverträge, die auf bestimmte Zeit und länger als 1 Jahr andauern, sind nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Gemeinde zu genehmigen. Das gilt auch für die Optionsausübung.

Die Gemeinde wird also die Genehmigung versagen müssen und auf eine Beendigung des dann baurechtswidrigen Zustandes hinwirken. V sitzt somit in der selbst gegrabenen Grube. Dabei hätte er bei Inanspruchnahme von Beratung dieses Szenario verhindern können. Eine genehmigungspflichtige Option hätte nämlich vermieden werden können, indem V mit M eine 30-jährige Festmietzeit vereinbart hätte und dem M revolving immer z.B. nach 5 Jahren, erstmalig nach 10 Jahren Mietdauer, ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt hätte.

Fazit

Alle drei Fallkonstellationen zeigen, dass eine Beratung vor oder bei Entstehen der Vertragsverhältnisse nicht nur sinnvoll, sondern im Hinblick auf die eintretenden wirtschaftlichen Folgen sogar geboten gewesen wäre. Dabei steht der wirtschaftliche Einsatz für diese Beratung meist in keinem Verhältnis zu dem eintretenden Schaden. Zwar lässt sich durch geschickte Beratung im Schadensfall einiges „heilen“, eine Vermeidung von Rechtsverlust und wirtschaftlichem Schaden ist dann aber kaum noch möglich.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com



Rechtsberatung rund ums (Ver-)Mieten und Verwalten

Wir beraten und vertreten Nutzer und Eigentümer von Immobilien zu allen Fragen des gewerblichen und privaten Mietrechts sowie des Wohnungseigentumsrechts vollumfänglich außergerichtlich und gerichtlich. Einen Überblick zu unseren Leistungen finden Sie in unserem Flyer, den wir Ihnen gerne kostenlos zuschicken. Schreiben Sie eine E-Mail an: peggy.kretschmer@roedl.com

Rödl & Partner intern

> Save the Date: INservFM und 6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

INservFM

Messe und Kongress
für Facility Management
und Industrieservice

Vom **21. bis 23. Februar 2017** findet in **Frankfurt** die Messe **INservFM** statt. Rödl & Partner wird auch in diesem Jahr wieder mit einem eigenen Stand vertreten sein.

Parallel dazu findet am **21. Februar 2017** die nunmehr **6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung** unter fachlicher Leitung von Rödl & Partner statt.

**Merken Sie sich schon
jetzt beide Termine vor!**

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:

Katharina Bühler – katharina.buehler@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.