

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: August/September 2017 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Betreiberverantwortung

- > Die Gefährdungsbeurteilung – ein Dauerbrenner 2

#### Facility Management

- > REG-IS Tage 2017 – Rückblick 5

#### Werkvertragsrecht

- > Bedeutungen und Rechtsfolgen der Abnahme von werkvertraglichen Leistungen 8

#### Mietrecht

- > Nachbarschaftsstreit – oder warum auch der Frömmste nicht in Frieden leben kann! 10

#### Mediation

- > Onlinebasierte Mediation – die innovative Streitbeilegung 13

#### Facility Management

- > Arbeitshilfen 15

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Dauerbrenner Gefährdungsbeurteilung wird seit mittlerweile über 20 Jahren von allen Arbeitgebern gefordert – wurde aber erst mit Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung bei vielen Unternehmen fokussiert und noch immer nicht flächendeckend mit der notwendigen Konsequenz umgesetzt. Lesen Sie dazu mehr in unserem ersten Beitrag unserer aktuellen Ausgabe.

Anschließend berichten wir von unseren diesjährigen REG-IS-Tagen, die wir im Juni und Juli an 4 Standorten in Deutschland durchgeführt haben, um sowohl Lizenznehmer als auch Interessenten über bestehende, neue sowie künftige Funktionalitäten von REG-IS zu informieren.

In einem weiteren Beitrag befassen wir uns mit der Abnahme im Werkvertragsrecht, d.h. der Bedeutung und den Rechtsfolgen der Abnahme von werkvertraglichen Leistungen und den sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Vertragspraxis.

In unserer Rubrik Mietrecht beleuchten wir Streitereien unter Nachbarn und stellen anhand mehrerer Einzelfälle die aktuelle Rechtsprechung dar.

Den Abschluss dieser Ausgabe bildet ein Beitrag über onlinebasierte Mediation, eine innovative Form der Streitbeilegung zwischen Vertragsparteien ganz im Zeichen der Digitalisierung.

Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen



Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein  
Partner



## Betreiberverantwortung

### > Die Gefährdungsbeurteilung – ein Dauerbrenner

Von Henning Wündisch

Die Gefährdungsbeurteilung nimmt im Arbeitsschutzhandeln eine zentrale Rolle ein. Viele Rechtsgrundlagen für den Arbeitsschutz beinhalten den konzeptionellen Ansatz zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung und der Ableitung geeigneter Maßnahmen. Die systematische Durchführung bzw. Ausgestaltung der Gefährdungsbeurteilung ist die Basis für eine wirksame Prävention arbeitsbedingter Unfall- und Gesundheitsgefahren. Trotz klarer gesetzlicher Verpflichtung seit mehr als 20 Jahren wird die Gefährdungsbeurteilung aber noch immer nicht flächendeckend und in der erforderlichen Tiefe durchgeführt. Seit Novellierung der Betriebsicherheitsverordnung 2015 wurde das Bewusstsein in vielen Unternehmen deutlich geschärft, allerdings herrscht nach wie vor eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich des notwendigen Umfangs einer Gefährdungsbeurteilung und deren Dokumentation sowie einer pragmatischen und strukturierten Vorgehensweise.

#### Die Anforderungen sind altbekannt

Es ist originäre Aufgabe des Arbeitgebers, die Sicherheit und Gesundheit seiner Beschäftigten bei der Arbeit sicherzustellen. Mit diesem Schutzziel wurde bereits 1996 das Arbeitsschutzgesetz erlassen und die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen verbindlich festgelegt. Vergleichbare Regelungen bestehen in allen anderen europäischen Mitgliedstaaten auf Grundlage der europäischen Rahmenrichtlinie „Arbeitsschutz“ 89/391/EWG. Das Arbeitsschutzgesetz verlangt vom Arbeitgeber insbesondere:

- > „durch eine Beurteilung der für die Beschäftigten mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdungen zu ermitteln, welche Maßnahmen des Arbeitsschutzes erforderlich sind.“ (§ 5 Abs. 1 ArbSchG)

- > „die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes unter Berücksichtigung der Umstände zu treffen, die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen.“ (§ 3 Abs. 1 S. 1 ArbSchG)
- > „die Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls sich ändernden Gegebenheiten anzupassen.“ (§ 3 Abs. 1 S. 2 ArbSchG)

Um die Anforderungen des Arbeitsschutzes normgerecht umsetzen zu können, bedarf es zunächst der Beurteilung der Gefährdungen der Beschäftigten bei der Arbeit, d.h. die Gefährdungsbeurteilung ist die Grundlage für die Einhaltung des Arbeitsschutzes.

Viele weitere Gesetze und Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften und Technische Regelwerke greifen die Forderung

nach der Gefährdungsbeurteilung auf und konkretisieren sie für den jeweiligen Anwendungsfall (u.a. BetrSichV, GefStoffV, ArbStättV, TRBSen, DGUVen).

## Konkretisierende Anforderungen für Arbeitsmittel

Die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) hat die Gefährdungsbeurteilung deutlich in den Vordergrund gerückt und als zentrales Element betrachtet. Dies hat bei vielen Unternehmen und kommunalen Gebietskörperschaften dafür gesorgt, die bisherige Aufgabenerfüllung auf den Prüfstand zu stellen und die vorhandenen, teils veralteten Gefährdungsbeurteilungen zu aktualisieren oder auch neu zu erstellen. Denn die Neufassung hat die Anforderung nicht nur grundlegend fokussiert, sondern auch die Anforderungen an Gebrauchstauglichkeit, Ergonomie sowie alters- und altersgerechte Gestaltung und den Schutz vor physischen wie vor psychischen Belastungen stärker berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde klargestellt, dass die Gefährdungsbeurteilung und die Ableitung der erforderlichen Maßnahmen bereits vor der Verwendung von Arbeitsmitteln erfolgt sein müssen und auch eine CE-Kennzeichnung nicht von der Pflicht zur Durchführung der Gefährdungsbeurteilung entbindet (§ 3 Abs. 1 BetrSichV). Arbeitsmittel dürfen nämlich erst dann verwendet werden, nachdem eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt und die Wirksamkeit der abgeleiteten Schutzmaßnahmen überprüft wurde. (§ 4 Abs. 1 und 5 BetrSichV).

Die BetrSichV regelt allerdings nicht umfassend die Sicherheit in einem Betrieb bzw. Unternehmen, sondern nur Gefährdungen durch dort vorhandene Arbeitsmittel. Beispielsweise werden elektrische Gefährdungen nur dann erfasst, wenn sie vom Arbeitsmittel selbst oder von der Arbeitsumgebung bei der Verwendung eines Arbeitsmittels ausgehen. Die Pflicht zur Gefährdungsbeurteilung für alle anderen Gefährdungsfaktoren ergeben sich entweder aus dem ArbSchG oder den anderen konkretisierenden Regelwerken.

## Leitlinie Gefährdungsbeurteilung und Dokumentation

Die Geschäftsstelle der Nationalen Arbeitsschutzkonferenz hat nunmehr die Leitlinie Gefährdungsbeurteilung und Dokumentation neu gefasst, um bei der Beratung und auch Überwachung der Unternehmen hinsichtlich der Anforderungen zur Gefährdungsbeurteilung ein abgestimmtes Vorgehen der für den Arbeitsschutz zuständigen Landesbehörden und Unfallversicherungsträger festzulegen, damit das Aufsichtspersonal der Länder und Unfallversicherungsträger ein gemeinsames Verständnis zu den Inhalten und der Bewertung einer Gefährdungsbeurteilung und deren Dokumentation hat.<sup>1</sup>

Nach Ziffer 4.2 der Leitlinie wurde eine Gefährdungsbeurteilung dann nicht angemessen durchgeführt, wenn

- > die betriebliche Gefährdungssituation unzutreffend bewertet wurde,
- > wesentliche Gefährdungen des Arbeitsplatzes/der Tätigkeit nicht ermittelt worden sind,
- > wesentliche Arbeitsplätze/Tätigkeiten nicht beurteilt wurden,
- > besondere Personengruppen nicht berücksichtigt wurden,
- > Maßnahmen des Arbeitgebers nicht ausreichend oder ungeeignet sind,
- > keine oder unvollständige Wirksamkeitskontrollen durchgeführt wurden,
- > die Beurteilung nicht aktuell ist,
- > erforderliche Unterlagen des Arbeitgebers nicht aussagefähig bzw. plausibel sind.

In diesen Fällen soll der Arbeitgeber zunächst schriftlich aufgefordert werden, die Gefährdungsbeurteilung in einer angemessenen Frist nachzubessern, ggf. wird eine Nachverfolgung bzw. Anordnung durchgeführt.

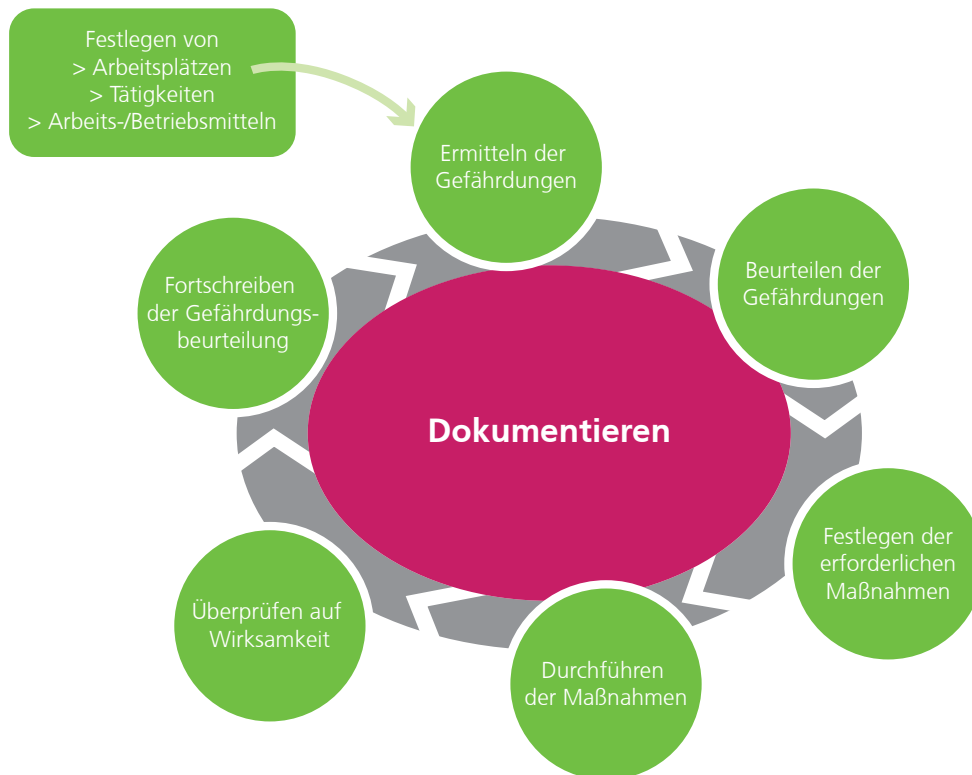
Es bleibt abzuwarten, ob die zuständigen Aufsichtsbehörden entsprechend zurückhaltend agieren und bei unangemessener bzw. nicht durchgeführter Gefährdungsbeurteilung zunächst von der Einleitung eines Bußgeldverfahrens absehen. Es ist allerdings dringend zu empfehlen, sich nicht auf eine Diskussion mit der Aufsichtsbehörde einzulassen, sondern die angemessene Gefährdungsbeurteilung bereits durchgeführt zu haben und entsprechend vorweisen zu können sowie die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt zu haben.

## Systematische Vorgehensweise ist entscheidend

In unserer täglichen Beratungspraxis stellen wir allerdings immer wieder fest, dass es den Verantwortlichen in vielen Unternehmen oder auch kommunalen Gebietskörperschaften – unabhängig von der Branche, der Größe oder der Anzahl an Beschäftigten – schwerfällt, die Arbeitsschutzanforderungen und insbesondere die Gefährdungsbeurteilung in der betrieblichen Organisation umzusetzen sowie deren Durchführung, Dokumentation und regelmäßige Aktualisierung sicherzustellen.

Die Gefährdungsbeurteilung verlangt einen auf das Ziel der Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen gerichteten Prozess, der in die nachfolgenden Prozessschritte zerlegt werden kann:

<sup>1</sup> Leitlinie Gefährdungsbeurteilung und Dokumentation, Geschäftsstelle der Nationalen Arbeitsschutzkonferenz, 22. Mai 2017



Dabei kommt es maßgeblich auf eine systematische und strukturierte Vorgehensweise in der Vorbereitung der eigentlichen Gefährdungsbeurteilung mit einer Festlegung der zu beurteilenden Betrachtungsbereiche und einer Gruppierung gleichartiger Betrachtungsbereiche an. Bei gleichen oder gleichartigen Arbeitsbedingungen ist die Beurteilung eines Arbeitsplatzes oder Arbeitsablaufes ausreichend (§ 5 Abs. 2 S. 2 ArbSchG). Dabei können die Betrachtungsbereiche formal (Bereich, Abteilung, Amt etc.) oder funktional (Arbeitssystem, Prozess etc.) abgegrenzt werden. Es gilt aber zu beachten, dass die ggf. bestehenden Schnittstellen und Prozessketten als potenzielle Belastungsfaktoren berücksichtigt werden müssen.

Mit dieser Vorgehensweise können Gefährdungsbeurteilungen für typische Arbeitsplätze und Tätigkeiten sowie für Arbeits- und Betriebsmittel zentral vorbereitet und zur Verfügung gestellt werden, um einerseits eine einheitliche Vorgehensweise im gesamten Unternehmen oder der kommunalen Gebietskörperschaft sicherzustellen und andererseits die Durchführung in der Fläche erheblich zu erleichtern. Diese sind dann jeweils nur noch vor Ort um die besonderen Gegebenheiten zu ergänzen.

Die Gefährdungsbeurteilung muss aktuell gehalten und in regelmäßigen Abständen oder bei gegebenem Anlass überprüft und ergänzt werden. Es handelt sich um ein Planungsinstrument zur Gestaltung des rechtlich geforderten kontinuierlichen Prozesses der Verbesserung von Sicherheit und Gesundheit im Betrieb. § 3 ArbSchG verlangt, dass der Prozess der Gefährdungsbeurteilung organisiert und geplant wird. Dabei sind regelmäßig die nachfolgenden Planungsschritte zu berücksichtigen:

- > Festlegung der Betrachtungsbereiche
- > Bestimmung des Aktualisierungsintervalls
- > Festlegung der Zuständigkeiten (u.a. zentral, dezentral)
- > Verabschiedung der Vorgehensweise
- > Festlegung der Gefährdungsbereiche
- > Konkretisierung betrieblicher Orientierungswerte
- > Vorgabe von Ermittlungsinstrumenten
- > Beauftragung oder Delegation der Aufgabenstellung

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Henning Wündisch

Rechtsanwalt

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

E-Mail: [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)

## Facility Management

> REG-IS Tage 2017 – Rückblick



**REG-IS**®  
Regelwerks-Informationssystem

**4 Standorte**  
**152 Teilnehmer**  
**1 zentrale Frage**

**Was ist zu tun, um die im eigenen Verantwortungsbereich liegenden Vorgaben besser in den Griff zu bekommen und einzuhalten?**

*„Wir sehen bei unseren Veranstaltungen, wie groß das Interesse der Immobilien- und Facility Management Branche ist. Aber wir hören immer wieder auch von unseren Teilnehmern, wie schwierig es ist, ihre Vorgesetzten von den Notwendigkeiten und den richtigen Möglichkeiten zur Einhaltung der Regeltreue bzw. Compliance zu überzeugen“* Ulrich Glauche

Seit der Markteinführung im Jahr 2009 hat das Regelwerks-Informationssystem REG-IS in der deutschen FM-Branche bereits zahlreiche überzeugte Anwender gefunden. In REG-IS werden seither nicht nur die sich ständig ändernden rechtlichen Bestimmungen verfolgt und abgebildet, sondern durch laufende Weiterentwicklung zusätzliche Funktionalitäten bereitgestellt. Heute steht REG-IS an der Schwelle zu BIM und ist dabei, mittels standardisierter Schnittstellen und System-Kopplung, ein fester Bestandteil der IT-Systemlandschaft von FM-Unternehmen zu werden.

### **Unsere Veranstaltung gab entsprechende Einblicke und Ausblicke:**

- > Vorstellung REG-IS Basismodul und Objektprofile
- > Anwendungsbeispiele für Objektprofile durch Lizenznehmer
- > Vorstellung neuer Module und Funktionalitäten
- > CAFM-Connect und REG-IS im Kontext BIM
- > Anwendungsbeispiele für Kopplungen durch CAFM-Systemanbieter
- > Erfahrungsaustausch und Diskussion

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



## Teilnehmerstimmen zur Veranstaltung

*Gelungene und durchgängige Veranstaltung rund um die Möglichkeiten, die REG-IS bietet.*

(Schaeffler Technologies AG & Co. KG)



*Ich finde die vielfältigen Funktionen sehr beeindruckend. Die neuen Module sehen sehr vielversprechend aus.*

(KUKA AG)



*Eine sehr gute und gelungene Veranstaltung mit vielen neuen Erkenntnissen.*

(Stadt Ingolstadt)



*Sich im Dschungel der Vorschriften und Regeln mit REG-IS übersichtlich informieren zu können.*

(RGM Industrial Services)

### Kontakt für weitere Informationen:

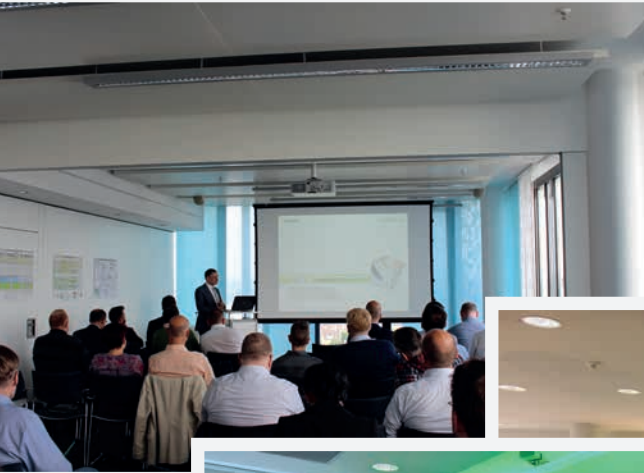


#### **Peggy Kretschmer**

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

E-Mail: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)



*Gelungenes Format für fachlichen  
Informationstransfer und konstruktiven  
Dialog.*

(REFM Solutions Zehr)



*Es bestätigt sich: Nur mit REG-IS lässt sich  
der Alltag bewältigen.*

(Baunataler Diakonie Kassel e.V.)

Sie haben unsere REG-IS Tage verpasst oder konnten nicht teilnehmen?  
Für alle Interessierten bieten wir regelmäßige, kostenfreie Webcast-Termine an:



## REG-IS<sup>®</sup> Webcast

Lernen Sie unser Regelwerks-Informationssystem  
für die FM-Branche schnell und unverbindlich kennen!

Verschiedene Termine unter [www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare)

## Werkvertragsrecht

### > Bedeutungen und Rechtsfolgen der Abnahme von werkvertraglichen Leistungen

Von Klaus Forster

Die juristische Abnahme von werkvertraglichen Leistungen ist von zentraler juristischer und praktischer Bedeutung. Sie stellt eine entscheidende Zäsur mit unterschiedlichen Rechtsfolgen dar. Insofern ist es lohnenswert, sich mit der werkvertraglichen Abnahme zu befassen und daraus Konsequenzen für die Vertragspraxis und den Umgang mit werkvertraglichen Leistungen zu ziehen.

#### Definition der Abnahme?

Sowohl in § 640 BGB als auch in § 12 VOB/B findet man Regelungen zur Abnahme. Erstaunlich ist hierbei bereits, dass beide Regelungen keine juristische Legaldefinition der Abnahme enthalten. Dies dürfte einer der Gründe sein, weswegen in der Praxis zum Teil ganz unterschiedliche Verständnisse von einer Abnahme existieren. So werden bspw. auch Wartungsberichte oder Auditierungen u.a. als Abnahme angesehen. Dies mag ggf. in Einzelfällen zutreffend sein, ist jedoch keineswegs zwingend. Denn die herrschende Meinung versteht unter einer rechtsgeschäftlichen Abnahme die körperliche Entgegennahme der Leistung, verbunden mit der Erklärung des Auftraggebers, dass er das hergestellte Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht billige.

Neben der rechtsgeschäftlichen Abnahme gibt es die sog. „fachtechnische Abnahme“. Diese hat lediglich den Zweck, einen tatsächlichen Stand des technischen Befunds zu dokumentieren. Dagegen ist bspw. eine behördliche Abnahme die Kontrolle der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und ggf. sicherheitstechnischen Anforderungen.

#### Arten der Abnahme

Neben der ausdrücklichen bzw. förmlichen Abnahme gibt es noch die sog. stillschweigende oder konkludente Abnahme. Aus einem tatsächlichen Verhalten des Auftraggebers wird objektiv eine Billigung der Leistung abgeleitet. Wann dies der Fall ist, ist stets der Bewertung des Einzelfalls vorbehalten. Es gibt jedoch einige Fallgruppen aus der Rechtsprechung, unter die regelmäßig eine stillschweigende oder konkludente Abnahme subsumiert wird. Dies sind insbesondere: Inbenutzungsnahme der Werkleistung (z.B. bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme, Entgegennahme der Schlüssel, Bezug des Hauses) oder Zahlung der vereinbarten Vergütung.

Von der stillschweigenden bzw. konkludenten Abnahme streng zu trennen ist die sogenannte fiktive Abnahme (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B: Fiktion der Abnahme bei Fertigstellungsmittelung ohne Abnahmebegehren, § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B: Fiktion der Ab-

nahme durch Inbenutzungsnahme, § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB: Fiktion der Abnahme bei Nichtabnahme innerhalb einer vom Auftragnehmer gesetzten Frist). Bei der Fiktion treten die Abnahmewirkungen bei Vorliegen der entsprechenden Tatbestandsvoraussetzungen unabhängig, ggf. auch gegen den Willen des Auftraggebers, ein.

#### Rechtsfolgen der werkvertraglichen Abnahme

Wirkung	Regelungen
Übergang der Vergütungs- und Leistungsgefahr auf den AG	Vor Abnahme: §§ 644, 645 BGB, § 12 Abs. 1 Satz 1 VOB/B
Fälligkeit der Vergütung	§ 641 Abs. 1 Satz 1 BGB
Verzinsung der Werklohnforderung	§ 641 Abs. 4 BGB
Beginn der Verjährungsfristen	§ 634 a BGB, § 13 Abs. 4, Abs. 7 BGB
Rechtsverlust des AG bei fehlendem Vorbehalt	§§ 341 Abs. 3 BGB, § 11 Abs. 4 VOB/B, § 640 Abs. 2 BGB, § 12 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B
Umkehr der Beweislast	§ 363 BGB

Abb.: Übersicht der unterschiedlichen Rechtswirkungen einer Abnahme

#### Übergang der Vergütungs- und Leistungsgefahr auf den Auftraggeber

Unter der Vergütungsgefahr versteht man das Risiko des Auftraggebers, die vereinbarte Vergütung zahlen zu müssen, obgleich sich die Werkleistung verschlechtert hat oder sogar untergegangen ist. Aus Sicht des Auftragnehmers besteht diese Gefahr darin, trotz Leistung keine Vergütung wegen Verschlechterung oder Untergang des Werkes zu erhalten. Mit der Abnahme geht die Gefahr des zufälligen Untergangs der Werkleistung auf den Auftraggeber über. Vor der Abnahme trägt diese Gefahr grds. der Auftragnehmer.

Unter der Leistungsgefahr versteht man das Risiko des Auftragnehmers, dass durch Zufall oder höhere Gewalt beschädigte Werk neu herzustellen oder reparieren zu müssen,



auch wenn den Auftragnehmer kein Verschulden trifft. Mit der Abnahme geht diese Leistungsgefahr auf den Auftraggeber über, d.h. der Auftragnehmer ist nicht mehr zur Leistung verpflichtet.

## Fälligkeit der Vergütung

Im Rahmen eines typischen Werkvertrags kann der Auftragnehmer – mangels anderer Regelungen in dem Vertrag – die Vergütung mit Abnahme der Werkleistung verlangen (Beginn des Abrechnungsstadiums). Insofern ist die Abnahme auch eine Fälligkeitsvoraussetzung. Zudem können in einem BGB- und auch VOB/B-Vertrag Abschlagszahlungen bei der Erreichung des jeweiligen Leistungssolls fällig werden. Die Abnahme ist in solchen Fällen dann Voraussetzung für die Fälligkeit der Schlussrechnung.

## Beginn der Verjährungsfristen

Mit der Abnahme der Werkleistungen beginnen auch die Verjährungsfristen für Mängel zu laufen. Bei einem VOB/B-Vertrag beginnen die Verjährungsfristen ebenfalls mit der Abnahme der gesamten Leistungen. Da jedoch im Rahmen eines VOB/B-Vertrags auf Verlangen des Auftragnehmers auch in sich abgeschlossene Teilleistungen besonders abzunehmen sind, beginnen in einem solchen Fall die Verjährungsfristen für Mängelansprüche mit der jeweiligen Teilabnahme, sodass hier unterschiedliche Laufzeiten in Bezug auf die Teilleistungen bestehen.

## Rechtsverlust bei fehlendem Vorbehalt

Ferner führt eine Abnahme in Kenntnis von Mängeln bzw. der Mangelhaftigkeit und ohne einen entsprechenden Vorbehalt der Mängelrechte seitens des Auftraggebers dazu, dass er seine Rechte in Bezug auf die Mängel verliert. Er verliert hierbei den Anspruch auf Nacherfüllung, Aufwendungsersatz bei Selbstvornahme, Rücktritt und Minderung. Diese Rechtsfolge will ein widersprüchliches Verhalten ausschließen. Enthält der Werkvertrag zudem eine Regelung zu Vertragsstrafen wegen verspäteter oder mangelhafter Leistung, so muss sich der Auftraggeber wegen § 341 Abs. 3 BGB bei der Abnahme auch die Geltendmachung der Vertragsstrafe vorbehalten. Durch AGB kann bestimmt werden, dass der Auftraggeber den Vorbehalt bis zur Schlusszahlung erklären kann. Der Vorbehalt selbst dagegen kann nach der Rechtsprechung in AGB nicht aufgehoben werden.

## Umkehr der Beweislast

Eine weitere, ganz besondere Bedeutung der Abnahme ist die sogenannte Beweislastumkehr. Bis zum Zeitpunkt der Abnahme trägt der Auftragnehmer die Darlegungs- und Beweislast für die Mangelfreiheit seiner Werkleistung. Nach der Abnahme kehrt sich dieses Verhältnis um, d.h. jetzt hat der Auftraggeber

eine etwaige Mangelhaftigkeit des Werkes darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Dies kann erhebliche Auswirkungen haben. Kann z.B. eine Tatsache in einem Prozess nicht bewiesen werden, verliert derjenige den Prozess in Bezug auf den hierauf entfallenden Anteil, der entsprechend beweisbelastet ist. Strittig war, ob die Wirkungen der Beweislastumkehr auch solche Mängel erfassen, die der Auftraggeber sich ausdrücklich vorbehalten hat. Seit einer Entscheidung des BGH (BGH, Urteil vom 24. Oktober 1996 – VII ZR 98/94) dürfte der Streit jedoch dahingehend entschieden sein, dass in Bezug auf Mängel, deren Beseitigung sich der Auftraggeber vorbehält, es nicht zu einer Beweislastumkehr kommt.

## Fazit:

Der Begriff der werkvertraglichen Abnahme ist im BGB und in der VOB/B identisch. Mit der Abnahme treten unterschiedliche wichtige Rechtsfolgen ein. Die wichtigsten sind: Übergang der Vergütungs- und Leistungsgefahr, Fälligkeit der Vergütung, Beginn der Verjährungsfristen, Rechtsverlust bei fehlendem Vorbehalt und die Umkehr der Beweislast. Dies alles beweist, dass der Abnahmeprozess und dessen Dokumentation von besonderer Bedeutung sind. Denn häufig zeigt sich in streitigen Auseinandersetzungen, dass eine entscheidende Vorfrage für den Verlauf eines Prozesses, der Chancen sowie Risiken die Frage ist, wann und ob überhaupt eine Abnahme stattgefunden hat, sowie welche Vorbehalte erklärt wurden.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Klaus Forster LL.M.

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11

E-Mail: klaus.forster@roedl.com



## Mietrecht

### > Nachbarschaftsstreit – oder warum auch der Frömmste nicht in Frieden leben kann!

Von **Andreas Griebel**

Immer wieder beschäftigen Streitereien unter Nachbarn die Gerichte. Egal ob es um Ruhestörungen, Geruchsbelästigung oder um den Nachbarshund geht: Selbst scheinbar harmlose Belanglosigkeiten enden nicht selten vor dem Richterpult. Aber was genau sagt das Nachbarschaftsrecht überhaupt zu Ruhestörung und Dreck von Haustieren, Gartennutzung und den anderen alltäglichen Scharmützeln unter Nachbarn?

Im Sommer gibt es besonders häufig Streit unter Nachbarn, was einen einfachen Grund hat: In den warmen Monaten hat man viel mehr Berührungspunkte. Dazu zählt z.B. das Grillen im Garten oder auf der Terrasse ebenso wie Gartenarbeiten mit lauten Geräten oder auch lange Aufenthalte auf dem Balkon.

#### Landesgesetzliche Regelungen beachten

Dabei gibt es nur wenige bundesgesetzliche Regelungen, die das Zusammenleben der Nachbarn untereinander regeln. Es ist wichtig zu wissen, dass das Nachbarrecht zur Gesetzgebungszuständigkeit der Bundesländer gehört, es also folglich 16 ver-

schiedene Nachbargesetze zu beachten gilt. Diese Regelungen beschäftigen sich aber zumeist mit klar messbaren Dingen, wie Pflanzabständen und sonstigen einzuhaltenden Regelungen an der Grundstücksgrenze.

#### Gesetzlicher Abwehrrspruch

Grundsätzlich hat der Eigentümer eines Grundstückes gegen die vom Nachbargrundstück ausgehenden Immissionen (Gase, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Geräusche etc.) einen Abwehrrspruch, soweit er dadurch in der Nutzung seines Grundstückes beeinträchtigt wird, § 906 BGB. Dieser Abwehrrspruch ist je-

doch ausgeschlossen, wenn er zur Duldung der Beeinträchtigung verpflichtet ist.

## Einzelfallbeispiele

- > **Rauchen:** Generell sind Raucher heutzutage im Nachbarschaftsrecht immer stärker in der Defensive. Im Normalfall ist das Rauchen in der eigenen Wohnung aber erlaubt. Vermieter wie Nachbarn haben dagegen erst einmal keine Handhabe, wie der BGH ständig bestätigt. Grundsätzlich kann auch das Rauchen auf dem Balkon nicht verboten werden. Allerdings können Nachbarn ihre Miete deshalb kürzen. Leidtragender ist also der Vermieter, weil er selbst kaum den rauchenden Mieter deswegen wird abmahnen können. Allerdings: Wer allzu rücksichtslos auf dem Balkon qualmt und dann auch noch Kippen und Asche einfach nach unten wirft, dem drohen empfindliche Strafen. So verurteilte das AG München eine Raucherin zur Zahlung von 3.000 Euro Schadenersatz an die unter ihr wohnende Nachbarin – 100 Euro für jeden nachgewiesenen weggeworfenen Zigarettenstummel (Az.: 483 C 32328/12).
- > **Ruhestörung:** Grundsätzlich haben Nachbarn ein Anrecht darauf, dass die örtlichen Ruhezeiten eingehalten werden. Denn die einzuhaltenden Ruhezeiten werden in Lärmschutzverordnungen (oder -satzungen) der Gemeinden geregelt. In den meisten Städten und Gemeinden muss man zwischen 13 und 15 Uhr sowie zwischen 22 und 6 Uhr Lärm vermeiden. Bei Verstoß hiergegen drohen Bußgelder von bis zu 5.000 Euro.
- > **Grillen auf dem Balkon:** Grillen auf dem Balkon ist nicht grundsätzlich verboten. Allerdings kann der Vermieter es im Mietvertrag untersagen. Mieter müssen sich dann mit Blick auf ein Urteil des LG Essen (Az.: 10 S 438/01) an das Verbot halten. Unabhängig davon müssen Mieter Rücksicht auf ihre Nachbarn nehmen: Wer diese mit Grill-Qualm belästigt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und muss eine Geldbuße zahlen, entschied das OLG Düsseldorf (Az.: 5 Ss (OWi) 149/95).
- > **Videokamera:** Um möglichen Einbrechern auf die Spur zu kommen, dürfen Hauseigentümer das eigene Grundstück per Videokamera überwachen. Auf das Nachbargrundstück dürfen sie die Kamera aber nicht ausrichten, denn das wäre ein Verstoß gegen das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Nachbarn. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Recht am eigenen Bild vor, wenn jemand ohne seine Einwilligung mit einer Kamera gefilmt wird.
- > **Haustiere:** Das deutsche Mietrecht und vor allem die jüngste Rechtsprechung des BGH billigt Mietern umfangreiche Tierhaltungsrechte zu und beschränkt ausdrücklich die Mitbestimmungsrechte von Vermietern. So sind Haustierklauseln in Mietverträgen regelmäßig ungültig, wenn sie die Haustierhaltung generell verbieten und keine Einzelfallabwägung vorsehen (Az.: VIII ZR 168/12). Gleichwohl können Mieter wie Vermieter wegen ihrer Vierbeiner Ärger mit dem Nachbarn bekommen – vor allem wenn z.B. ein Hund regelmäßig Haufen in deren Garten hinterlässt. Das LG Bonn bestätigt, dass dies nicht hingenommen werden muss (Az.: 8 S 142/09). Der Tierhalter muss sogar dafür sorgen, dass keine Exkremente seiner Lieblinge in Nachbarns Garten landen. Da Hundekot Krankheitserreger enthalten kann, gilt er rechtlich als Abfall. Das OLG Düsseldorf sieht es deshalb sogar als Ordnungswidrigkeit an, wenn Tierhalter die Hinterlassenschaften nicht aus dem Nachbargarten entfernen (Az.: 5 Ss 300/90; 5 Ss 128/90). Hier drohen dann sogar Bußgelder.
- > **Äste:** Hängen die Äste eines Baumes über den Gartenzaun, dürfen Nachbarn die Früchte nicht pflücken. Fallen sie hingegen in den eigenen Garten, darf man sie aufheben und essen. Dieser Grundsatz ist § 911 BGB verankert. Aber Achtung: Obst abtrennen oder den Baum schütteln, damit die Früchte abfallen, darf der Nachbar freilich nicht. Wenn herüberhängende Äste stören, kann man den Nachbarn auffordern, diese zurückzuschneiden. Dafür muss man ihm eine Frist setzen. Verstreicht diese und ist die Nutzung des eigenen Grundstücks durch die herüberhängenden Äste stark beeinträchtigt, darf man selbst tätig werden. Die Baumteile kann man dann bis zur Zaungrenze abschneiden.
- > **Gartengestaltung:** Häufiger Streitpunkt ist auch die Gartenarbeit. Neben Problemen wegen Ruhestörungen durch lärmende Geräte sind es häufig Grenzkonflikte, die zum Streit führen. Gegen Gartendeko hat der Nachbar in der Regel aber keine Handhabe. So sind beispielsweise unabhängig vom eigenen ästhetischen Empfinden Gartenzwerge im Nachbargarten zu erdulden, wie die Amtsgerichte bundesweit immer wieder feststellen. Lediglich obszöne, beleidigende oder gar volksverhetzende Gesten und Symbole sind verboten. Haben sich etwa im Gartenteich des Nachbarn Frösche niedergelassen, kann es in der Balzzeit der Tiere wegen deren Gequake schon einmal lauter werden. Hier spielt dann aber auch der Naturschutz eine Rolle: Alle Amphibien zählen nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich geschützten Tierarten. Deshalb kann auch der Nachbar in aller Regel nichts gegen das Gequake der dort lebenden Frösche unternehmen, so schon ein älteres Urteil des BGH (Az.: V ZR 82/91). Schließlich muss der Nachbar auch grundsätzlich den Komposthaufen dulden, urteilten übereinstimmend die Amtsgerichte Regensburg (Az.: 7 C 1956/83) und Hersbruck (Az.: 9 C 1635/96). Eine Ausnahme gilt nach einem Urteil des OLG Stuttgart allerdings, wenn sich Schädlinge auf dem Komposthaufen niederlassen (Az.: 5 U 74/04).



## Vertragliche Regelungen helfen

Um Streitsituationen zu minimieren, sind Mietvertragsparteien gut beraten, solche Streitpunkte, die vorhersehbar sind, im Mietvertrag oder einer angeschlossenen Hausordnung zu regeln. Die Inhalte basieren dabei zum einen auf leidlichen Erfahrungen oder zum anderen auf vorausschauendem Handeln. Oft vergessen wird, Regelungen zur Anpassung an die Rechtswirklichkeit oder geänderte gemeindliche Regelungen vorzunehmen. Das sollte zum Grundinhalt eines jeden Mietvertrages gehören. Damit kann man Einfluss auf die Rechtsprechung nehmen. Im Hinblick auf das Verhältnis zum Nachbarn hilft oft der gesunde Menschenverstand. Es gilt die Lebensweisheit. „Was Du nicht willst, das man Dir tu, das füg' auch keinem andern zu.“ Leider fehlt es an diesem Verstand allzu oft.

Die Vertragsparteien sind ferner gut beraten, Regelungen für den Streitfall vorzusehen. In aller Regel ist der Gang zum Gericht für beide Parteien ernüchternd, endet dieser doch oftmals in einem faulen Kompromiss. Hierzu bieten sich alternative Streitbeilegungsregelungen (z.B. Vereinbarung Mediation) an. Das hat der Gesetzgeber auch erkannt und weist die Streitigkeiten unter Nachbarn zunächst einem Schlichter (meist einem Notar) zum Versuch einer außergerichtlichen mediativen Streit-

beilegung zu, § 15 a EGZPO. Hierzu sind aber ebenfalls die landesgesetzlichen Schlichtungsgesetze zu beachten.

Schlussendlich: Die allermeisten Deutschen leben in Frieden mit ihren Nachbarn. In nicht repräsentativen Umfragen zeigt sich, dass fast die Hälfte der Teilnehmer versucht, das Gespräch zu suchen und die Situation gütlich zu klären. Fast ein Fünftel (17,7 Prozent) versteht sich mit den Nachbarn sogar so gut, dass es – nach deren Auffassung – gar nicht erst zum Streit kommen kann.

### 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





## Mediation

### > Onlinebasierte Mediation – die innovative Streitbeilegung

Von Ester Thanner

Die zunehmend digitale Welt erfordert auch bei der Lösung auftretender Konflikte ein Umdenken. Schnelligkeit, Flexibilität und Kostengeringshaltung sind gefragt. Die ordentliche Gerichtsbarkeit erfüllt diese Anforderungen nicht. Umso wichtiger werden daher alternative onlinebasierte Streitbeilegungsmethoden, insbesondere Online-Mediation und E-Mediation. Nachfolgend werden die möglichen Optionen beleuchtet.

Zunehmend bestimmt eine digitale Welt unser Leben. Schlagworte wie „Digitalisierung“, „Anwalt 4.0“ oder „Industrie 4.0“ bestimmen unseren Alltag. Jedoch hält auch eine sich mehr und mehr vernetzende Welt enormes Konfliktpotenzial bereit. (Verteilungs-)Konflikte sind folglich weiterhin an der Tagesordnung und bestimmen unser Miteinander. Insbesondere im B2B-Bereich (B2B = Business to Business) zeigen sich die häufig regionen-, vermehrt auch länderübergreifenden Sachverhalte mit vielen Beteiligten und Entscheidungsebenen und daher hoher Komplexität.

So innovativ sich der Kontext der Konfliktentstehung auch darstellt, bei der Konfliktlösung greifen die Parteien vielfach auf Altbewährtes zurück – die Kraft der Verhandlung bzw. die Macht der ordentlichen Gerichtsbarkeit.

Doch: Sind diese „Oldschool“-Ansätze in einer vernetzten Welt überhaupt noch zeitgemäß und zielführend?

#### Status quo – Erkenntnisse aus der Praxis

Tatsächlich können aus der täglichen Beratungspraxis zwei Erkenntnisse gewonnen werden:

Erzielen die Streitparteien eine Einigung auf dem Verhandlungsweg, so spiegelt das Ergebnis nahezu immer das Machtgefälle zwischen den Parteien. Im Zweifel setzt die Partei mit der größeren Machtposition ihre Interessen durch. Zurück bleibt ein „geschlagener“ Vertragspartner.

Gerichtliche Streitigkeiten – vielfach einer gescheiterten Verhandlung nachgeschaltet – sind kostenintensiv und nehmen schwer Fahrt auf. Die Verfahren dauern meist sehr lange – gerade bei komplexen Sachverhalten sind mehrere Jahre keine Seltenheit – und münden in vielen Fällen schlussendlich in einem Vergleich. Das Resultat ist nicht selten: ein bereits von der Realität überholtes Ergebnis und unzufriedene Parteien.

#### Wertschöpfung mittels alternativer Streitbeilegung (ADR)

Innovative Alternativen, Konflikte kosten- und vor allem zeitsparend zu lösen, bieten daher alternative Streitbeilegungsver-

fahren (sog. Alternative Dispute Resolution – ADR). Insbesondere die Mediation bietet den beteiligten Parteien die Möglichkeit, eine interessensgerechte Lösung zu finden. Sie bedienen sich dazu eines neutralen Dritten (Mediators), der im Unterschied zu einem (Schieds-)Richter gerade keine Entscheidungsbefugnis besitzt, sondern das Gespräch lediglich moderiert, etwaige Machtungleichgewichte auszugleichen sucht und mithilfe bewährter Mediationsmethoden mit den Parteien eine gemeinsame Lösung erarbeitet.

#### Der große Gewinn: Die Parteien selbst erarbeiten die Lösung!

Mithilfe des lenkend eingreifenden Mediators werden maximal wertschöpfende Ergebnisse erzielt.

Die Erfolgsquote spricht für sich: Empirischen Erhebungen zufolge werden 70 bis 90 Prozent aller Mediationsverfahren von höchst zufriedenen Parteien zu einem erfolgreichen Abschluss geführt.

Auch bei der klassischen Mediation ist es – wie im Gerichtsverfahren – unumgänglich, dass die Parteien an einem Ort zusammentreffen. Selbst diese Präsenz kann im digitalen Zeitalter als zu träge wahrgenommen werden.

#### Online-Streitbeilegung – Online Dispute Resolution (ODR)

Aufsetzend auf der klassischen Mediation bietet daher die onlinebasierte Streitbeilegung eine noch flexiblere, kosten- und vor allem zeitsparendere Alternative, die es den beteiligten Konfliktparteien erlaubt, den bestehenden Konflikt ohne Präsenztermin zu lösen.

Mittels Internet und neuen Medien werden Entfernungen zwischen den Konfliktparteien nahezu pulverisiert. Dadurch wird die Terminfindung extrem erleichtert, insbesondere wenn in die Mediationsverhandlung Entscheidungsträger mit vollen Terminplänen einbezogen werden sollen.

Im Bereich der Online-Streitbeilegung unterscheidet man zwischen der sog. Online-Mediation und der E-Mediation.

## Online-Mediation

Im Rahmen der Online-Mediation findet der Austausch ausschließlich schriftlich über das Internet oder neue Medien statt. In Betracht kommt zum einen eine indirekte Kommunikation via E-Mail bzw. spezielle Softwaretools, indem die Beteiligten ihren Standpunkt und ihre Interessen in einer an den Mediator übersandten E-Mail darlegen. Dieser leitet die Mail sodann – sofern erforderlich auf das Wesentliche reduziert oder um die explosiven Sequenzen gekürzt – jeweils an die andere Partei weiter. Zum anderen ist auch ein direkter Austausch im Chat möglich.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Parteien können maximal flexibel über den zeitlichen Ablauf entscheiden. Eine emotionale Konfrontation durch die physische Präsenz der Parteien kann vermieden werden. Vielmehr noch besteht die Möglichkeit, bestehende Machtungleichgewichte zwischen den Beteiligten, die beispielsweise durch ein sehr sicheres oder gar extrovertiertes Auftreten oder herausragende rhetorische Fähigkeiten einer Partei entstehen können, zu einem Ausgleich zu bringen.

Die Online-Mediation ist zudem viel flexibler als eine Präsenzveranstaltung, da lange Fahrtzeiten wegfallen, sodass im Kalender lediglich Zeit für die reine Dauer der Mediation gefunden werden muss. Das „Zwischenschieben“ eines Termins wird dadurch umso leichter möglich. Die Schriftlichkeit des Verfahrens gibt den Beteiligten die Möglichkeit, die Worte mit Bedacht gewählt zu adressieren. Missverständliche Spontanäußerungen werden auf diese Weise vermieden.

Allerdings sind bei all den Vorteilen auch gewisse nachteilige Wirkungen festzustellen. So positiv sich die fehlende körperliche Präsenz auch auswirken mag, gestaltet sich der Vertrauensaufbau umso schwieriger; schließlich sind hierfür Mimik, Gestik und Körpersprache entscheidende Faktoren, die im rein schriftlichen Verfahren fehlen. Zudem können bei der Verschriftlichung von schwierigen Sachverhalten – auch bei wohl gewählten Worten – Missverständnisse entstehen, deren Klärung sich zeitintensiver und komplizierter darstellt, als dies im persönlichen Gespräch ist.

## E-Mediation

Eine Spielart der klassischen Mediation, die deren Elemente mit denen der Online-Mediation vereint und sich zudem sämtliche technischen Möglichkeiten zunutze macht, ist die E-Mediation.

Hierbei wird der gesamte Mediationsprozess in einen virtuellen Raum verlagert. Das bedeutet, dass – wie auch bei der Online-Mediation – eine zügige Terminfindung realistisch ist und lange Anfahrten und hohe Fahrtkosten überflüssig werden.

E-Mediation findet zudem überwiegend synchron statt, indem sich die Teilnehmer gleichzeitig in einen virtuellen Raum einwählen. Dort stehen virtuell die gleichen Hilfsmittel und Visualisierungsmethoden zur Verfügung wie bei der klassischen Medi-

ation. Der Austausch der Parteien erfolgt zudem überwiegend mündlich, sodass auftretende Missverständnisse zügige Aufklärung erfahren können.

Gleichzeitig bieten die verwendeten Softwaretools ergänzend die Möglichkeit, Teile des Verfahrens zu verschriftlichen, zum Beispiel um komplexe Sachverhalte überlegt und wohlformuliert in das Verfahren einfließen zu lassen. Weiter können relevante Text-Dateien, Bilder oder Videos unproblematisch allen Beteiligten gleichzeitig zur Verfügung gestellt und bearbeitet werden. Ein weiterer Vorteil ist darin zu sehen, dass sich der Teilnehmerkreis nahezu unbeschränkt erweitern lässt, sodass beispielsweise Entscheidungsträger bei Bedarf kurzfristig hinzugeschaltet werden können.

Da sich die zur Verfügung stehenden Softwaretools in ihren Grundlagen ähnlich einer Videokonferenz darstellen, die Teilnehmer sich also sehen können – anders als bei der Präsenzmediation aber nicht zwangsläufig müssen – ist es grundsätzlich auch möglich, Mimik, Gestik und Körpersprache und damit Emotionen und Gefühle zu übermitteln. Das erforderliche Vertrauen zwischen den Parteien einerseits und dem Mediator andererseits kann damit ebenso gut aufgebaut werden wie im Rahmen der Präsenzmediation.

## Ihr Vorteil mit uns:

Sie sind interessiert an einer wertschöpfenden, schnellen und innovativen Lösung Ihrer Konflikte?

Dann kommen Sie gerne auf uns zu! Wir analysieren Ihren Streitfall und suchen gemeinsam mit Ihnen das Verfahren aus, das Ihnen zur besten und sinnvollsten Lösung verhilft.

Ihr Vorteil: Wir stehen Ihnen nicht nur als Mediator zur Durchführung eines innovativen Streitbeilegungsverfahrens oder als begleitender Parteivertreter im Mediationsverfahren zur Verfügung. Vielmehr verfügen wir auch über ein breit gefächertes Rechtsberatungsangebot. So können wir in allen Bereichen des Immobilienrechts, insbesondere im Baurecht, Facility Management-Recht sowie Miet- und Wohnungseigentumsrecht, auf ausgewiesene Kompetenzen und Spezialisten zurückgreifen und das Mediationsverfahren mit inhaltlichem Input abrunden.

## Kontakt für weitere Informationen:



**Ester Thanner**

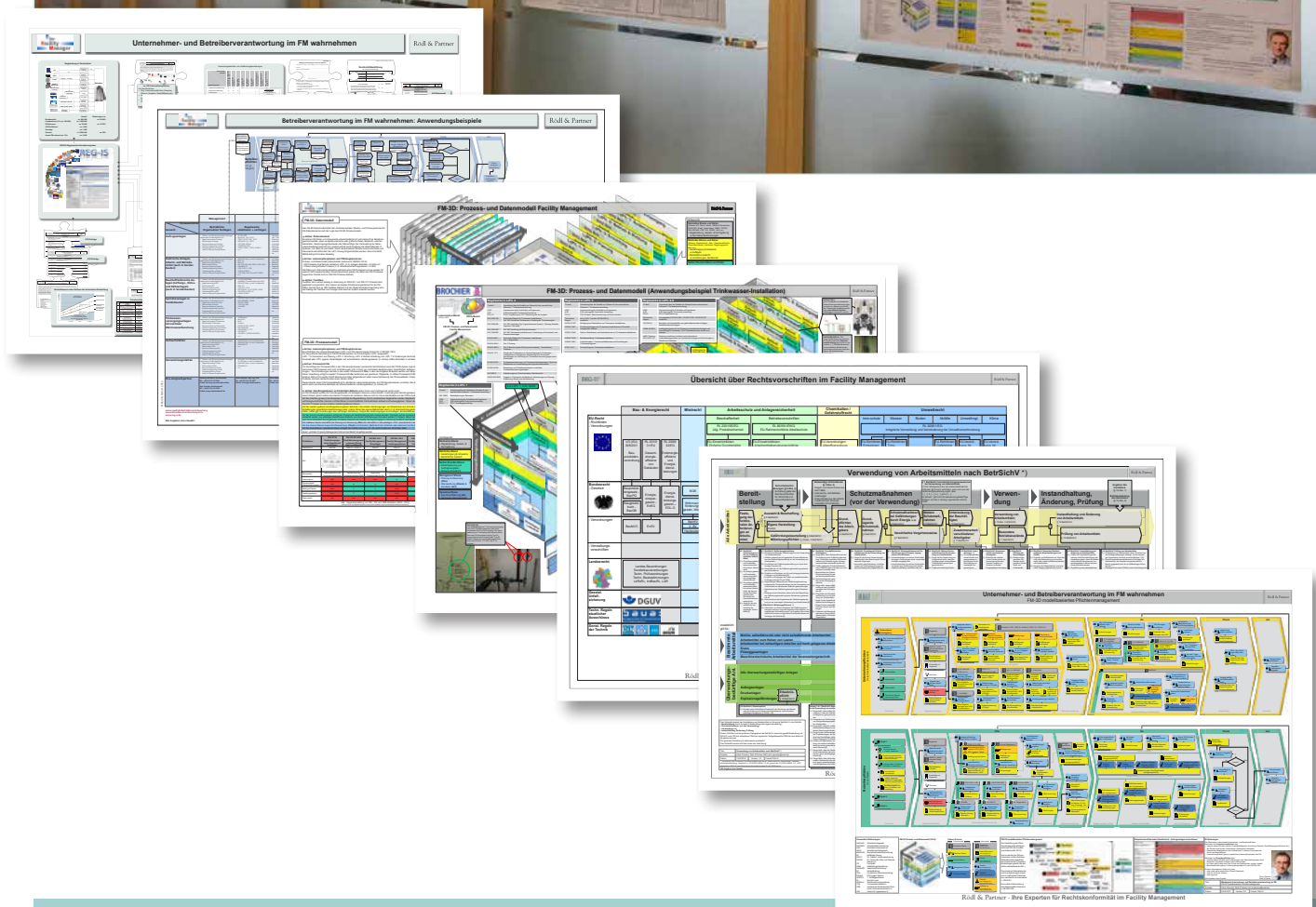
Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 30

E-Mail: ester.thanner@roedl.com

## Facility Management

### > Arbeitshilfen



Unsere Schaubilder erhalten Sie kostenlos als Download unter:

<http://www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/facility-management-recht/arbeitshilfen-fm/>

oder per E-Mail an [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto: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](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich

für den Inhalt:

**Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

**Andrea Kurz** – [andrea.kurz@roedl.com](mailto: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.