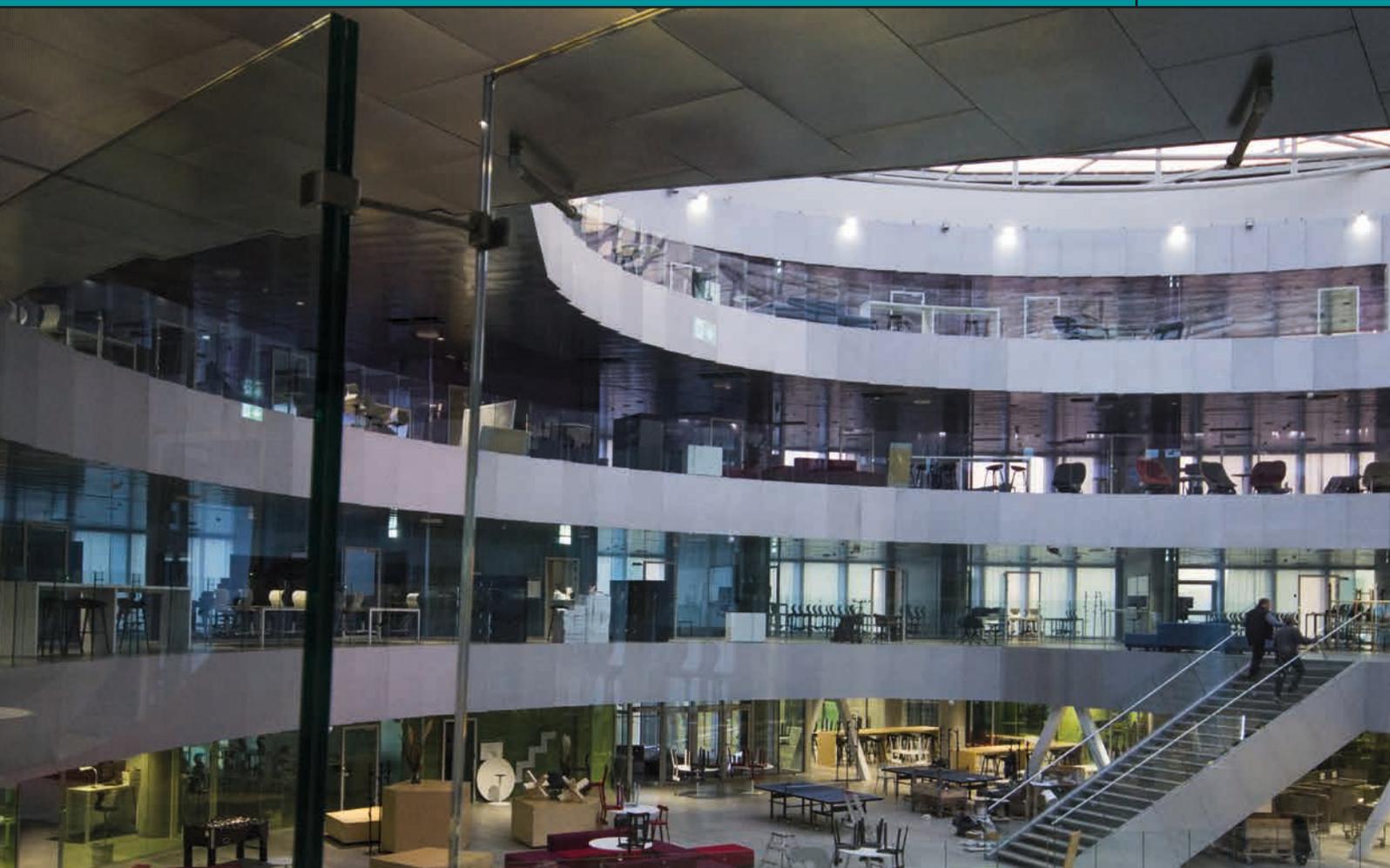


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
AUGUST
2022

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



- **Facility Management**
 - Fremdfirmenkoordination – Wann und in welchen Fällen ist die Fremdfirmenkoordination gefordert? 4
- **Betreiberverantwortung**
 - Entwicklung von REG-IS-Tools zur Unterstützung in Projekten 8
 - Der ominöse Bestandsschutz – Inhalt, Grenzen und Bedeutung für die Verkehrssicherungspflicht 12

- **Mietrecht**
 - Der digitale Mietvertrag mit der elektronischen Signatur – Ist das möglich? 16
 - Wärmedämmung in eng bebauten Wohngebieten 19

Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer aktuellen Ausgabe des Fokus Immobilien haben wir wieder informative Beiträge aus den Bereichen Facility Management, Betreiberverantwortung und Mietrecht für Sie zusammengestellt.

Die Rolle des sogenannten „Fremdfirmenkoordinators“ hat durchaus seine Berechtigung, doch sollten sowohl die Aufgabenstellung des Koordinators als auch die zu koordinierenden Arbeiten in der Schnittstelle der zu beauftragenden Fremdfirmen klar geregelt sein. Erfahren Sie in unserem ersten Beitrag, wann und in welchen Fällen eine Fremdfirmenkoordination gefordert ist.

Die sichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung ist eine Herausforderung. Mit der Entwicklung von Tools für unser Regelwerks-Informationssystem REG-IS wollen wir die tägliche Arbeit im Umgang mit der Betreiberverantwortung erleichtern. Mit Hilfe von automatisierten Prozessabläufen werden dem Mandanten einzelne Arbeitsschritte abgenommen, sodass sich dieser auf die sichere Erfüllung seiner Betrieberpflichten konzentrieren kann.

Im Hinblick auf den baurechtlichen Bestandsschutz tauchen immer wieder Fragen in Zusammenhang mit Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten auf. Häufig wiegen sich Betreiber, Eigentümer und Nutzer in falscher Sicherheit. In unserem Artikel beleuchten wir die Grenzen des Bestandsschutzes und räumen mit Missverständnissen auf.

Infolge der COVID 19-Pandemie und des Rückgangs der Präsenztermine gewinnen der digitale Rechtsverkehr und die Verwendung elektronischer Signaturen (E-Signaturen) auch in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Wir geben Ihnen einen Einblick, ob der elektronisch signierte Mietvertrag in Zukunft der Standardfall sein könnte.

Abschließend berichten wir über die Anbringung von Wärmedämmung an grenznahen Häusern. Sie erhalten Sie einen kurzen Überblick darüber, was erlaubt ist, was erforderlich ist und welche grundsätzlichen Überlegungen beim Thema Wärmedämmung eine Rolle spielen.

Viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner



→ Facility Management

Fremdfirmenkoordination

Wann und in welchen Fällen ist die Fremdfirmenkoordination gefordert?

von Henning Wündisch

In unserer täglichen Beratungspraxis zu Prüfung und Aufbau rechtssicherer Arbeitsschutzorganisationen erleben wir in zahlreichen Organisationen immer wieder ein falsch entwickeltes Verständnis und darauf aufbauende Prozesse in der Schnittstelle zu beauftragten Fremdfirmen, allen voran in der Funktion und Aufgabenstellung des sogenannten Fremdfirmenkoordinators – eine Funktion, die der Gesetzgeber im Gegensatz zu vielen anderen Betriebsbeauftragten weder fordert noch benennt und definiert. Dennoch finden sich zahlreiche Qualifizierungs- und Schulungsangebote sowie Bestellsurkunden und Fachartikel für und über Fremdfirmenkoordinatoren, die teilweise leider auch die gesetzlichen Anforderungen falsch anwenden. Grundsätzlich hat die Rolle des „Fremdfirmenkoordinators“ durchaus seine Berechtigung, doch sollten sowohl die Aufgabenstellung des Koordinators als auch die zu koordinierenden Arbeiten in der Schnittstelle zu beauf-

tragten Fremdfirmen klar geregelt sein – denn nicht jede Fremdfirma muss tatsächlich auch koordiniert werden.

VERANTWORTUNG FÜR DEN ARBEITSSCHUTZ VON FREMDFIRMEN

Wie bereits in unserem Artikel „Pflichten des Auftraggebers im Arbeitsschutz“ (Fokus Immobilien, Ausgabe August 2014) ausgeführt, trägt in erster Linie der jeweilige Arbeitgeber gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) bzw. der jeweilige Unternehmer gemäß der Unfallverhütungsvorschriften (DGUV Vorschriften) selbst die Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit der jeweiligen Beschäftigten, d.h. sowohl der Auftraggeber wie auch der Auftragnehmer, denn dieser bleibt auch dann in der eigenständigen Verantwortung, wenn seine Beschäftigten im Rahmen eines Auftragsverhältnisses im räumlichen Bereich eines Auftraggebers tätig werden.

Allerdings muss der Auftraggeber bzw. der den Auftrag erteilende Unternehmer den Auftragnehmer bei der Erstellung seiner Gefährdungsbeurteilung bezüglich der betriebsspezifischen Gefahren unterstützen (§ 5 Abs. 3 S. 1 DGUV V1), im allgemeinen Sprachgebrauch auch Fremdfirmeneinweisung genannt. Bei Arbeiten mit besonderen Gefahren hat der Auftraggeber darüber hinaus sicherzustellen, dass die Tätigkeiten von Aufsichtsführenden überwacht werden und er hat mit dem Auftragnehmer abzustimmen, wer den Aufsichtsführenden stellt.

Nun sind gerade dies 2 Aufgaben, die innerhalb der Arbeitsschutzorganisation des Auftraggebers klar geregelt und zugeordnet werden müssen und in der Schnittstelle zu Fremdfirmen ggf. der Rolle des „Fremdfirmenkoordinators“ zugewiesen werden könnten. Allerdings muss das gerade nicht in sämtlichen Auftragsverhältnissen erfolgen, sondern die Fremdfirmeneinweisung nur bei betriebsspezifischen Gefahren, die die Arbeiten der Fremdfirma betreffen und die Aufsichtsführung bei Tätigkeiten mit besonderen Gefahren aus der Zusammenarbeit.

Während der Durchführung der beauftragten Tätigkeiten hat der Auftraggeber unabhängig von der Frage besonderer Gefahren hingegen nur stichprobenartig zu kontrollieren, ob die Fremdfirmen die Arbeitsschutzanforderungen einhalten und nur bei konkreten Anhaltspunkten für die Unzuverlässigkeit der Fremdfirma einzuschreiten (BGH, Urteil vom 5.11.1992, III ZR 91/91).

KOORDINATION BEI FREMDVERGABE

Die Anforderung zur Koordination von Fremdfirmen oder entsprechend der gesetzlichen Anforderungen vielmehr zur Koordination von Arbeiten ist hingegen gerichtet an den Arbeitgeber (§ 8 Abs. 1 ArbSchG) bzw. den Unternehmer (§ 6 Abs. 1 DGUV V1) und zwar immer nur dann, wenn Beschäftigte mindestens zweier Arbeitgeber oder Unternehmer an einem Arbeitsplatz tätig werden und sich daraus gegenseitige Gefährdungen ergeben. D.h. die Anforderung zur Bestimmung eines Koordinators trifft nicht den Auftraggeber, sondern die Arbeitgeber, deren Beschäftigte aufgrund einer räumlichen und zeitlichen Nähe (eine arbeitsteilige Zusammenarbeit innerhalb der gleichen Maßnahme ist nicht erforderlich) gegenseitig gefährdet sind, wobei sich die Gefährdung aus der Zusammenarbeit ergeben muss.

Auch wenn die Aufgabenstellung zur Koordination von Fremdfirmen fälschlicherweise regelmäßig dem Auftraggeber zugeordnet wird, ist der Auftraggeber nur dann Adressat zur Koordination der von ihm beauftragten Fremdfirmen, wenn er selbst einer der Arbeitgeber ist, für dessen Beschäftigte sich aufgrund der räumlichen und zeitlichen Nähe zur Tätigkeit der Fremdfirma gegenseitige Gefährdungen aus der Zusammenarbeit ergeben. Dazu reicht es allerdings bereits aus, dass die Tätigkeit

der beauftragten Fremdfirma Gefährdungen für den laufenden Betrieb des Auftraggebers auslöst.

Wenn sich hingegen aus der Tätigkeit der Fremdfirma gerade keine Gefährdungen für die Beschäftigten des Auftraggebers ergeben, ist seitens des Auftraggebers keine Koordination gefordert. Sind es stattdessen 2 oder mehrere Fremdfirmen, für die sich aus der Zusammenarbeit Gefährdungen ergeben, trifft die Anforderung zur Koordination alleine die beauftragten Fremdfirmen. Aus diesem Grund führt die unreflektierte Verwendung der Begriffe Fremdfirmenkoordination und Fremdfirmenkoordinator oftmals zu Missverständnissen in der Anwendung.

Bei der Fremdfirmenkoordination kommt es also entscheidend darauf an, die zu koordinierenden Sachverhalte, d.h. die Tätigkeiten von Fremdfirmen, aus denen sich aus der Zusammenarbeit gegenseitige Gefährdungen für die eigenen Beschäftigten ergeben, von den Aufträgen zu differenzieren, bei denen seitens des Auftraggebers gerade keine Koordination erfolgen muss.

Ist es aber zur Vermeidung möglicher gegenseitiger Gefährdungen erforderlich, haben die Arbeitgeber bzw. die Unternehmer der betroffenen Beschäftigten eine Person zu bestimmen, die die Arbeiten aufeinander abstimmt. Bei der Bestimmung der koordinierenden Person haben sich die Arbeitgeber bzw. Unternehmer abzustimmen die Person bei besonderen Gefahren mit Weisungsbefugnis auszustatten. Eine Bestellung der koordinierenden Person ist allerdings weder im ArbSchG noch in der DGUV V1 festgelegt, auch wenn es innerhalb der Arbeitsschutzorganisation natürlich bestimmt sein muss, welche Beschäftigten die Rolle der koordinierenden Person wahrnehmen.

Zusammenarbeit mehrerer Arbeitgeber / Unternehmer



KOORDINATION NACH BAUSTELLENVERORDNUNG

Neben ArbSchG und DGUV V1 fordert auch die Baustellenverordnung (BaustellV) die Koordination der einzelnen Arbeiten auf der Baustelle sowie die Abstimmung der erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen, ggf. im Rahmen eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes. Anders als die koordinierende Person nach ArbSchG und DGUV V1 fordert die BaustellV in § 3 allerdings die Bestellung des Koordinators (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator – SiGeKo) und richtet diese Pflicht an den Bauherrn.

FAZIT

Auch wenn das Gesetz den Fremdfirmenkoordinator im Gegensatz zu zahlreichen anderen Betriebsbeauftragten wie die Fachkraft für Arbeitssicherheit (§ 5 Arbeitssicherheitsgesetz – ASiG) oder den SiGeKo (§ 3 BaustellV) weder bestimmt noch ausdrücklich fordert, hat der Auftraggeber in seinen verschiedenen Rollen als Auftraggeber, Arbeitgeber und Bauherr in der Schnittstelle zu beauftragten Fremdfirmen unterschiedliche Anforderungen im Arbeitsschutz zu berücksichtigen. Dabei gilt es aber, je nach Auftragsverhältnis sehr genau zu differenzieren, ob eine Einweisung über betriebsspezifische Gefahren, eine Aufsichtsführung bei besonderen Gefahren, eine Koordination bei gegenseitigen Gefahren ggf. inkl. Weisungsbefugnis bei besonderen Gefahren sowie die Kontrolle der Arbeitsschutzmaßnahmen und ein Eingreifen bei Verfehlungen der Fremdfirmen notwendig sind. Denn nur so lässt sich sicherstellen, die gesetzlich geforderten Maßnahmen zu erfüllen, gleichzeitig aber auch nicht mehr zu tun, als rechtlich notwendig.

Sprechen Sie uns gerne an, wenn wir Sie bei der Entwicklung Ihrer eigenen Arbeitsschutzorganisation oder auch bei der Optimierung der betrieblichen Prozesse in der Schnittstelle zu Fremdfirmen unterstützen können.

Kontakt für weitere Informationen



Henning Wündisch
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3551
E henning.wuendisch@roedl.com

REG-IS[®] Regelwerks-Informationssystem

für das Facility Management



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

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

www.reg-is.de

IHRE VORTEILE

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

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





→ Betreiberverantwortung

Entwicklung von REG-IS-Tools zur Unterstützung in Projekten

von Philipp Stuber

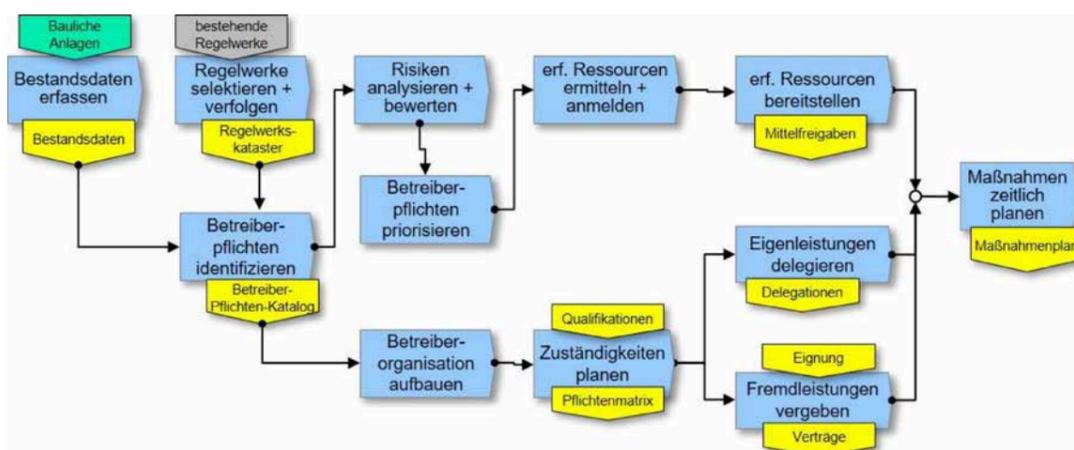
In vielen unserer Beratungsprojekte geht es um die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung von baulichen Anlagen im Facility Management. Betreiberverantwortung bedeutet eine Verantwortung gegenüber beteiligten Parteien zu haben, also für die Einhaltung von Rechten und Gesetzen Sorge zu tragen.

Eine sichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung beutet im Idealfall auch, alle zutreffenden Betreiberpflichten zu kennen, etwaige Änderungen zu verfolgen und den jeweiligen Stand einzuhalten. Dabei wird eine Vorgehensweise nach dem PDCA-Zyklus empfohlen. In der GEFMA 190 (E) wird ein mögliches Vorgehen in der Planungsphase vorgestellt.

In unserem Regelwerks-Informationssystem REG-IS werden Gesetze und Regelwerke analysiert, kategorisiert und

als Datenelemente in Datenbankkatalogen strukturiert. Durch konsequentes Verknüpfen von Datenelementen miteinander werden Datensets geschaffen. Sind die Verknüpfungen erst einmal geschaffen, lassen sich verschiedenste Zusammenhänge darstellen und in Projekten verwenden. REG-IS bildet die notwendige Grundlage, um für das jeweilige Projekt

- die einschlägigen Regelwerke zu identifizieren und ein kundenspezifisches Regelwerkskataster aufzubauen,
- die bestehenden (Betreiber-)Pflichten zu bestimmen,
- die Leistungsbeschreibungen für die Fremdvergabe entsprechender Facility Services zu erstellen,
- die Grundregel 1 der Delegation („Klare, eindeutige Definition der zu übertragenden Pflichten“) zu erfüllen und
- die FM-Dienstleistungen hinsichtlich des Ressourceneinsatzes zu planen und zu kalkulieren.



Quelle: GEFMA 190 (E)

Im Rahmen verschiedener Beratungsprojekte sind Tools entstanden, die auf REG-IS aufsetzen und unsere Mandanten im Geschäftsalltag dabei unterstützen sollen, ihrer Betreiberverantwortung zu entsprechen. Diese Tools werden durch die Daten aus REG-IS gefüllt und mit den Bestandsdaten unserer Mandanten kombiniert.

REG-IS-TOOL: PFLICHTENKATALOG

Nachdem die Bestandsdaten erfasst und ein Regelwerkskataster erstellt wurde, werden die auf unsere Mandanten abgestimmten Pflichtenkataloge erstellt. Diese stellen die Zusammenhänge zwischen Regelwerken, Pflichten & Tätigkeiten, möglichen Risiken, den beteiligten Personen etc. dar.

Die Pflichtenkataloge werden zudem durch ein Dashboard unterstützt. Dieses verschafft unseren Mandanten den Überblick über alle relevanten Informationen, die für die Wahrnehmung ihrer Betreiberverantwortung notwendig sind. Damit sollen unsere Mandanten in die Lage versetzt werden, möglichst schnell nach bestimmten Informationen recherchieren zu können. Durch Kombination verschiedener Filterelemente lassen sich unterschiedliche Zusammenhänge darstellen.

Jeder „Klick“ auf ein Datenelement filtert den Datenbestand, bis die gewünschte Information dargestellt wird. Durch Wahl eines Teilgewerks, zum Beispiel „Aufzugsanlagen“, werden die angezeigten Daten auf die für das jeweilige Teilgewerk relevanten Informationen reduziert. Ein weiterer „Klick“ auf eine bestimmte Tätigkeitsart, z. B. „Wartung“, filtert die Daten weiter auf die Kombination aus Teilgewerk und Tätigkeitsart. Ein dritter „Klick“ zeigt alle Pflichten, die es für die entsprechende Kombination gibt, zum Beispiel alle Pflichten für die „Wartung von Aufzugsanlagen“. Dabei werden die grafischen Elemente ausgeblendet und durch eine Liste der Pflichten ersetzt. Dadurch stehen die wesentlichen Informationen auf einer Bildschirmseite und müssen nicht erst durch Scrollen gefunden werden.

Um unseren Mandanten möglichst viel Arbeit abzunehmen, haben diese nun die Möglichkeit, für die gefilterten Daten – z. B. Warten von Aufzugsanlagen – eine entsprechende Zuständigkeit hinzuzufügen und einen Dienstleister für die Durchführung zuzuordnen. Hierfür reicht ein weiterer „Klick“ und über ein Eingabeformular lässt sich der Name eintragen und automatisiert den dazugehörigen Daten zuordnen. Die neu bestimmte Person wird der Liste „Zuständigkeit“ hinzugefügt und lässt sich zu-

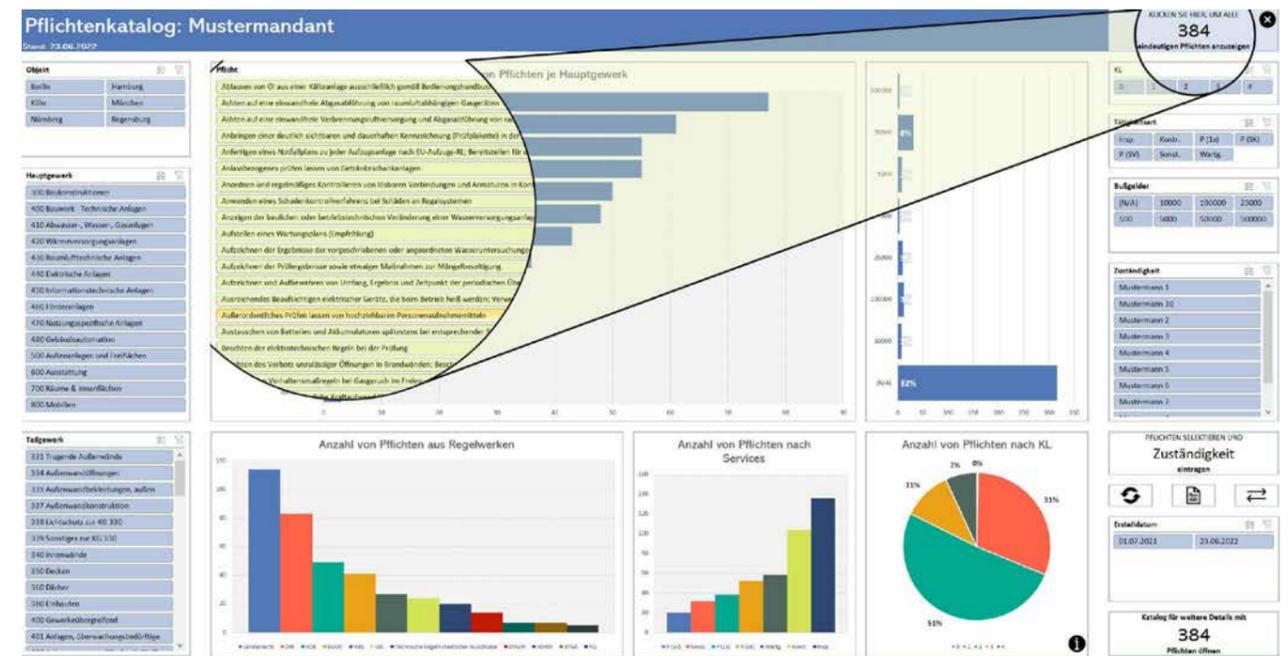


Abbildung 1: interaktives Dashboard im Pflichtenkatalog

künftig mit filtern. Mit dem Pflichtenkatalog werden unseren Mandanten die identifizierten (Betreiber-)Pflichten zur Verfügung gestellt und durch das Dashboard übersichtlich aufbereitet. Somit werden unsere Mandanten bei der widerspruchsfreien und lückenlosen Verteilung der Aufgaben unterstützt.

REG-IS-TOOL: BEGEGHUNGSPROTOKOLL

Eine weitere Erleichterung sollen unsere Mandanten durch automatisiert generierte Checklisten bzw. Begehungspunkte für Kontrolltätigkeiten erhalten. Begehungen können somit dokumentiert und mit Anmerkungen zu den einzelnen baulichen Anlagen festgehalten werden. Der Pflichtenkatalog enthält alle dafür relevanten Informationen und bietet die Möglichkeit, diese Listen aufzubauen. Dafür werden 3 Informationen abgefragt:

- Für welche zuständige Mitarbeiterin, für welchen zuständigen Mitarbeiter soll die Checkliste generiert werden?
- Wer führt die Kontrollen durch?
- Für welchen zugrundeliegenden Zyklus sollen die Checklisten aufgebaut werden?

Diese Fragen werden in einer Eingabemaske beantwortet und die Prozedur abschließend durch einen Bestätigungsbutton gestartet. Als Ergebnis wird eine PDF-Datei erstellt, die alle Tätigkeiten aus der Kombination der zuvor festgelegten Kriterien „Zuständiger Mitarbeiter, durchführender Dienstleister/Mitarbeiter und Zyklus“ beinhaltet. Alternativ kann auch für jede Kombinationsmöglichkeit das entsprechende Protokoll generiert werden und in einen dafür vorgesehenen Ordner abgespeichert werden.

Mit den Begehungspunkten wird eine Zustandsüberwachung (Kontrolle) realisiert. Es werden einfache Sicht- oder Funktionsprüfungen im Rahmen regelmäßiger Kontrollrunden durch unterwiesene bzw. eingewiesene Personen durchgeführt. Jedes Protokoll ist durch eine eindeutige Kennung gekennzeichnet und lässt sich dadurch in den folgenden Prozessen weiterverarbeiten.

REG-IS-TOOL: JAHRESPLANER

Der Jahresplaner dient der Planung der wiederkehrenden operativen Tätigkeiten. Damit die baulichen Anlagensicher und ordnungsgemäß betrieben werden können, sind diese in regelmäßigen Intervallen zu prüfen, zu warten und zu kontrollieren. Dadurch können Instandsetzungsbedarfe erkannt und gleichzeitig Störungen und Anlagenausfälle reduziert werden.

Um bei der Vielzahl an Tätigkeiten und verschiedener Zyklen nicht den Überblick zu verlieren, werden die Tätigkeiten gebündelt und als Termine in dem Jahresplaner hinterlegt. Hier werden auch die Termine der zuvor genannten Begehungspunkte aufgenommen. Durch die eindeutige Kennung lassen sich die Protokolle dem entsprechenden Eintrag im Jahresplaner zuordnen und die Gefahr, das falsche Dokument zu verwenden, wird minimiert.

Im Jahresplaner wird das Datum der Objektbegehung eingetragen. Dadurch lassen sich Aussagen über die Zuverlässigkeit, die Auslastung und über die Kapazität des eigenen Personals bzw. des Dienstleisters machen. Wenn Kontrollen nicht fristgerecht wahrgenommen werden können, kann es daran liegen, dass dem Dienstleister Kapazitäten fehlen. Ein gepflegter Jahresplan kann unsere Mandanten so auch bei zukünftigen personellen Überlegungen unterstützen.

REG-IS-TOOL: LEISTUNGSVERZEICHNIS (LV)

Leistungsverzeichnisse sind Bestandteil der Ausschreibung von Facility Services und listen die kostenrelevanten Teilleistungen der zu erbringenden Gesamtleistung in Preispositionen. Dies bildet die Grundlage für die Kalkulatoren für die Preisbildung.

Auch in diesem Projektabschnitt können unsere Mandanten unterstützt werden. Nachdem die Bestandsdaten erfasst, ein Regelwerkskataster durch REG-IS aufgebaut und die (Betreiber-)Pflichten identifiziert und über den Pflichtenkatalog abgebildet wurden, kann das Leistungsverzeichnis automatisiert erstellt werden. Das Leistungsverzeichnis ist nach Kostengruppen gegliedert und bietet eine Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Anbietern durch Zwischensummen nach jeder Kostengruppe. Über die Positionsnummern kann eine Verbindung zu den Vertragsunterlagen und zur Leistungsbeschreibung hergestellt werden. Ziel war es, unseren Mandanten ein schlankes und vereinfachtes Leistungsverzeichnis zu bieten. Als Ergebnis liegt ein LV vor, in dem jede Positionsnummer genau einer baulichen Anlage bzw. einem Facility entspricht, konkretisiert durch Informationen wie der Leistungsart und dem dazugehörigen Intervall.

Abbildung 3: automatisch erstelltes Leistungsverzeichnis

Eine Besonderheit des Leistungsverzeichnisses ist die Angabe des zugrundeliegenden Regelwerks für die zu erbringende Leistung. Dem Kalkulator wird somit die Möglichkeit gegeben, sich ein klareres Bild über die zu erbringende Leistung zu machen. Zusätzlich wird der entsprechende Konformitätslevel (KL) mit ausgegeben. Konformitätslevel bilden Grade unterschiedlicher Verbindlichkeiten von Regelwerken ab und bieten unseren Mandanten die Möglichkeit einer Abwägung von Risiko und Kosten. So steht es dem Mandanten frei, sich bewusst für geringere Kosten zu höheren Restrisiken zu entscheiden und nur die Leistungen aus den Konformitätsleveln 1 und 2 auszusuchen oder für höhere Kosten und geringere Restrisiken KL 3 mit dazuzunehmen.

MEHR KOMFORT FÜR MANDANTEN

Mit der Entwicklung der REG-IS-Tools soll der Aufwand unserer Mandanten reduziert werden. Mithilfe automatisierter Prozessabläufe werden einzelne Arbeitsschritte abgenommen, sodass sich unsere Mandanten auf das Wesentliche konzentrieren können – die sichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. Durch die automatisch generierten Pflichtenkataloge, Protokolle und Leistungsverzeichnisse wird über alle zukünftigen Projekte hinweg ein einheitliches Bild geschaffen.

Damit die Arbeitsergebnisse zueinander schlüssig sind, sind die Tools fest in definierten Prozessen verankert und bauen aufeinander auf.

Kontakt für weitere Informationen



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

Abbildung 2: automatisch erstelltes Begehungspunkt für Kontrolltätigkeiten

QUELLE:
GEFMA 190 (E) Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management; Ausgabe 2022-01; GEFMA e.V.

→ Betreiberverantwortung

Der ominöse Bestandsschutz

Inhalt, Grenzen und Bedeutung für die Verkehrssicherungspflicht

von Klaus Forster LL.M. und Nadine Juch

In unseren Seminaren und Inhouse-Schulungen zur Betreiberverantwortung im Facility Management werden wir immer wieder zum Bestandsschutz und seinem Zusammenspiel mit den Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten bzw. zum Brandschutz angesprochen.

Dieser Artikel soll etwas Licht ins Dunkel bringen und mit Missverständnissen aufräumen.

INHALT DES BESTANDSSCHUTZES

Der baurechtliche Bestandsschutz ist ein anerkannter Rechtsgrundsatz, wonach ein einmal rechtmäßig errichtetes Bauwerk auch in Zukunft erhalten und genutzt werden darf und somit eigentumsrechtlich geschützt ist (Art. 14 Abs. 1 GG), auch wenn sich die rechtlichen Anforderungen ändern. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass für das Bauwerk eine Baugenehmigung vorliegt und deren Inhalte eingehalten werden. Bestandsschutz besteht auch ohne Baugenehmigung, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Beurteilung dem zu diesem Zeitpunkt geltenden materiellen Recht entspricht, z.B. bei verkehrsfreien Vorhaben oder Genehmigungsfreistellung.

Kurz zusammengefasst:

Bestandsschutz ist das Recht auf Bestandserhaltung (Schutz des Status quo) und auf Bestandsnutzung

ENDE DES BESTANDSSCHUTZES

Zunächst endet der Bestandsschutz, wenn Verhältnisse geschaffen werden, die durch die Baugenehmigung nicht abgedeckt sind und auch nach den zum Zeitpunkt der Beurteilung maßgeblichen Vorschriften nicht zulässig sind.

Darüber hinaus gilt der Bestandsschutz auch nicht zeit- und grenzenlos. Er kann je nach Einzelfall durchbrochen werden. Die oft anzutreffende Meinung, dass ein einmal genehmigtes und mangelfrei abgenommenes Bauwerk generell so unverändert bleiben kann, kann rechtlich nicht bestätigt werden.

Bauliche Anpassungen bei Gefahr für Leib und Leben

A) BEHÖRDE HANDELT

Gesetzliche Regelungen können in den Bestandsschutz eingreifen. Es können insbesondere bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist (z.B. Art. 54 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO), § 76 Abs. 1 Bauordnung Baden-Württemberg (BauO BW), § 87 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)). Darüber hinaus können bei wesentlichen Änderungen an einer baulichen Anlage auch Forderungen für nicht unmittelbar von der Änderung berührte Teile der Anlage gestellt werden, z.B. wenn ein konstruktiver Zusammenhang besteht (z.B. Art. 54 Abs. 5 BayBO, § 76 Abs. 2 LBO BW, § 87 Abs. 2 BauO NRW). Dann muss die jeweilige Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob sie Nachrüstungen vom Eigentümer fordert.

B) OHNE BEHÖRDLICHES HANDELN

Hierzu folgender Beispielsfall:

Der Eigentümer hat Kenntnis davon, dass sein Gebäude nicht den aktuellen brandschutzrechtlichen Regelungen entspricht. Ein Einschreiten der Behörde liegt nicht vor. Muss er aus eigener Initiative handeln? Welche Konsequenzen muss er bei einem Unterlassen fürchten?

Ob in einem solchen Fall die Eigentümerinnen und Eigentümer handeln müssen, ist gesetzlich nicht geregelt. Insofern gibt es keine generelle Pflicht, das Gebäude in brandschutzrechtlicher Hinsicht immer auf dem neuesten Stand zu halten. Wenn jedoch eine Gefährdungslage erreicht ist, die auch die Behörden verpflichten würde, einzuschreiten, dann kann auch die Eigentümerin oder der Eigentümer selbst verpflichtet sein, von sich aus tätig zu werden. Dies dürfte bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben anzunehmen sein.

Im vorliegenden Beispielsfall muss somit die Gefährdungslage betrachtet werden und ggf. eine fachkundige brandschutzrechtliche Bewertung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Pflichten des Eigentümers nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht zwangsläufig deckungsgleich sind mit denen in zivilrechtlicher oder strafrechtlicher Hinsicht.

Der Fall zeigt, dass der Bestandsschutz nicht über unsichere Zustände hinweghilft und bei Sicherheitsmängeln im Einzelfall ein Handeln der Eigentümerin oder des Eigentümers auch ohne behördliches Einschreiten erforderlich werden kann.

ANPASSUNGEN BEI BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

Wenn Eigentümerinnen oder Eigentümer Änderungen des Gebäudes beantragen, stellt sich auch die Frage, inwieweit die Änderung den Bestandsschutz des gesamten Gebäudes infrage stellt. Für die Umbauten in bestehenden Gebäuden sind die geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu beachten. Diese sind dann grundsätzlich zunächst auf die jeweils beabsichtigte Maßnahme zu beziehen, jedoch nicht immer auf weitere Bereiche oder das ganze Gebäude. Inwieweit die Maßnahme weitere Bereiche erfasst, ist im konkreten Einzelfall zu bewerten.

Eine grundsätzlich genehmigungspflichtige Änderung des gesamten Gebäudes liegt dagegen vor, wenn ein vorhandenes Gebäude baulich umgestaltet wird. Eine Änderung der Substanz der baulichen Anlage, z.B. ein Umbau, ggf. sogar mit Teilabriss, ein Ausbau oder eine Erweiterung dürften hierunter zu fassen sein. Aber auch in Fällen, in denen das Erscheinungsbild unangetastet bleibt und das Bauvolumen nicht erweitert wird, können an der Anlage vorgenommene Bauarbeiten eine genehmigungspflichtige Änderung darstellen. Es reicht aus, dass eine bauliche Anlage nach Durchführung von baulichen Maßnahmen als eine andere erscheint als vorher. Im Fall der Änderung einer baulichen Anlage ist damit Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung grundsätzlich das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt. Die geplante Maßnahme erfasst damit genehmigungsrechtlich das gesamte Gebäude und durchbricht den bestehenden Bestandsschutz.

ANPASSUNGEN AUFGRUND VON VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN

Der Bestandsschutz betrifft z.B. nicht die allgemeine zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht oder die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümerin oder des Eigentümers nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauordnungen.

Für Fragen der verkehrssicheren Benutzbarkeit von Gebäuden kann nicht auf Bestandsschutz zurückgegriffen werden. Art. 14 Abs. 1 BayBO regelt: „Bauliche Anlagen ... müssen verkehrssicher sein.“ Hier stellt das Gesetz somit nicht auf den Zeitpunkt der Genehmigung ab, sondern trifft eine revolvierende Verpflichtung, die jederzeit gilt.



Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht wird aus dem Grundsatz abgeleitet, dass derjenige, der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schafft bzw. eine potenzielle Gefahrenquelle beherrscht, verpflichtet ist, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Somit können Eigentümerinnen und Eigentümer – trotz baurechtlichen Bestandsschutzes – verpflichtet sein, Baumaßnahmen, Sanierungen oder Nachrüstungen aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen durchzuführen, um ihrer Verkehrssicherungspflicht zu genügen und damit letztlich auch eine Haftung auszuschließen bzw. das Haftungsrisiko zu minimieren.

ANPASSUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTLICHER GRUNDLAGEN

Auch aufgrund weiterer Gesetze und im Einzelfall zugrunde liegender privatrechtlicher Rechtsverhältnisse kann sich eine ausdrückliche Handlungspflicht einer Eigentümerin oder eines Eigentümers ergeben. Eine Pflicht zur Anpassung baulicher Anlagen kann sich beispielsweise aus dem Arbeitsschutzgesetz und der Arbeitsstättenverordnung ergeben. Ebenso besteht die mietvertragliche Nebenpflicht der Vermieterin oder des Vermieters, das an die Mieterin oder den Mieter überlassene Eigentum verkehrssicher zu halten.

FAZIT

Der baurechtliche Bestandsschutz kann Betreiber, Eigentümer und Nutzer von Immobilien vor schwierige Fragen stellen und diese unter verkehrssicherungsrechtlichen Aspekten in falscher Sicherheit wiegen. Es stellt sich die Frage, wo sind bauliche Ertüchtigungen lediglich wünschenswert und wo bestehen echte Risiken und konkrete Gefahren für Leib oder Leben, die zum Handeln zwingen? Hierzu sind auch fachlich-technische Aspekte zu erwägen, insbesondere die technische Umsetzbarkeit und wirtschaftliche Vertretbarkeit. Hilfestellung kann hier eine fachlich-technische Expertise (z.B. ein brandschutztechnisches Gutachten) und eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden sein. Jedenfalls können Eigentümerinnen und Eigentümer nicht unbegrenzt auf eine vorhandene Baugenehmigung vertrauen oder bis zu einer gesetzlichen Regelung bzw. bis zu einem behördlichen Einschreiten zuwarten. Eine Berufung auf den rein baurechtlichen Bestandsschutz bietet keine generelle Entlastung vor einer etwaigen Haftung im Schadensfall.

Kontakt für weitere Informationen



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



Nadine Juch
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
T +49 911 9193 3559
E nadine.juch@roedl.com

INHOUSE-SCHULUNG BETREIBERVERANTWORTUNG

DIE PERFEKTE KOMBINATION AUS JURISTISCHER UND TECH- NISCHER 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 uns entwickelten Masterplans als Systematik für die rechtssichere Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Behandlung Ihrer spezifischen Fragestellungen

Block I:

Grundlagen zur
Betreiberverantwortung
Rechtsgrundlagen und
Regelwerke

Block II:

Masterplan Betreiber-
verantwortung Über-
sicht bestehender
Betreiber- und Unter-
nehmerpflichten

Block III:

Betriebs- sowie Arbeits-
schutzorganisation
Übertragung Unterneh-
merpflichten Delegation
Betreiberpflichten

Block IV:

Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung Haf-
tung und Exkulpation

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 Teilnehmerinnen und Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Mietrecht

Der digitale Mietvertrag mit der elektronischen Signatur

Ist das möglich?

von Hilâl Özdemir

Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch reduzierten Präsenstermine gewinnt der digitale Rechtsverkehr und vieldiskutierte Einsatz elektronischer Signaturen (e-Signatur) als Alternative zur eigenhändigen Unterschrift zunehmend an Bedeutung. Das Stichwort lautet: papierloses Vertragsmanagement. Zu diesem Thema werden bereits für diverse Bereiche des alltäglichen Lebens technische Lösungen von diversen Dienstleistern angeboten. Davon ist auch zunehmend die Immobilienwirtschaft im Rahmen des Mietvertragsabschlusses betroffen. Doch halten solcherart elektronisch signierte Mietverträge, insbesondere bei der Vermietung von Gewerberäumen, die gesetzliche Schriftform ein? Oder ist die Immobilienwirtschaft weiterhin auf schriftlich abgefasste Originaldokumente angewiesen? Mit diesem Artikel soll beleuchtet werden, ob der elektronisch signierte Mietvertrag zukünftig den Standardfall darstellen könnte.

DAS SCHRIFTFORMERFORDERNIS NACH § 550 BÜRGERLICHES GESETZBUCH (BGB)

Für Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, ist die Schriftform nach §§ 550, 126 BGB verpflichtend. Sinn und Zweck dieser Vorschrift sollte dabei ursprünglich der Schutz des Erwerbers von vermieteten Gewerberäumen sein: Diese sollten sich anhand der vor dem Verkauf vorgelegten Mietverträge ein umfassendes Bild über die getroffenen Vereinbarungen machen können.

Danach ist ein auf länger als ein Jahr befristeter Mietvertrag, wenn er nicht in der vorgesehenen Schriftform abgeschlossen wurde, zwar nicht unwirksam. Dieser kann aber von jeder Partei kurzfristig und jederzeit nach einem Jahr ordentlich gekündigt werden, unabhängig von

der im Vertrag vereinbarten Laufzeit. Die frühzeitige Kündigung ist bei langlaufenden Mietverträgen eben gerade unerwünscht und kann folglich wirtschaftliche Probleme mit sich bringen. Umso wichtiger wird die Frage, ob die digitale Signatur das Schriftformerfordernis erfüllt.

DIE SOGENANNT „EIDAS“-VERORDNUNG

Die Einsatzmöglichkeiten der elektronischen Signatur sind in der europäischen Verordnung vom 28.8.2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG geregelt. Diese sog. „eIDAS“-Verordnung (= electronic Identification, Authentication and trust Services) regelt die Nutzung elektronischer Identifizierungsmittel und Vertrauensdienste in allen EU-Staaten. Die (teilweise) Umsetzung dieser Verordnung erfolgte in der Vorschrift des § 126a BGB, wonach der digitale Namenszug die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form (= „Das Gebot der Handschriftlichkeit“ nach § 126 BGB) ersetzen kann. Zu beachten sind lediglich bestimmte technische Mindeststandards sowie die verpflichtende Administration des Signaturprozesses über eine zertifizierte Stelle, die sog. Vertrauensdienste. Diese Vertrauensdienste liegen bei privaten Technologie-Unternehmen.

Vertrauensdienste bieten ein hohes technisches Sicherheitsniveau und sorgen für Manipulationsschutz (Integrität) von digitalen Dokumenten. Darüber hinaus bieten elektronische Siegel die Möglichkeit, Dokumente im Namen einer juristischen Person, z. B. eines Unternehmens oder einer Behörde, zu signieren.

Die „eIDAS“-Verordnung sieht verschiedene Signaturen für unterschiedliche Rechtsgeschäfte vor, an die dementsprechend auch verschiedene formale Anforderungen gestellt werden. Zum rechtswirksamen Unterzeichnen digitaler Dokumente bedarf es etwa einer so genannten qualifizierten elektronischen Signatur („e-Signatur“). Nach dieser Verordnung hat die e-Signatur die gleiche Rechtswirkung wie eine handschriftliche Unterschrift.

DAS VERHÄLTNISS ZWISCHEN DER SCHRIFTFORM UND DER E-SIGNATUR IN DER RECHTSPRECHUNG

Man kann davon ausgehen, dass die elektronische Form, aufgrund ihrer nicht ganz einfachen technischen Handhabung mit entsprechender Software und Hardware der Identitäts-, Verifikations- und Warnfunktion, einen Sicherheitsstandard gewährleistet, der nicht wesentlich hinter dem der Schriftform zurückbleibt. Klar ist allerdings auch, dass dies nur dann gilt bzw. die elektronische Form des § 126a BGB nur dann eingehalten wird, wenn bereits bei der Signierung des elektronischen Do-

kuments die gesamten formbedürftigen Abreden und damit auch alle Anlagen zum Mietvertrag vorliegen.

Während also die technische Umsetzung eindeutig zu sein scheint und die qualifizierte elektronische Signatur bei dem Vertragsmanagement nach und nach zum Standard wird, gibt es bei der Anwendung auf langfristige Mietverträge und die Regelung des § 550 BGB rechtliche Zweifel.

Der Bundesgerichtshof (BGH) fordert für die Einhaltung der Schriftform nach § 550 BGB bislang ein – trotz definierten Auflockerungskriterien – einheitliches Papierdokument. Bei dem elektronisch signierten Dokument liegt anstelle einer Urkunde in Papierform ein auf diversen Servern gespeichertes elektronisches Dokument vor. Somit würde es bei delokalisierte Speicherung an einer einheitlichen Urkunde fehlen.

So beurteilte der BGH in seiner [Entscheidung vom 7.5.2008 - XII ZR 69/06](#), dass das Schriftformgebot des § 550 BGB in erster Linie sicherstellen wolle, dass ein späterer Grundstückserwerbender, der kraft Gesetzes aufseiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen könne. Für die Einhaltung der Schriftform ist es demnach erforderlich, dass lückenlos auf alle Schriftstücke Bezug genommen wird, aus denen sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ergeben.

Diese vorbenannte Begründung hat der BGH insoweit weitgehend bis heute beibehalten.

Gegen die Bedenken im Hinblick auf die Einheitlichkeit der Urkunde lässt sich auch eine jüngere Entscheidung des BGH vorbringen, die zeigt, dass gerade dieses Merkmal zuletzt von der Rechtsprechung gelockert wurde: Nach Rechtsprechung des BGH aus dem [Urteil vom 22.4.2015 - XII ZR 55/14](#) könne aus der Bezeichnung „zweiter Nachtrag“ folgen, dass es einen ersten Nachtrag geben muss, auch wenn dieser nicht ausdrücklich in Bezug genommen wurde. Nichts anderes muss dann bei einer delokalisierten Speicherung der Mietvertragsdokumente gelten: Solange für einen potenziellen Erwerbenden des Objektes deutlich wird, dass die relevanten Dokumente vorhanden sind, muss dies genügen, um die gesetzliche Schriftform einzuhalten.

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Die e-Signatur bei länger laufenden, befristeten Mietverträgen ist noch mit Vorsicht zu genießen. Denn noch hat der BGH keinen Fall zum elektronisch signierten Mietvertrag entschieden, sodass noch unklar ist, ob er die Einheitlichkeit des Vertragsdokumentes bei der



elektronischen Signatur gewahrt sieht und ob die Speicherung mit den Erfordernissen der Urkundeneinheit vereinbar ist. Aufgrund der immer mehr zunehmenden Digitalisierung ist es vermutlich nur eine Frage der Zeit, bis sich der BGH zu diesem Thema positioniert. Ferner darf nicht außer Acht bleiben, dass der Einsatz der Signaturkarte, die mit einer PIN bedient wird, hohes Missbrauchspotenzial mit sich bringt. Denn sowohl die Signaturkarte und als auch die PIN können an andere Personen weitergegeben werden. Dies kann auch gegen den Willen des berechtigten Karteninhabers geschehen, etwa durch betrügerisches Aushorchen („Phishing“) oder durch technisches Überwinden der Sicherheitsstandards („Hacking“).

Zu möglichen Folgen haben sich die Gerichte in Deutschland bislang nicht geäußert – es bleibt also spannend.

Sollte die e-Signatur derzeit zum Einsatz kommen, wird stark empfohlen, die wirtschaftlichen Risiken für die Parteien abzuwägen, da eine rechtlich eindeutige Positionierung momentan nicht erfolgen kann. Wir denken aber, dass die Digitalisierung von Mietverträgen und deren Handling künftig eine wichtige Rolle in der Immobilienwirtschaft einnehmen wird.

Kontakt für weitere Informationen



Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin,
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR),
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com



→ Mietrecht

Wärmedämmung in eng bebauten Wohngebieten

von Andreas Griebel

Immer wieder beschäftigt sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit Immobilien in Bezug auf die Wärmedämmung, so aktuell mit Urteil vom 23.7.2022 (Az.: V ZR 23/11). Das ist nicht zuletzt ein wichtiges Kapitel für das Zusammenspiel von Eigentümerinnen und Eigentümern, Vermieterinnen und Vermietern und auch Mieterinnen und Mietern. Der Beitrag soll klären, was erlaubt ist, was erforderlich ist und welche grundsätzlichen Überlegungen beim Thema „Anbringung einer Wärmedämmung“ an grenznahen Häusern eine Rolle spielen. Was müssen Immobilienbesitzer im Zusammenwirken mit Nachbargrundstücken beachten?

AUSGANGSLAGE

Das im gesamten Bundesgebiet geltende Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beschäftigt sich in seinen §§ 903 ff BGB mit den Inhalten und Befugnissen des Eigentums. Unter Grundstücksnachbarinnen und -nachbarn sind diese Vorschriften häufig bekannt, weil sie sich mit den dringenden Themen des Überwuchses von Pflanzen oder Abgrabungen und Aufschüttungen von Grundstücken und eben auch mit der Grenzbebauung beschäftigen.

Von besonderer Bedeutung ist derzeit die Zulässigkeit **nachträglicher Überbauten** insbesondere im Zusammenhang mit der energetischen Gebäudesanierung zum Zwecke der Wärmedämmung, wenn der Nachbar sich hiermit nicht einverstanden erklärt. Oftmals besteht aber konkreter Anlass dazu, weil der Verordnungs- und Gesetzgeber darauf drängt.

Hiervon zu unterscheiden ist die **baurechtliche Zulässigkeit** solcher Maßnahmen. Für die baurechtlichen Vorschriften zeichnen sich die Bundesländer mit ihrer jeweiligen Bauordnung verantwortlich. Eine baurechtlich zulässige Maßnahme hat aber nichts damit zu tun, dass die Grundstücksnachbarin und der -nachbar die baurechtlich zulässige Maßnahme auch dulden muss.

BUNDESGESETZLICHE REGELUNG

Eine solche Duldungspflicht gemäß § 912 BGB kommt nämlich hierfür nicht in Betracht. Denn einerseits zielt § 912 BGB auf den Zeitpunkt der **Errichtung des Gebäudes** ab und andererseits darauf, ob der Überbau **fest mit dem Gebäude** verbunden ist und der Überbauende **vorsätzlich oder fahrlässig** handelte oder nicht. Auf nachträgliche Überbauten insbesondere durch Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen ist § 912 BGB nach

seinem Wortlaut nicht anwendbar. Die Vorschrift kann aber auf solche Konstellationen nach ihrem Rechtsgehalt analog angewendet werden. Wollte man den „Zeitpunkt der Errichtung“ noch auf den Zeitpunkt des Anbringens des Überbaus auslegen, so sind die angebrachten Dämmplatten aber in aller Regel ohne Weiteres wieder zu entfernen (u. a. BGH, Urt. v. 27.3.2015, Az.: V ZR 216/13). Letztlich ist der Grenzverlauf den sanierungswilligen Eigentümerinnen und Eigentümern in aller Regel bekannt, sodass es an den subjektiven Voraussetzungen (ohne Verschulden überbaut) häufig fehlt.

Das Interesse der Gebäudeeigentümerin und des -eigentümers und der Allgemeinheit an einer Wärmedämmung begründen auch unter Berücksichtigung des in Art. 20 a GG verfassungsrechtlich normierten Staatsauftrags zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für die künftigen Generationen einen Ausnahmefall nicht (BGH, NZM 2017, 855 Rn. 16).

Letztlich: Auch aus einem ungeschriebenen Rechtsinstitut des „nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses“ kann eine Duldungspflicht nicht abgeleitet werden, weil dies die nachbarrechtlichen Vorschriften im BGB in ihr Gegenteil verkehren würde.

LANDESGESETZLICHE REGELUNG

Aus diesem Grund haben die Bundesländer für **bestehende Gebäude** Regelungen in den Landesnachbargesetzen (nicht alle: § 7c BWNRG; Bayern: Art. 46a BayAGBGB; Berlin: § 16a NachbG Bln; Brandenburg: § 19a BbgNRG; Hessen: § 10a HesNachbRG; Niedersachsen: § 21a NNachbG; Nordrhein-Westfalen: § 23a NachbG NRW; Saarland: § 19a SaarlNachbG; Thüringen: § 14a ThürNRG) erlassen, die mit inhaltlich unterschiedlichen Voraussetzungen nachträgliche Überbauten zum Zwecke der Wärmedämmung von Bestandsbauten privilegieren sollen.

Bislang war (und ist es weiterhin) zweifelhaft, ob den Ländern eine solche Gesetzgebungskompetenz zusteht oder nicht. Hierzu hat sich nun der BGH in seinem Urteil vom 23.7.2022 (Az.: V ZR 23/21) geäußert: Es bleibt zumindest in Berlin unklar. Im streitigen Fall war aber eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht überflüssig. Die Vorschrift sei „noch als verhältnismäßig anzusehen“ und ist damit verfassungsgemäß. Denn es gehe hier eben nicht nur um die Individualinteressen zweier Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Die „Dämmvorschrift“ diene „vor allem dem Klimaschutz und damit einem anerkannten Gemeinwohlbelang“, der auch im Grundgesetz (Art. 20a GG) verankert sei. Der BGH verweist ausdrücklich auf den Klimaschutzbeschluss des Bundesverfassungsgerichts. Aus diesem Grund war die Maßnahme in Berlin nach den dortigen Regelungen (noch) zulässig.

AUSBLICK

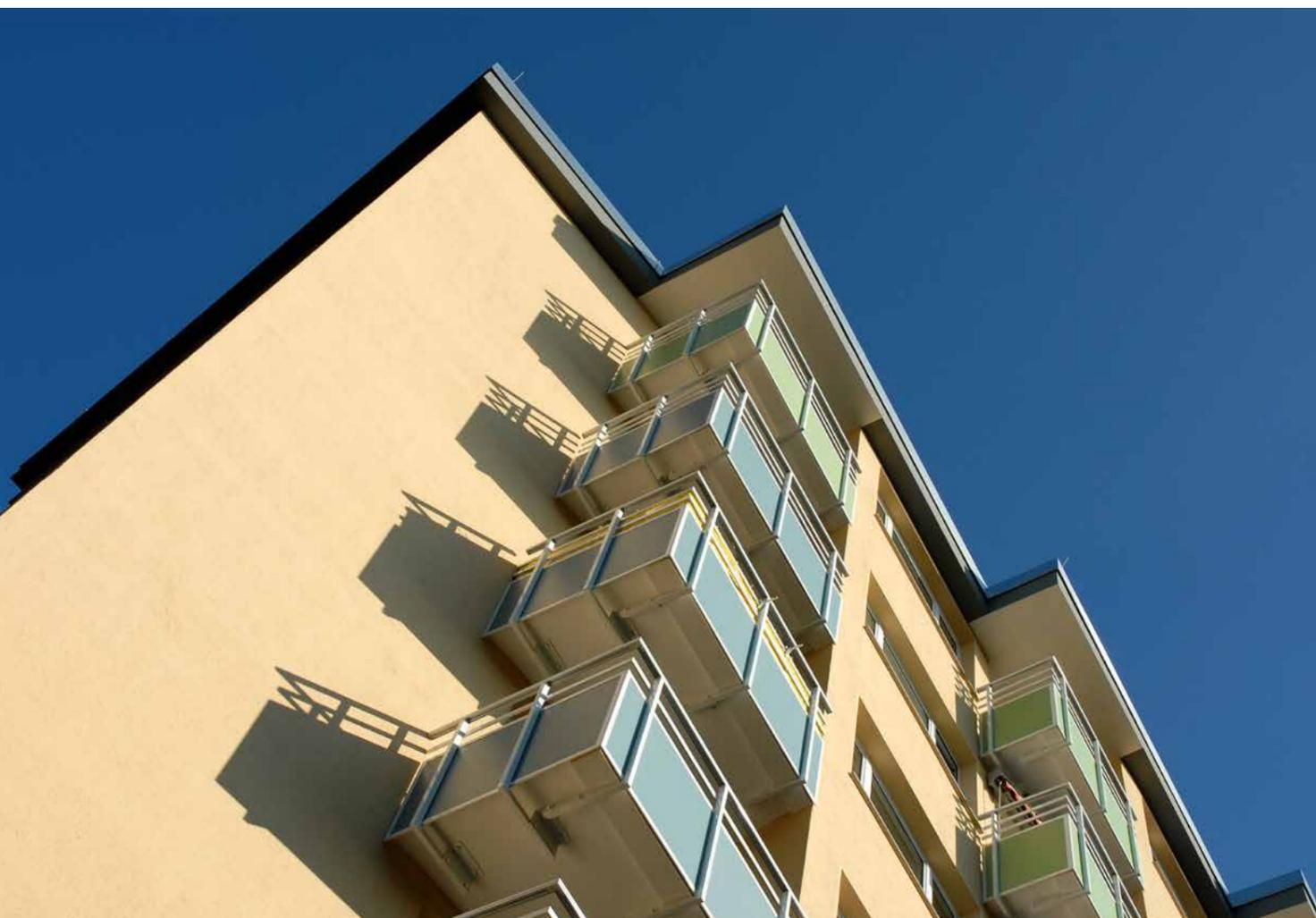
Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich also auf eine Duldungspflicht der Nachbarin oder des Nachbarn verlassen, gehen aber nicht nur wegen der weiterhin zweifelhaften Gesetzgebungskompetenz der Länder ein Risiko ein. So ist eine **Innendämmung** als ebenso wirksam wie eine Außendämmung bewertet worden (BayObLG, Urt. v. 1.10.2019, 1 ZRR 4/19) mit der Folge, dass letztere nach bayerischem Landesrecht nicht geduldet werden musste. In einem in Nordrhein-Westfalen spielenden Fall haben die Gerichte (LG Essen, Urt. v. 22.11.2012, Az.: 10 S 56/11; BGH, Az.: V ZR 144/18) ebenfalls festgestellt, dass nicht einheitlich beurteilt werden kann, ob eine Außendämmung stets zu dulden ist oder nicht. So kann es z. B. auch entscheidend sein, ob die Dämmstärke, die die KfW-Bank für förderfähig ansieht, von der Dämmstärke, die das Gesetz erfordert, abweicht. So konkret in einem derzeit noch anhängigen Fall im Bundesland Sachsen. Hier greifen genau die nach dem KfW-Kredit notwendigen Zentimeter auf die Nachbarfläche über – ein Zustand, den die Nachbarin oder der Nachbar nicht dulden muss. Mit der Besonderheit hier, dass das sächsische Nachbarrecht keine gleichlautende Regelung kennt.

Eine verlässliche Lösung bietet daher nur der kommunikative Weg mit der Nachbarin oder dem Nachbarn. Zu empfehlen ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gegen Entschädigung der betroffenen Nachbarin oder des betroffenen Nachbarn.

Kontakt für weitere Informationen



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



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

AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!

Unsere Themen

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



Ihre Vorteile

- ✓ Vorbereitung der Schulungsinhalte abgestimmt auf Ihre spezifischen Fragestellungen
- ✓ Durchführung der Schulung in Ihren Räumen
- ✓ Bereitstellung des Foliensatzes als Kopiervorlage
- ✓ Beantwortung von Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate als Schulungsnachweis

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

Kontakt für weitere Informationen



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

Rödl & Partner

Impressum

Verantwortlich für redaktionelle Inhalte gemäß § 55 Abs. 2 RStV:

Prof. Dr. Christian Rödl
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg
Deutschland / Germany

Tel: +49 911 9193 0
Fax: +49 911 9193 1900
E-Mail: info@roedl.de
www.roedl.de

einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Prof. Dr. Christian Rödl, LL.M., RA, StB

Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverbreitung in jedem Medium als Ganzes oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de