

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Facility Management

- Aufbau einer Betreiberorganisation im Facility Management: Ein methodischer Ansatz auf Basis des PDCA-Zyklus 4

→ Betreiberverantwortung

- Rechtsprechung aktuell – Verkehrssicherungspflicht auf dem Golfplatz 10

→ Mietrecht

- Mietpreisbremse und Vormiete in Wohnraummietverhältnissen 13

→ Baurecht

- Wenn's mal wieder länger dauert: BGB-Anordnungsrecht umfasst keine Änderung der Bauzeit 15

→ Rödl & Partner intern

- Veranstaltungshinweise 18

Liebe Leserin, lieber Leser,

die August-Ausgabe unseres Fokus Immobilien hält vielseitige und spannende Beiträge unserer Expertinnen und Experten aus den Bereichen Facility Management, Betreiberverantwortung sowie Miet- und Baurecht für Sie bereit.

Hier finden Sie eine kurze Themenübersicht:

Der Aufbau einer rechtssicheren und praxistauglichen Betreiberorganisation ist komplex – aber essenziell. Unser Beitrag verdeutlicht, wie sich mithilfe des PDCA-Zyklus, klarer Rollenverteilungen, digitaler Tools und risikobasierter Priorisierung ein tragfähiges System zur Wahrnehmung von Betreiberpflichten etablieren lässt.

In dieser Ausgabe kommen auch die Golfer unter Ihnen nicht zu kurz: Wo endet die Eigenverantwortung, wo beginnt die Pflicht des Betreibers? Ein aktuelles Urteil des Landgerichts München beleuchtet die Verkehrssicherungspflichten auf Golfanlagen und zeigt, welche Risiken realistisch abzusichern sind und wo Gerichte die Grenze zur Eigenverantwortung ziehen.

Die Mietpreisbremse soll Mieter schützen – doch wann greift sie wirklich und welche Ausnahmen gelten? Insbesondere die Vormiete spielt bei Neuvermietungen eine zentrale Rolle. In unserem Newsletter erklären wir die rechtlichen Grundlagen und geben praktische Hinweise für Mieter und Vermieter.

Wenn's auf dem Bau mal wieder länger dauert: Darf der Auftraggeber einseitig die Bauzeit ändern? Mit dieser Streitfrage im BGB-Bauvertrag hat sich das OLG Celle befasst und eine klare Grenze gezogen: Das Anordnungsrecht nach § 650b BGB umfasst keine Änderungen der Bauzeit. Lesen Sie, welche Auswirkungen dies auf Nachträge und Bauabläufe hat.

Ein Blick in unsere Veranstaltungsübersicht lohnt sich ebenfalls! Beim REG-IS Tag am 17. September 2025 in Nürnberg (auch online als Webinar verfügbar) lernen Sie die Anwendung und vielfältigen Funktionen unseres Regelwerks-Informationssystems kennen – ein wertvolles Tool insbesondere für Facility Manager.

Zudem stehen in diesem Jahr noch zwei weitere Termine für „Betreiberverantwortung im Facility Management 2.0“ in Nürnberg und Köln auf dem Programm. Unser Seminar vermittelt, wie Sie Betreiberverantwortung in Ihrer Organisation strukturiert und rechtssicher umsetzen. Profitieren Sie von der idealen Kombination aus juristischer und technischer Expertise.

Wir freuen uns, Sie bald persönlich begrüßen zu dürfen und wünschen Ihnen nun eine interessante und anregende Lektüre!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

→ Facility Management

Aufbau einer Betreiberorganisation im Facility Management

Ein methodischer Ansatz auf Basis des PDCA-Zyklus

von Philipp Stuiber

Der Betrieb von Gebäuden und technischen Anlagen ist mit einer Vielzahl gesetzlicher, normativer und vertraglicher Anforderungen verbunden. Betreiber stehen dabei vor der Herausforderung, ihre Verantwortung systematisch wahrzunehmen, Risiken zu minimieren und die Einhaltung sämtlicher Pflichten nachweisbar zu gewährleisten. Gerade in komplexen Immobilienportfolios und bei arbeitsteiligen Organisationsformen ist hierfür eine strukturierte Betreiberorganisation unerlässlich.

VORAB-KLÄRUNGEN

Den Ausgangspunkt eines strukturierten Aufbaus einer Betreiberorganisation bildet die konzeptionelle Klärung zentraler Rahmenbedingungen. Es gilt, geeignete Methoden, Systeme und Verantwortlichkeitsstrukturen zu definieren, um die Betreiberpflichten organisationsweit systematisch wahrnehmen zu können.

Dies erfordert unter anderem Klarheit über die Art der zu betreibenden baulichen und technischen Anlagen sowie die Außenanlagen, die behördlich relevanten Nutzungstypen, die zuständigen Institutionen sowie potenzielle rechtliche Besonderheiten.

Ein bewährtes Modell zur Vorgehensweise beim Aufbau einer Betreiberorganisation ist in GEFMA 190 (siehe Abbildung 1) dargestellt. Es dient als strukturierte Orientierung für die einzelnen Planungsschritte und macht die Prozesslogik von der Datenerhebung bis zur Maßnahmenplanung transparent.

BESTANDSDATEN SYSTEMATISCH ERFASSEN

Ausgangspunkt eines wirksamen Betreiberpflichtenmanagements ist die umfassende und systematische Bestandsdatenerfassung.

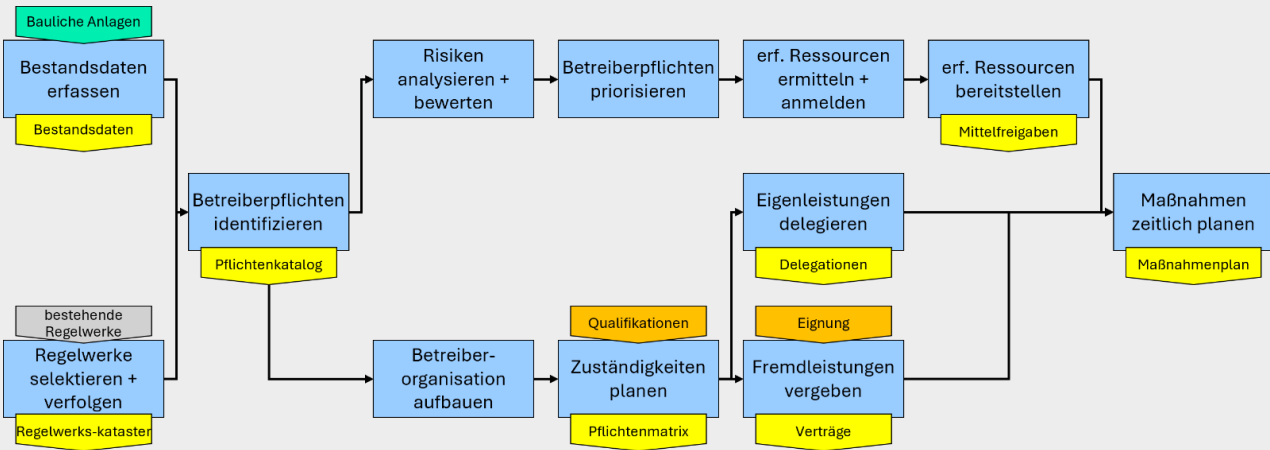


Abbildung 1: Prozessuale Herangehensweise zum Aufbau einer Betreiberorganisation nach GEFMA 190



Nur wer seine baulichen Anlagen vollständig kennt, kann daraus rechtssicher ableitbare Betreiberpflichten identifizieren. Die Erfahrung zeigt, dass unvollständige oder veraltete Informationen, beispielsweise infolge von Umbauten oder Nutzungsänderungen, zu gravierenden Compliance-Lücken führen können. Es empfiehlt sich, einen iterativen Erfassungsprozess zu etablieren, der bei Änderungen am Objekt einen aktualisierten Datenabgleich auslöst.

Der notwendige Informationsumfang folgt dem Prinzip der zweckadäquaten Tiefe: Zu wenige Merkmale gefährden die Rechtssicherheit, zu viele Details führen zu einem unverhältnismäßigen Aufwand. Für Bestandsbauten ohne digitale Planung empfiehlt sich eine Hybridstrategie aus strukturierten Vor-Ort-Audits, Sichtung vorhandener Planunterlagen und Herstellerdokumentation.

REGELWERKSKATASTER AUFBAUEN

Ein zentrales Steuerungselement der Betreiberorganisation ist das Regelwerkskataster. Es dokumentiert alle relevanten Gesetze, Verordnungen, technischen Regeln und internen Vorgaben, die auf die jeweiligen Anlagen und Nutzungen anzuwenden sind.

Neben staatlichen Vorschriften wie EU-, Bundes- und Landesrecht gehören auch Satzungen, DGUV-Regelwerke sowie technische Regelwerke privater Organisationen wie DIN, VDI, DVGW oder VdS dazu. Diese Bandbreite unterscheidet das Regelwerkskataster vom klassischen Rechtskataster und ist besonders in technisch geprägten Umfeldern essenziell.

Digitale Werkzeuge wie REG-IS oder CAFM-Systeme ermöglichen eine strukturierte Pflege, Auswertung und Integration in bestehende Prozesse.

REG-IS verzeichnet über 2.000 Regelwerke und bietet die Auswertung der darin enthaltenen Inhalte, darunter u. a. wesentliche Bestimmungen, Konformitätslevel-Zuordnungen sowie Filtermöglichkeiten nach Themen, Gewerken, Fristen, Qualifikationen, Dokumenten und weiteren Kriterien. So lassen sich rechtliche Anforderungen schnell identifizieren und betrieblich verankern – ein wesentlicher Beitrag zur rechtskonformen und praxisnahen Betreiberorganisation.

BETREIBERPFLICHTEN IDENTIFIZIEREN

Basierend auf der Verknüpfung von Bestandsdaten und Regelwerken werden die konkreten Betreiberpflichten identifiziert. Idealerweise erfolgt dies automatisiert IT-gestützt mit CAFM-Systemen oder auch REG-IS, die den Pflichtenumfang strukturiert erfassen und digital verwaltbar machen. Sie unterstützen durch Aufgabenbündelung, Fristenüberwachung, Qualifikationsanforderungen, Dokumentationspflichten und Eskalationsmechanismen. Ein strukturierter Pflichtenkatalog dokumentiert z. B. Quelle, Konformitätslevel, Fristen, Nachweise und mögliche Sanktionen. Dies schafft Transparenz und Rechtssicherheit.

Für Organisationen ohne spezialisierte Software eignet sich auch eine Excel-basierte Lösung. Das REG-IS-Tool „Pflichtenkatalog“ unterstützt diesen Ansatz mit strukturierten Inhalten und einem Dashboard zur Filterung nach Gewerken, Tätigkeiten und Zuständigkeiten sowie weiteren Kriterien. Komplexe Zusammenhänge zwischen Pflichten, Maßnahmen und Risiken lassen sich so nachvollziehbar visualisieren. Anwender können z. B. alle Wartungspflichten für Aufzugsanlagen anzeigen, Verantwortlichkeiten zuordnen und dauerhaft mitfiltern. Das ist ein wichtiger Schritt zur konsistenten, revisionssicheren Aufgabenverteilung.

PFLICHTEN RISIKOBASIERT PRIORISIEREN

Nicht alle Betreiberpflichten sind gleich dringlich. Eine risikobasierte Priorisierung stellt sicher, dass vorhandene Ressourcen dort eingesetzt werden, wo Risiken für Personen, Umwelt oder Betrieb am höchsten sind. Eine praxisnahe Methode bietet die Bewertung nach Konformitätsleveln gemäß GEFMA 310 – von KL1 (gesetzliche Pflichten), über KL2 (mittelbar gesetzliche Pflichten), KL3 (ergänzende Empfehlungen) bis KL4 (vertragliche Pflichten). Ergänzend können Gefährdungsbeurteilungen, Risiko-Matrixverfahren oder qualitative Einschätzungen herangezogen werden. Entscheidend ist eine konsistente und nachvollziehbare Bewertungslogik.

RESSOURCEN ERMITTELN, BUDGETIEREN UND TERMINIEREN

Die Umsetzung der Betreiberpflichten erfordert eine verlässliche Ressourcenplanung. Dazu zählen personelle, finanzielle und organisatorische Mittel. Digitale Planungstools wie das REG-IS-Tool Jahresplan oder vergleichbare Systeme, unterstützen die Übersicht und Steuerung von Prüf-, Wartungs- und Kontrollterminen.

Kennzahlen wie „fristgerecht erfüllte Prüfungen“ dienen als Steuerungsinstrument für das Management und zur Auditvorbereitung. Maßnahmenpläne helfen zudem bei der Priorisierung von Aufgaben hinsichtlich Aufwand, Dringlichkeit und gesetzlicher Fristen. Sie bilden das operative Rückgrat einer effektiven Betreiberorganisation.

BETREIBERORGANISATION AUFBAUEN

Der Aufbau einer leistungsfähigen Betreiberorganisation erfordert eine klar definierte Struktur. Rollenmodelle helfen, Zuständigkeiten und Schnittstellen präzise festzulegen, zum Beispiel für Betreiber, Führungskräfte, interne Koordinatoren und externe Dienstleister. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Pflichten- bzw. Verantwortlichkeitsmatrix als verbindliches Steuerungsinstrument zur organisatorischen Verankerung. Sie sollte regelmäßig auf Aktualität und Wirksamkeit geprüft werden. Ergänzend sorgen Schulungen, definierte Eskalationswege und ein digitales Kompetenzmanagement (z. B. Qualifikationsdatenbank) dafür, dass alle Akteure ihre Kontroll- und Übernahmepflichten wirksam wahrnehmen können. Ob Betreiberpflichten intern erbracht oder extern vergeben werden, ist auf Grundlage von Eignung, Komplexität und Gefährdungslage zu entscheiden. Eigenleistungen bieten Vorteile bei Steuerung und Know-how, Fremdvergaben ermöglichen Skaleneffekte und Flexibilität. In jedem Fall müssen Verträge klare Regelungen zu Leistung, Qualifikation, Haftung und Dokumentation enthalten.

Eine vollständige Übertragung der Betreiberverantwortung mit dem Ziel der restlosen Befreiung des ursprünglichen Pflichtenadressaten ist hingegen nicht möglich.

RECHTSSICHERE DOKUMENTATION SICHERSTELLEN

Eine zentrale Voraussetzung für die rechtssichere Wahrnehmung von Betreiberpflichten ist die systematische und nachvollziehbare Dokumentation aller relevanten Maßnahmen. Hierfür stehen verschiedene Methoden und Werkzeuge zur Verfügung, die je nach Organisationsgrad, Objektstruktur und Digitalisierungsstand gewählt werden sollten. Eine Möglichkeit stellen beispielsweise Compliance-Checklisten dar. Sie ermöglichen die strukturierte Auflistung kontrollbezogener Tätigkeiten, die klare Zuweisung von Zuständigkeiten sowie die nachvollziehbare Dokumentation durchgeführter Maßnahmen.

Compliance-Checklisten eignen sich insbesondere für regelmäßige Objektbegehungen und können als praxisnahes Werkzeug zur Vorbereitung auf interne oder externe Audits dienen. Sie fördern die Transparenz, erleichtern die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und unterstützen eine revisions sichere Nachweisführung im Sinne der Betreiberverantwortung.

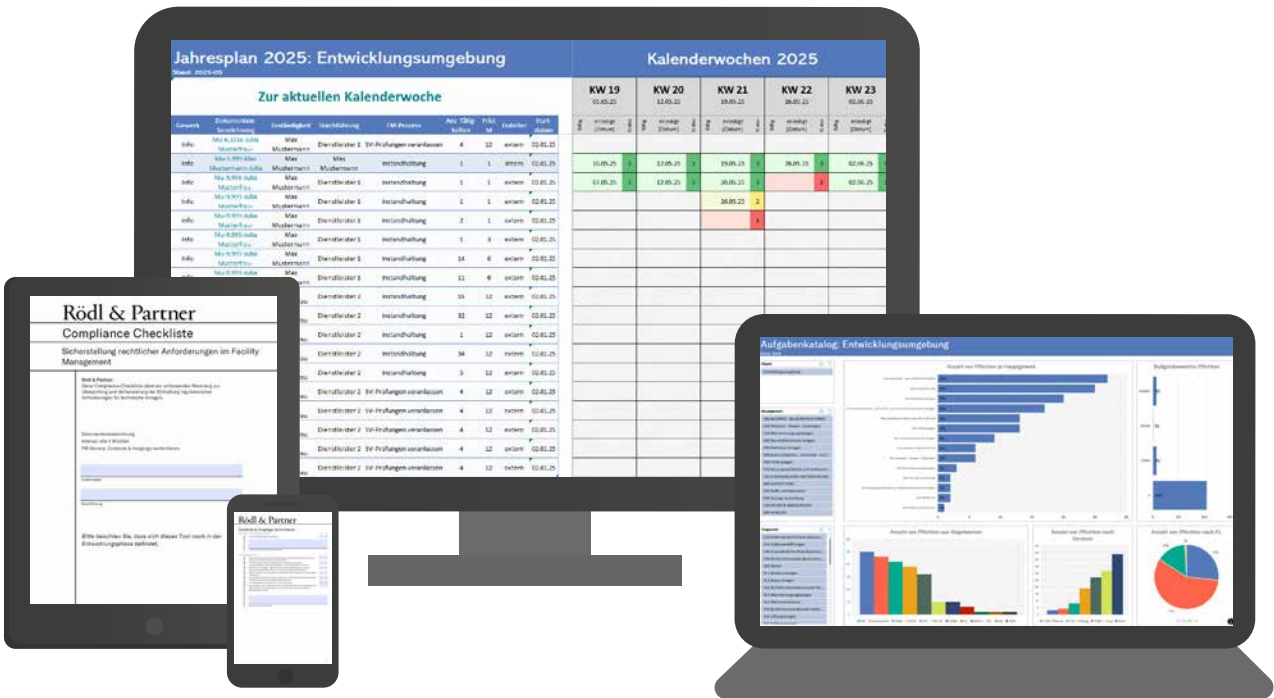
SCHLUSSBETRACHTUNG

Eine belastbare Betreiberorganisation ist kein statisches Konstrukt, sondern ein dynamisches System aus Prozessen, Rollen und digitalen Werkzeugen. Durch das Zusammenspiel vollständiger Bestandsdaten, gepflegter Regelwerkskataloge, risikobasierter Priorisierung und klar zugewiesener Zuständigkeiten lassen sich Rechtssicherheit und Wirtschaftlichkeit dauerhaft vereinen. Ergänzt durch Risikomanagement, Audits, geeignete Dokumentationsmethoden und kontinuierliche Qualifizierung entsteht eine Struktur, die Compliance und operative Exzellenz gleichermaßen fördert. Die Betreiberorganisation bildet den organisatorischen Rahmen, in dem Betreiberverantwortung im Alltag verlässlich umgesetzt wird. Ihr Aufbau folgt einem Transformationsprozess – von der Objekt- und Rechtsanalyse über die Definition relevanter Rollen und Prozesse bis zur Etablierung eines nachhaltigen Kontroll- und Verbesserungszyklus. Erst dieser strukturierte Rahmen ermöglicht es, Betreiberpflichten nicht nur formal zu erfüllen, sondern dauerhaft wirksam zu verankern.

Kontakt für weitere
Informationen

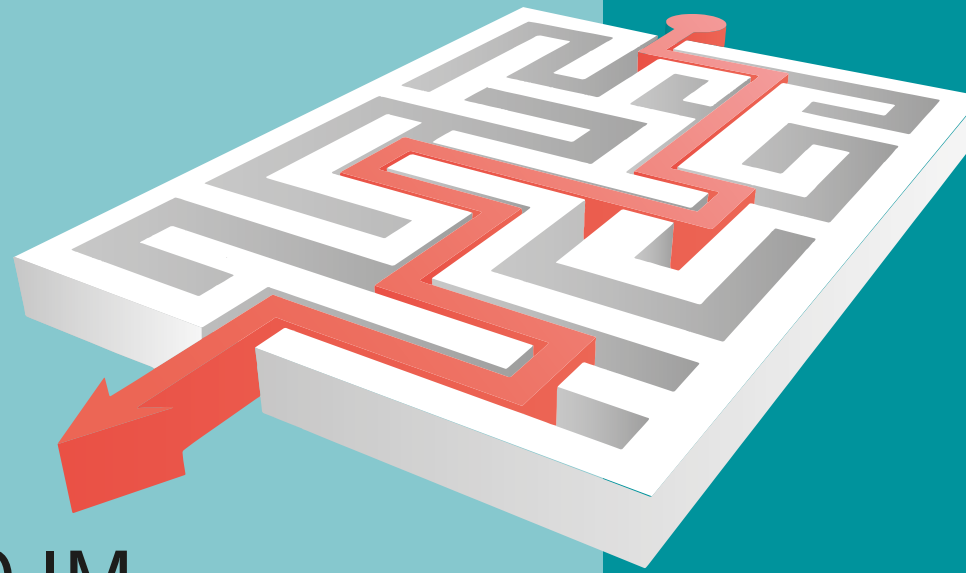


Philipp Stuibler
Bachelor of Engineering (TH)
T +49 911 9193 3730
E philipp.stuibler@roedl.com





*Nehmen Sie an unseren offenen
Seminaren an unseren
verschiedenen Standorten teil:*



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

In unserem zweitägigen Seminar vermitteln wir Ihnen nicht nur ein fundiertes Verständnis der rechtlichen Grundlagen, sondern zeigen Ihnen auch praxisnahe Wege auf, wie Sie die Betreiberverantwortung innerhalb Ihrer Organisation systematisch umsetzen können. Basierend auf der GEFMA 190 „Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management“, die aktuelle Entwicklungen im Bereich Klimaschutz, Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung berücksichtigt, gliedert sich der Inhalt unseres Seminars in vier Blöcke:

Block I:

Grundlagen der
Betreiber-
verantwortung 2.0
Regelwerke und
Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über
bestehende
Betreiber- und
Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rück-
delegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und
Exkulpation
Empfehlungen und
Arbeitshilfen

Dieses Seminar bietet die ideale Kombination
aus juristischer und technischer Expertise:

- ✓ Einführung in die Grundlagen der Betreiberverantwortung
- ✓ Differenzierung zwischen Unternehmer- und Betreiberpflichten
- ✓ Sensibilisierung für die konkreten daraus resultierenden Aufgaben und Pflichten sowie mögliche Rechtsfolgen
- ✓ Erläuterung der Anforderungen an eine rechtskonforme Delegation von Betreiberpflichten und die Möglichkeiten einer Rückdelegation
- ✓ Freiexemplar GEFMA 190
- ✓ Gelegenheit für individuelle Fragen und vertiefende Diskussionen
- ✓ Teilnehmerzertifikat

TERMINE*

23./24. September 2025 | Rödl & Partner Köln

Krankenhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

2./3. Dezember 2025 | Rödl & Partner Nürnberg

Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg



*Weitere Termine für 2026 sind in Planung.

Alle Termine und die
Möglichkeit zur Anmeldung:

<https://www.roedl.de/seminar-betreiberverantwortung>



→ Betreiberverantwortung

Rechtsprechung aktuell – Verkehrssicherungspflicht auf dem Golfplatz

von Gila Schärig

Auf Golfanlagen existiert wie auch auf anderen Sportplatzanlagen eine Vielzahl unterschiedlicher Gefahrenquellen, wie etwa Seen oder Teiche mit der Gefahr des Hineinstürzens sowie ein dichter Baumbestand, der das Verletzungsrisiko herabfallender Äste bergen kann.

Ein aktuelles Urteil des Landgerichts München vom 10. Dezember 2024 (Az. 13 O 7261 / 24)¹ befasst sich mit den Verkehrssicherungspflichten des Golfplatzbetreibers und setzt sich damit auch mit den grundlegenden Pflichten der Betreiber von Sportanlagen sowie dem immanenten Haftungsrisiko auseinander.

Es liegt der Entscheidung folgender verkürzt dargestellter Sachverhalt zugrunde:

Der Beklagte betreibt eine Golfanlage. Die Klägerin behauptet, dass sie am 30. September 2023 nachmittags, bei trockenem Wetter, am Abgang einer nicht überdachten Unterführung mit ihrem Golf Trolley auf noch feuchtem, liegengebliebenen Gras des Rasenmähers ausrutschte. Dabei erlitt sie schwerwiegende Verletzungen am Bein.

Die Klägerin trug vor, dass der Beklagte eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht aufgrund der Abschüssigkeit der Passage, als einzigem Weg zwischen Loch zwei und drei, innehave. Der Rasenmähder² sei für die Klägerin nicht als Gefahrenquelle wahrnehmbar gewesen. Die Grasbüschel stellten für die durchlaufenden Sportler ein Risiko dar.

Die Klägerin begehrt Schadensersatz und Schmerzensgeld wegen ihrer erlittenen Verletzungen. Das Landgericht hatte die zulässige Klage abgewiesen.

Der unbegründete Schadensersatzanspruch der Klägerin beruht sowohl auf vertraglicher Rechtsgrundlage in Form eines Nutzungsvertrags, gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB, als auch auf deliktsrechtlicher Rechtsgrundlage, gem. § 823 Abs. 1 BGB.

WAS SIND DIE MAßGEBLICHEN ANFORDERUNGEN AN DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT DES BEKLAGTEN SPORTPLATZBETREIBERS?

Die Entscheidung verweist auf bereits ergangene höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Anforderungen an Verkehrssicherungspflichten, insbesondere an Betreiber von Sportanlagen:

„Das Ausmaß der Verkehrssicherungspflicht richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Grundsätzlich muss nicht jeder abstrakten Gefahr durch vorbeugende Maßnahmen begegnet werden. Eine absolute Sicherheit kann und muss nicht gewährleistet werden. Der Umfang der Sicherungsmaßnahmen hat sich vielmehr daran zu orientieren, was zur Gefahrenabwehr notwendig und zumutbar ist, um Dritte vor Gefahren zu schützen, die er selbst bei Anwendung der von ihm in der konkreten Situation zu erwartenden Sorgfalt nicht oder nicht rechtzeitig erkennen kann.“³

Dabei dürfen die Anforderungen an den Verkehrssicherungspflichtigen nicht überspannt werden. Es reicht aus, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger der betroffenen Verkehrskreise für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die den Umständen nach zuzumuten sind.“⁴

Die Verkehrssicherungspflicht richtet sich nach den Sicherheitserwartungen des jeweiligen Verkehrs.⁵ Betreiber von Sportanlagen müssen die Benutzer insoweit vor Gefahren schützen, die über das übliche Risiko bei der Anlagenbenutzung hinausgehen und vom Benutzer nicht vorhersehbar und nicht ohne Weiteres erkennbar sind. Ein Sporttreibender trägt die Gefahren selbst, die seinem Sport üblicherweise innewohnen und mit denen er deshalb zu rechnen hat. Nur die darüberhinausgehenden atypischen Gefahren fallen in den Verantwortungsbereich des (Betreibers oder) Veranstalters.“^{6,7}



Abgesehen vom unzureichenden klägerischen Vortrag hinsichtlich der Kausalität der Schädigung lassen sich auf Golfplätzen einzelne (nasse) Grasbüschel nicht vermeiden und stellen daher schon keine sicherungspflichtige Gefahrenquelle dar. Auf Golfplätzen, wo zwangsläufig auf Gras gespielt wird und für die Bespielbarkeit laufend Mäharbeiten stattfinden, ist mit Resten von Rasenmähder bzw. Grasbüscheln zu rechnen. **Das Vorhandensein von Grasbüscheln oder Grasmähder auf einem Golfplatz ist eine übliche und keine atypische Gefahr. Es entspricht auch der Lebenserfahrung und ist als allgemein bekannt zu unterstellen, dass Gras feucht und rutschig sein kann.**

Folglich grenzt sich die Verkehrssicherungspflicht des Betreibers oder Sportveranstalters auf den Schutz vor etwaigen heimtückischen Objekten und atypischen Gefahren ein. Der Betreiber ist nur dann dazu verpflichtet, Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, wenn es sich um erkennbare Gefahrenquellen handelt, die besonders unfallträchtig sind und dementsprechend schwere Verletzungen zu erwarten sind. Demnach muss der Betreiber auch handeln bei Gefahrenquellen, bei denen mit Aufmerksamkeitsdefiziten oder Fehleinschätzungen der Sportler gerechnet werden kann.⁸

WIE KANN SICH DER SPORTANLAGENBETREIBER VOR EINER ETWAIGEN HAFTUNG SCHÜTZEN?

Bei zugangsbeschränkten Anlagen, wie etwa im hiesigen Fall, kann der Anlagenbetreiber dem Nutzer eine vertragliche Nutzungsvereinbarung unterbreiten und darin bspw. eine bestimmte Art der Nutzung in Gefahrensituationen ganz ausschließen oder nur unter bestimmten Bedingungen zulassen.

Des Weiteren ist auch unerlässlich, den Anlagenbetrieb durch entsprechend geschultes Personal haftungssicher so zu organisieren, dass der sichere Betrieb der Sportanlage mit allen baulichen und technischen Anlagen vollumfänglich gewährleistet ist.

Ein **effektives Sicherheitsmanagement** umfasst:

- **Regelmäßige Inspektionen** (Sicht- und Funktionskontrollen durch geschultes Personal)
- **Technische Prüfungen durch Sachverständige und Sachkundige**
- **Wartung und Instandsetzung** (Reparatur beschädigter Geräte und Flächen, Austausch veralteter oder gefährlicher Elemente, Reinigung und Pflege der Anlage)
- **Schulung und Sensibilisierung** (Einweisung des Personals in Sicherheitsfragen, Hinweise für Nutzer z. B. Warnschilder, Nutzungsregeln, Sicherheitsunterweisungen bei Veranstaltungen)
- **Dokumentation** (Protokolle über Inspektionen und Wartungen, Nachweise über Schulungen, Unfallberichte und Maßnahmenprotokolle)⁹

Wir beraten Sie gerne zu allen Fragen der Verkehrssicherungspflichten, wie bspw. zur vertraglichen rechtssicheren Vermeidung von Haftungsrisiken oder der rechtskonformen Delegation von Verkehrssicherungspflichten an eigene Mitarbeiter oder Auftragnehmer.

Sprechen Sie uns hierzu gerne an!

Kontakt für weitere Informationen



Gila Schärig
Diplom-Juristin
T +49 911 9193 1995
E gila.schaerig@roedl.com

¹ Landgericht München I, Verkehrssicherungspflichten des Golfplatzbetreibers (SpuRt 2025, 186).

² Rasenmähder ist das gemähte Gras aus dem Mähvorgang (Quelle: <https://de.wiktionary.org/wiki/Rasenmähder>).

³ vgl. BGH VersR 94, 1486 m. w. N.; BGH NJW 2013, 48 Rz. 7; Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 823 Rn. 51 m. w. N.

⁴ BGH NJW 2014, 2104.

⁵ BGH NJW 2014, 2104.

⁶ OLG Hamm, Urteil vom 17. Dezember 2001 – 13 U 171/01 = BeckRS 2005, 2532.

⁷ Landgericht München I, Verkehrssicherungspflichten des Golfplatzbetreibers (SpuRt 2025, 186).

⁸ BeckOK BGB/Förster, 74. Ed. 1. Mai 2025, BGB § 823 Rn. 566 ff.

⁹ GEFMA 190, 2023-06, Ziff. 4, 7.

REG-IS[§] Tag 2025

u. a. mit

- Anwendung und Handhabung unseres Regelwerks-Informationssystems
- Vorstellung neuer Funktionalitäten
- Kopplungsmöglichkeiten mit CAFM-Systemen
- Erfahrungs- und Praxisberichte

Nutzen Sie die Möglichkeit des Erfahrungsaustausches sowie die Diskussion Ihrer individuellen Fragen.
Die Teilnahme ist **kostenfrei**.

Jetzt
anmelden »

17. September 2025
in Nürnberg oder online

Hier anmelden:

bit.ly/reg-is-tag-anmeldung

Mehr Informationen zu REG-IS
unter **www.reg-is.de**.



→ Mietrecht

Mietpreisbremse und Vormiete in Wohnraummietverhältnissen

von Tugba Pollak

Die Mietpreisbremse ist ein zentrales Instrument des deutschen Mietrechts zur Begrenzung von Mietsteigerungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und gilt in vielen deutschen Städten. Ziel ist es insbesondere zu verhindern, einkommensschwächere Mieter aus Ballungsräumen zu verdrängen und Mieter vor überhöhten Mietforderungen zu schützen. Die Vormiete ist im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse von zentraler Bedeutung. Sie bestimmt, inwieweit der Vermieter bei einer Neuvermietung eine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen und damit von der Mietpreisbremse abweichen darf. In dem Artikel werden die rechtlichen Feinheiten der Mietpreisbremse beleuchtet und es wird erklärt, wann und wie sie greift.

GESETZLICHE GRUNDLAGE

Die Mietpreisbremse ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie gilt nur für Wohnraum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Diese Gebiete werden von den Landesregierungen per Verordnung festgelegt. Grundsätzlich bestimmt die sog. Mietpreisbremse, dass in durch Landesverordnung bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei neu abgeschlossenen Mietverträgen die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent übersteigen darf. Die Mietpreisbremse gilt auch für Staffelmietverträge. Das bedeutet, dass jede Mietstaffel, also jede Mieterhöhung, nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, wenn die Mietpreisbremse in dem jeweiligen Gebiet gilt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel durch den Mietspiegel bestimmt.

AUSNAHMEN

In folgenden Fällen hat der Vermieter das Recht, eine höhere Miete zu verlangen. Die Mietpreisbremse ist auf diese Fälle damit nicht anwendbar:

- Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden
- Wohnungen, die umfassend modernisiert wurden

Eine zentrale Ausnahme betrifft die sogenannte Vormiete. Der Vermieter kann, sofern die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt geschuldet hat, höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete ist, eine Miete bis zur Höhe dieser Vormiete vereinbaren. Dies gilt jedoch nur bei einer Neuvermietung. Diese Ausnahme soll verhindern, dass Vermieter gezwungen werden, eine einmal rechtmäßig vereinbarte (hohe) Miete bei Mieterwechsel zu senken. Unberücksichtigt bleiben sowohl Mietminderungen als auch Mieterhöhungen, die mit dem vorjährigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Nicht anwendbar ist die Mietpreisbremse zudem auf Gewerberaummietverhältnisse. Für Gewerberaum existiert bislang keine gesetzliche Mietpreisbremse. Die Miethöhe ist dort grundsätzlich frei vereinbar und wird lediglich durch das Wucherverbot begrenzt. Die Vormiete spielt hier ebenfalls keine Rolle. Es gibt keine gesetzlichen Beschränkungen oder Auskunftspflichten bezüglich der Miethöhe bei Neuabschluss eines Gewerberaummietvertrages.



RECHTE UND PFLICHTEN

Die Mietpreisbremse sowie die Vormiete sind nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar. Verstöße gegen die Mietpreisbremse führen dazu, dass der Vermieter verpflichtet ist, die Miete auf das zulässige Maß zu senken und zu viel gezahlte Beträge zu erstatten.

Vermieter müssen bei Bedarf im Rahmen des Mietvertragsabschlusses die Höhe der Vormiete offenlegen, um Transparenz über die zulässige Miethöhe zu schaffen. Mieter haben wiederum das Recht, die Miethöhe zu prüfen und können eine zu hohe Miete innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsschluss rügen. Erfolgt die Rüge fristgerecht, kann die zu viel gezahlte Miete rückwirkend zurückgefordert werden.

Liegt die Vormiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent, darf der Vermieter diese höhere Vormiete auch vom neuen Mieter verlangen. Ziel dieser Regelung ist es, insbesondere private Vermieter zu schützen, die auf die bisherigen Mieteinnahmen angewiesen sind, und zu verhindern, dass bei einem Mieterwechsel die Miete zwangsweise gesenkt werden muss.

Fazit

Es bleibt festzuhalten, dass die Mietpreisbremse in vielen Ballungsräumen gilt. Die Ausnahmeregelung der Vormiete bietet Vermietern Gestaltungsspielraum. Mieter haben Rechte auf Auskunft und Rückforderung überzahlter Mieten, sollten aber aktiv ihre Ansprüche verfolgen und die Auskünfte des Vermieters kritisch hinterfragen. Die praktische Umsetzung der Mietpreisbremse ist weiterhin von hoher Streitintensität geprägt, weshalb sowohl Vermieter als auch Mieter dringend anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen sollten, um ihre Rechte und Pflichten rechtssicher zu wahren.

Kontakt für weitere Informationen



Tugba Pollak
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1810
E tugba.pollak@roedl.com

→ Baurecht

Wenn's mal wieder länger dauert: BGB-Anordnungsrecht umfasst keine Änderung der Bauzeit

von Dr. Julia Müller

Wunsch und Wirklichkeit – beide fallen oftmals auseinander, wenn es um die Zeitschiene geht, innerhalb derer ein Bauvorhaben abgeschlossen sein soll. Rund um den VOB/B-Vertrag streitet man seit jeher über die Frage, ob der Auftraggeber im Rahmen seines einseitigen Anordnungsrechts auch Änderungen in zeitlicher Hinsicht bestimmen kann. Für den BGB-Vertrag unter Geltung des mittlerweile nicht mehr ganz so neuen Bauvertragsrechts hat das OLG Celle dies nun mit Urteil vom 14. Mai 2025 entschieden (Az. 14 U 238/24). Darf er nun oder darf er nicht?

ZUR AUSGANGSLAGE: BGB-BAUVERTRAGSRECHT

Seit dem 1. Januar 2018 enthält das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) neue Vorschriften zum Bauvertrag. Dort ist – wie in der VOB/B schon seit jeher – nunmehr geregelt, dass der Auftraggeber auch im BGB-Bauvertrag einseitige Änderungen am vereinbarten Werkerfolg anordnen kann (siehe konkret in § 650b BGB). Früher waren Änderungen am Leistungssoll nur einvernehmlich, d. h. mit Einverständnis des Auftragnehmers möglich. Die Voraussetzungen des Anordnungsrechts sind im BGB zwar anders geregelt, als es in der VOB/B der Fall ist. Grundsätzlich stoßen aber beide Regelungen in dieselbe Richtung: Änderungen des Leistungssolls sind – unter gewissen Anforderungen – auch dann möglich, wenn der Auftragnehmer eben nicht sein Einverständnis hierzu erklärt. Soweit es ihm zumutbar ist, muss er die Anpassungen/Erweiterungen usw. ausführen. Sollten Mehrkosten entstehen, kann er natürlich einen dazugehörigen Nachtrag verlangen. § 650c Abs. 3 BGB ermöglicht es ihm sogar, 80 Prozent der von ihm als korrekt erachteten Nachtragsvergütung als Abschlag in Rechnung zu stellen. Dies gilt auch dann, wenn keine Einigung über die Höhe der Vergütung stattgefunden hat. Eine weitere umstrittene Regelung im neuen Bauvertragsrecht, die uns an dieser Stelle aber nicht weiter belasten soll.

DER SACHVERHALT

Die Parteien des hiesigen Urteils sind verbunden über einen Vertrag zur Sicherung von Asphaltgruben.

Die Auftraggeberin (Beklagte) beauftragte die Auftragnehmerin (Klägerin) mit Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung und Verfüllung eines ehemaligen untertagigen Stollensystems.

Die VOB/B ist Vertragsbestandteil (!). Baubeginn war im Juli 2023. Bis August 2024 rechnete die Klägerin Leistungen in Höhe von insgesamt rund 21 Mio. Euro brutto ab. Mit der streitgegenständlichen neuerlichen Abschlagsrechnung machte sie eine weitere Abschlagssumme in Höhe von insgesamt rund 800.000 Euro brutto geltend.

Das war der Beklagten nun doch zu viel: Sie verweigerte die Zahlung der in Rechnung gestellten Abschläge unter anderem für einen Nachtrag, der eine Zulage wegen Reduzierung der arbeitstäglichen Verfüllmenge betraf. Diesen stützte sie auf den oben beschriebenen 80-prozentigen Abschlagsanspruch aus § 650c Abs. 3 BGB. Es hatte sich nämlich herausgestellt, dass die Klägerin weniger Silozüge (also LKW-Ladungen) als ursprünglich gedacht pro Tag hatte verfüllen können. Dem Ganzen war eine entsprechende Behinderungsanzeige vorangegangen, die die Beklagte abgelehnt hatte.

Das erstinstanzliche Gericht hat die Forderung abgelehnt, das zweitinstanzliche sieht es genauso.

DIE ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

So sich der versierte Leser nun zunächst fragt, weshalb es hier überhaupt auf die Regelungen im BGB ankommt (schließlich liegt ein VOB/B-Vertrag vor!), sei angemerkt, dass der Mehrvergütungsanspruch des § 650c Abs. 3 BGB nach mittlerweile recht gefestigter Rechtsprechung auch im VOB/B-Vertrag gilt. Der Wortlaut der Regelung steht einer solchen Erstreckung nicht entgegen. Die VOB/B enthält allgemeine Vertragsbedingungen und modifiziert, wenn sie Bestandteil eines Bauvertrages geworden ist, die gesetzlichen Regelungen. Die VOB/B selbst enthält jedoch gerade keine Regelung, die § 650c Abs. 3 BGB entspricht.

§ 16 Abs. 1 VOB/B formuliert zwar Vorschriften zur Abschlagszahlung, aber kein vorläufiges einseitiges Preisbestimmungsrecht des Unternehmers. Damit stellt die VOB/B in Bezug auf § 650c Abs. 3 BGB keine Modifikation dar. Die Vorschrift bleibt daher anwendbar.

Im Hinblick auf die Reduzierung der täglichen Verfüllmenge, die zu einer Effizienzminderung und damit einer Kostenerhöhung aufseiten der Klägerin geführt hatte, lag nach Ansicht der Richter bereits kein Änderungsbegehren der Beklagten im Sinne von § 650b Abs. 1 BGB vor. Die Anwendbarkeit von § 650b BGB wiederum wäre jedoch Voraussetzung dafür, sich auf § 650c Abs. 3 BGB zu berufen.

Der Reihe nach:

Zwischen den Parteien ist streitig, ob eine Verfüllmenge von arbeitstäglich 260 m³ pro Baustelleneinrichtungsfläche (= 7,6 Silozüge) vereinbart war oder die entsprechende Angabe in der Leistungsbeschreibung nur die geforderte Leistungsfähigkeit des Bieters beschreiben sollte. Die Beantwortung dieser Frage konnte aber dahinstehen. Die von der Klägerin insoweit behauptete Anordnung der Beklagten, die tägliche Verfüllmenge zu reduzieren, unterfällt jedenfalls nicht dem § 650b Abs. 1 BGB.

Der Besteller kann nach § 650b Abs. 1 S. 1 BGB zwei Arten der Vertragsanpassung begehren, nämlich eine Veränderung des vereinbarten Werkerfolgs (Nr. 1) und eine Änderung der zur dessen Erreichung notwendigen Leistungen (Nr. 2). Werkerfolg in diesem Sinne ist der funktionale Bauerfolg. Die Änderungen müssen damit die bautechnischen Leistungen, den sog. Bauinhalt betreffen. Nicht erfasst werden Änderungen, die sich lediglich auf die Bauumstände, insbesondere die Bauzeit, beziehen.

Für ein solches Verständnis spricht die Entstehungsgeschichte der Norm: Im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz war noch vorgesehen, dem Besteller unter engen Voraussetzungen die Befugnis einzuräumen, Anordnungen zur Bauzeit und zur Ausführung der Bauleistungen zu erteilen. Ein solches Anordnungsrecht hat der Gesetzgeber schließlich, obwohl ein solches im Rahmen von § 1 Abs. 3 VOB/B bereits seit langer Zeit umstritten ist, nicht übernommen. Dafür, dass er dem Besteller ein ähnliches Recht nun gleichwohl unausgesprochen unter Verzicht auf die ursprünglich vorgesehenen Voraussetzungen zubilligen wollte, ist nichts ersichtlich. Die (behauptete) Anordnung, die tägliche Verfüllmenge zu reduzieren, betrifft – wie die Klägerin selbst in einem Schriftsatz ausführte – die Bauausführung und die Bauzeit. Der Anwendungsbereich der §§ 650b, 650c BGB ist daher nicht eröffnet.

Deshalb kann dahinstehen, ob die ursprüngliche Verfüllmenge aufgrund der Bodenverhältnisse oder, wie die Beklagte behauptet, nur deshalb nicht erreicht werden konnte, weil die Klägerin wegen unzureichender Förderung der Baumaßnahme, mangels Erhöhung der Anzahl der Arbeitskräfte und Bohrgeräte in Verzug geraten ist. Unerheblich ist ferner, dass die Beklagte zunächst selbst vom Vorliegen einer Leistungsänderung und dem Erfordernis einer Nachtragsvereinbarung ausgegangen ist. Liegt – wie hier – objektiv bereits kein Änderungstatbestand nach § 650b Abs. 1 BGB vor, geht eine etwaige Anordnung des Bestellers als sog. Putativnachtrag ins Leere und ist daher nicht geeignet, einen Mehrvergütungsanspruch gemäß § 650c BGB zu begründen.

Kontakt für weitere Informationen



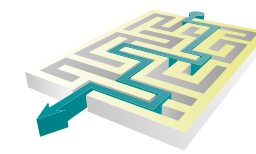
Dr. Julia Müller
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Vergaberecht
T +49 911 9193 3566
E julia.mueller@roedl.com

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.

Veranstaltungshinweise



THEMA	REG-IS Tag
TERMIN / ORT	17.9.2025 in Nürnberg oder online
THEMA	Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management
TERMIN / ORT	23./24.9.2025 in Köln 2./3.12.2025 in Nürnberg
THEMA	Global HR:Labour Law Forum
TERMIN / ORT	30.9.2025 in Nürnberg



Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter:

www.roedl.de/events

Kontakt für weitere Informationen



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

GLOBAL HR:LABOUR LAW FORUM 2025

Arbeitsrecht im internationalen Kontext:
Lösungen, Strategien & Best Practices für
Arbeitgeber und Personalverantwortliche

30. September 2025
in unserem Stammhaus in Nürnberg

- ✓ Paneldiskussionen
- ✓ Arbeitsrechtsexperten aus über 30 Ländern
- ✓ Themenstände
- ✓ One-to-one Meetings

Hier anmelden »

[www.roedl.de/
hr-law-forum](http://www.roedl.de/hr-law-forum)



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.