

Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
MAI
2019

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Betreiberverantwortung

- Elektroorganisation – Anlagenverantwortung und Verantwortliche Elektrofachkraft (VEFK) 4
- Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen in Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen 6

→ Mietrecht

- Triple-Net-Mietverträge – Überraschungen zum Vertragsende sind keine Seltenheit 9

- Rechtsanspruch auf private Ladestation – Gesetzgeber möchte Elektromobilität für Mieter und Wohnungseigentümer fördern 14

→ Rödl & Partner Intern

- Servparc und Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 16
- Inhouse-Schulung „Einführung Arbeitsschutzmanagement“ 19

Liebe Leserin, lieber Leser,

beim Betrieb von elektrischen Anlagen sind die Anforderungen aus dem VDE-Regelwerk zu erfüllen und eine rechtssichere Elektroorganisation zu implementieren. Wir grenzen die Begriffe Anlagenbetreiber, Anlagenverantwortlicher und Arbeitsverantwortlicher sowie deren Zuständigkeiten voneinander ab und erläutern, wann eine Verantwortliche Elektrofachkraft erforderlich ist. Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen in Sonderbauten wiederum unterliegen der Pflicht, ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit regelmäßig von einem Sachverständigen prüfen zu lassen. Prüfpflicht und Umfang der Prüfung sind jedoch von Bundesland zu Bundesland verschieden. Wir zeigen auf, wann die jeweilige landesspezifische PrüfVO Anwendung findet, welche Qualifikation für die Prüfung erforderlich ist und mit welchen Ordnungswidrigkeiten Sie bei Nichterfüllung der Prüfpflichten rechnen müssen.

Triple-Net-Mietverträge erfreuen sich seit vielen Jahren großer Beliebtheit. Der Mieter verpflichtet sich zugunsten einer günstigeren Miete dazu, Instandhaltungsarbeiten, die bei klassischen (gewerblichen) Mietverträgen üblicherweise der Vermieter trägt, durchzuführen. Am Ende der Laufzeit kommt in der Praxis jedoch häufig das böse Erwachen, wenn beauftragte Gutachter Instandhaltungsrückstände feststellen, die nicht selten Forderungen in Millionenhöhe nach sich ziehen. Lesen Sie, welche lückenhaften Regelungen in den Verträgen dazu führen und welche Anforderungen schon beim Abschluss beachtet werden sollten, um Überraschungen am Ende zu vermeiden.

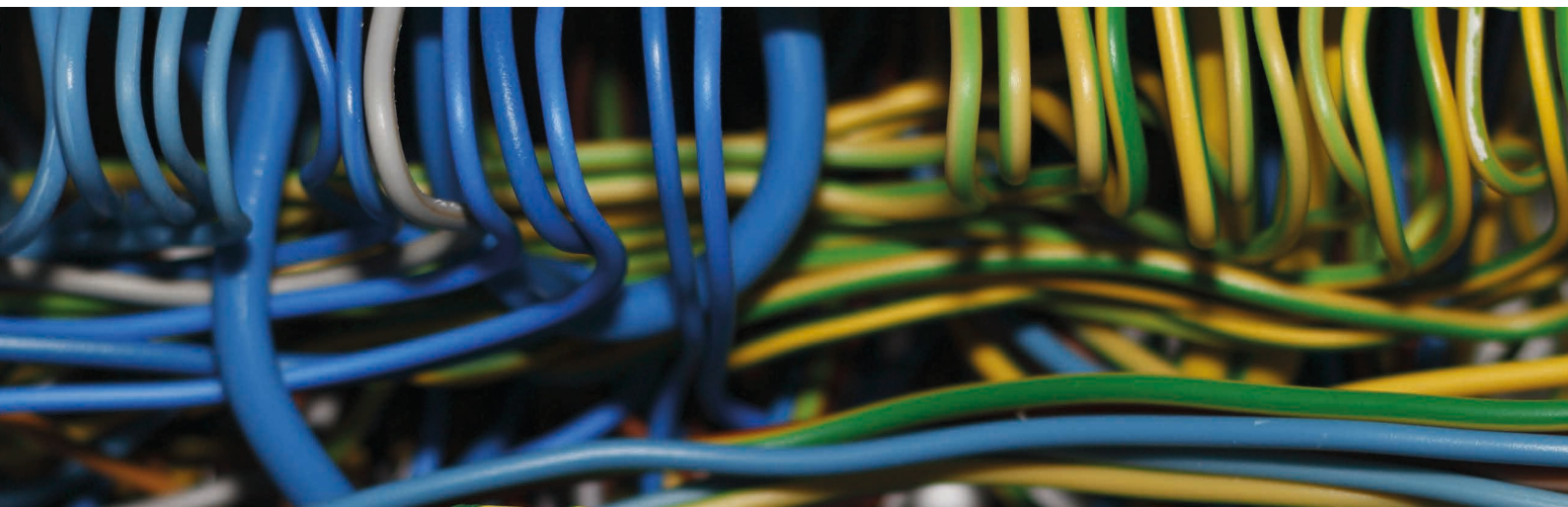
Geht es nach der Bundesregierung, sollen bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge zugelassen werden. Für interessierte Mietparteien oder Wohnungseigentümer stellt sich dabei jedoch häufig die Frage nach privaten Lademöglichkeiten. Ein Gesetzesentwurf soll nun Regelungslücken schließen und unter anderem Antworten darauf geben, wer in diesen Fällen die Kosten für die Installation und den Abbau zu tragen hat. Erfahren Sie das Wichtigste über das Gesetzgebungsverfahren und die geplanten Anpassungen im Wohnungseigentums- und Mietrecht.

Abschließend möchten wir Sie auch in diesem Jahr wieder zu unseren REG-IS Tagen einladen. An fünf Standorten haben Sie im Mai die Gelegenheit, unser Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche kennenzulernen und mehr über neue Funktionalitäten sowie Kopplungsmöglichkeiten mit CAFM-Systemen zu erfahren. Darüber hinaus sind wir auch bei der Premiere der Servparc im Juni in Frankfurt mit zwei Ständen vertreten und richten in diesem Rahmen auch wieder die diesjährige Bundesfachtagung Betreiberverantwortung aus.

Wir freuen uns mit Ihnen ins Gespräch zu kommen und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner

JÖRG SCHIELEIN
Partner



→ Betreiberverantwortung

Elektroorganisation

Anlagenverantwortung und Verantwortliche Elektrofachkraft (VEFK)

von Henning Wündisch

Beim Betrieb von elektrischen Anlagen sind verschiedene Anforderungen aus dem VDE-Regelwerk zu erfüllen. Dabei bedürfen die Bestellung einer Verantwortlichen Elektrofachkraft sowie die Benennung von Anlagenbetreiber, Anlagenverantwortlichen und Arbeitsverantwortlichen organisatorischer Festlegungen, die darauf gerichtet sind, neben der eigentlichen Linienorganisation eine deckungsgleiche oder auch eigenständige transparente, nachvollziehbare und lückenlose Organisationsstruktur für die Elektrotechnik abzubilden und im Verantwortungsbereich zu implementieren.

Dabei ist zwischen dem Betrieb von technischen Anlagen und der damit einhergehenden Zuordnung der im Regelwerk des VDE geforderten Rollen des Anlagenbetreibers, des Anlagenverantwortlichen und des Arbeitsverantwortlichen einerseits und der Durchführung von elektrotechnischen Tätigkeiten und der damit einhergehenden Anforderung zur Bestellung einer Verantwortlichen Elektrofachkraft (VEFK) andererseits zu unterscheiden.

ANLAGENBETREIBER – ANLAGENVERANTWORTLICHER – ARBEITSVERANTWORTLICHER

Obgleich die Anforderung zur Benennung eines Anlagenverantwortlichen für elektrische Anlagen in der DIN VDE 0105-100 bereits seit 2009 nur mehr dann erforder-

lich ist, wenn währenddessen an dieser Anlage gearbeitet wird, herrscht in der Branche vielfach nach wie vor die Meinung, dass für jede elektrische Anlage stets ein Anlagenverantwortlicher mit der Qualifikation einer Elektrofachkraft zugeordnet sein müsse. Dies war bis 2009 die Anforderung der VDE, mit der Folge, dass für jede elektrische Anlage rund um die Uhr eine zuständige Elektrofachkraft zur Verfügung stehen musste. Mit der Änderung der VDE 0105-100 wurde der Anlagenbetreiber in die Norm aufgenommen und die Verantwortung des Anlagenverantwortlichen für den sicheren Betrieb der elektrischen Anlage auf die Zeit beschränkt, zu der an der elektrischen Anlage gearbeitet wird.

Nach dieser also nicht mehr ganz neuen Systematik der VDE 0105-100 muss jede elektrische Anlage unter der Verantwortung einer Person, des Anlagenbetreibers, stehen. Anlagenbetreiber ist entweder der Unternehmer oder eine von ihm beauftragte natürliche oder juristische Person, die die Unternehmerpflicht für den sicheren Betrieb und ordnungsgemäßen Zustand der elektrischen Anlage wahrnimmt. Demnach kann der Anlagenbetreiber sowohl eine juristische Person als auch eine natürliche Person ohne jegliche elektrotechnische Qualifikation sein.

Zu den Aufgaben des Anlagenbetreibers zählen u. a. die Organisation der Prüfung, Inspektion, Wartung und Instandsetzung. Um diese Aufgaben erfüllen zu können,

sind natürlich auch Kenntnisse der Elektrotechnik erforderlich. Ist der Anlagenbetreiber allerdings, wie vorstehend beschrieben, keine Elektrofachkraft, muss er sich elektrotechnischer Qualifikation bedienen. Eine dauerhafte Zuständigkeit einer Elektrofachkraft ist allerdings – wie bis 2009 gefordert – nicht notwendig.

Sobald jedoch an der elektrischen Anlage gearbeitet wird, ist nach der DIN VDE 0105-100 der Anlagenverantwortliche zu benennen, der während der Durchführung von Arbeiten die unmittelbare Verantwortung für den sicheren Betrieb der elektrischen Anlage zu tragen hat. Dies eröffnet die Möglichkeit, den Anlagenverantwortlichen nicht zwingend je Anlage bestimmen zu müssen, sondern maßnahmenbezogen oder temporär festzulegen.

Der Anlagenverantwortliche übernimmt aber nicht die Verantwortung des Unternehmers im gesamten Bereich der elektrischen Anlage, die weiterhin dem Anlagenbetreiber obliegt. Der Anlagenverantwortliche übernimmt die Aufgaben nach § 8 Abs. 2 ArbSchG, d.h. „der Anlagenverantwortliche hat die möglichen Auswirkungen der Arbeiten auf die elektrische Anlage oder die Teile davon, die in seiner Verantwortung stehen, sowie die Auswirkungen der elektrischen Anlage auf die Arbeitsstelle und die arbeitenden Personen zu beurteilen“ (DIN VDE 0105-100).

Die Verantwortung für die Durchführung der Arbeit trägt hingegen der Arbeitsverantwortliche, der maßnahmenbezogen für jede Arbeit benannt werden muss (VDE 0105-100). Die Arbeitsverantwortung sollte vom Anlagenverantwortlichen des betreffenden Anlagenbereiches in schriftlicher Form an den Arbeitsverantwortlichen übergeben werden. Der Arbeitsverantwortliche muss im Gegensatz zum Anlagenverantwortlichen, unabhängig davon, ob es sich um einen internen oder externen Mitarbeiter handelt, permanent an der Arbeitsstelle zugegen sein. Der Anlagenverantwortliche und der Arbeitsverantwortliche können aber auch personenidentisch sein, was insbesondere bei kleineren Maßnahmen regelmäßig der Fall ist.

VERANTWORTLICHE ELEKTROFACHKRAFT

Neben den vorstehend beschriebenen Zuständigkeiten des Anlagenbetreibers, des Anlagenverantwortlichen und des Arbeitsverantwortlichen sind nach der DIN VDE 1000-10 eine oder mehrere verantwortliche Personen als verantwortliche Elektrofachkraft zu beauftragen, die für den Unternehmer die fachliche Leitung des elektrotechnischen Betriebs oder Betriebsteils übernehmen, also die Verantwortung für den Elektrobereich innehaben. Auch hier besteht in der Praxis immer wieder Unsicherheit darüber, in welchen Fällen die Bestellung einer verantwortlichen Elektrofachkraft erforderlich ist. Der Bestellung bedarf es allerdings nur dann, wenn elektrotechnische Tätigkeiten eigenständig, d. h. durch eigenes Personal durchgeführt werden.

Ist eine Verantwortliche Elektrofachkraft zu bestellen, ist die erforderliche Befähigung der zu bestellenden Person zu beachten. Einerseits muss die Verantwortliche Elektrofachkraft einen Abschluss einer Ausbildung als Techniker, Meister oder Ingenieur bzw. Bachelor oder Master haben. Andererseits sind aber nicht nur die formellen Anforderungen der Qualifikation zu erfüllen, sondern vielmehr auch die persönliche Eignung sowie Aktualität der erforderlichen Kenntnisse.

FAZIT

Auch wenn die Anforderungen aus dem VDE-Regelwerk zur Abbildung der vorgenannten Anforderungen für jede Organisation zunächst dieselben sind, zeigt sich in zahlreichen Projekten zur Implementierung einer rechtssicheren Elektroorganisation, dass es stets eines individuellen, auf die jeweilige Organisation, die betrieblichen Prozesse sowie die bestehenden Rahmenbedingungen abgestimmten Lösungsansatzes bedarf.

Kontakt für weitere Informationen



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

Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen in Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen

von Ann-Kristin Wallacher

Die Prüfnotwendigkeit für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen, wie Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, Rauchabzugsanlagen etc. gemäß Prüfverordnungen der Länder ist von einer Vielzahl verschiedener Faktoren abhängig, die in den einzelnen Bundesländern zudem auch noch teilweise höchst unterschiedlich geregelt sind. Wird die Sachverständigenprüfung nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar. Bei eintretenden Schadensfällen drohen auch weitere Rechtsfolgen, wie Schadensersatzforderungen oder strafrechtliche Vorwürfe. Dies gilt es für Anlagenbetreiber zu beachten und zu vermeiden.

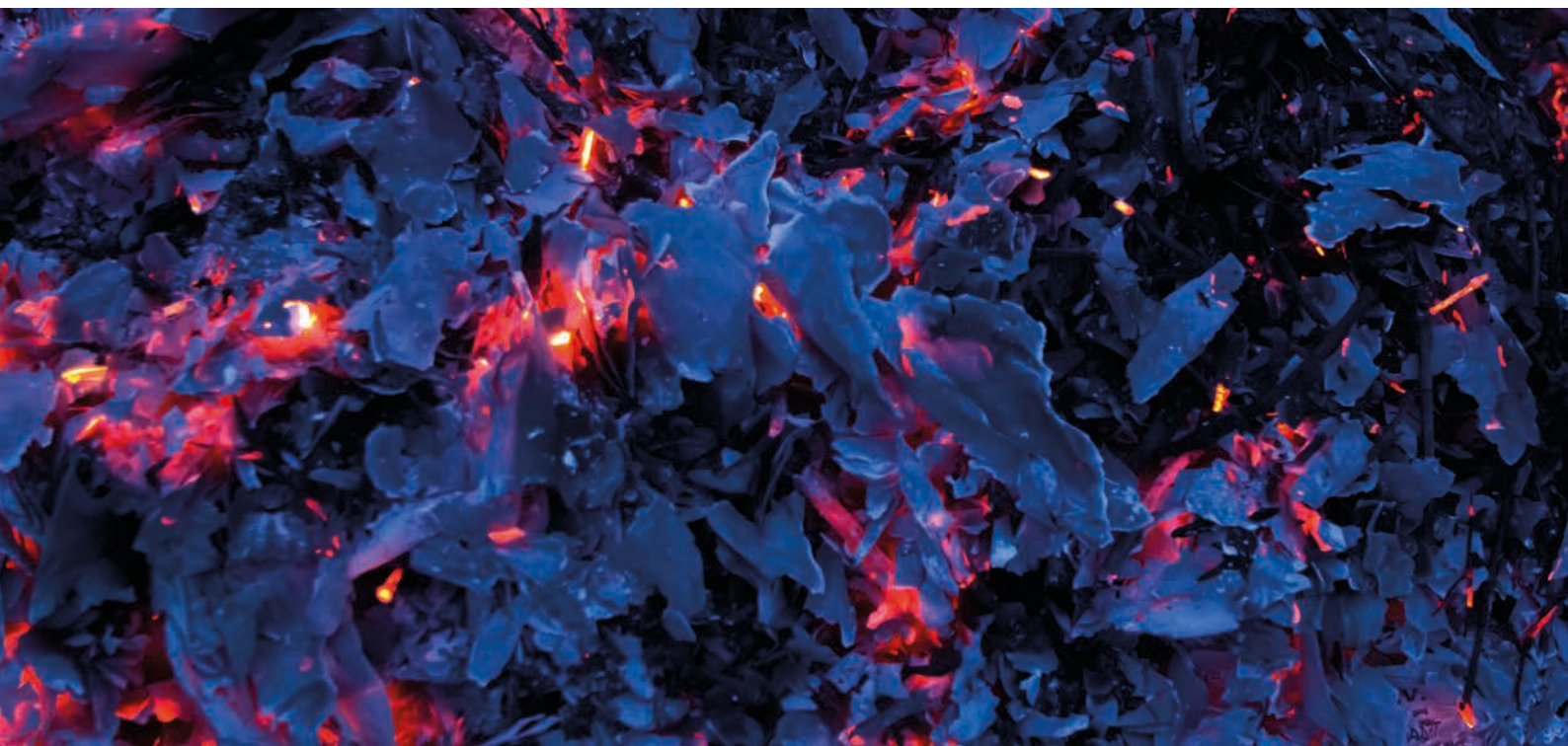
Bereits seit einigen Jahren besteht die Pflicht, sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung) in Sonderbauten durch einen Prüfsachverständigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit hin überprüfen zu lassen. Die rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der wiederkehrenden Prüfung sowie der Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und nach einer wesentlichen Änderung, ergibt sich in den meisten Bun-

desländern aus der jeweiligen landesspezifischen Prüfverordnung (bspw. MPrüfVO, SPrüfV, BetrVO, TPrüfVO). Allerdings ist hierbei zu beachten, dass nicht in jedem Bundesland die Prüfpflicht und der Umfang der Prüfung in gleichem Ausmaß verankert und die Voraussetzungen unterschiedlich festgelegt sind.

ANWENDBARKEIT DER PRÜFVO

Eine Prüfpflicht liegt vor allem dann vor, wenn die Anlagen und Einrichtungen aufgrund einer Sonderbauverordnung bauaufsichtlich gefordert sind. Sollte die Anlage bauaufsichtlich nicht gefordert sein, kann durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. einen Prüfsachverständigen für Brandschutz die Anlage oder auch die Prüfung im Einzelfall angeordnet werden.

Zunächst ist zu klären, wann die sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen in den Anwendungsbereich der Prüfverordnung fallen. Hier besteht die erste Herausforderung in der Unterscheidung der Anforderungen des jeweiligen Bundeslandes, da die Eröffnung des Anwendungsbereichs höchst unterschiedlich ausgestaltet ist. Der Anwendungsbereich kann dann eröffnet sein, wenn es sich bei dem Gebäude um ein Objekt handelt,



das einer Sonderbauverordnung zugeordnet werden kann. Dies können bspw. Verkaufsstätten, Versammlungsstätten, Beherbergungsstätten, Hochhäuser, Krankenhäuser und Garagen sein, sofern die Voraussetzungen der einzelnen Sonderbauverordnung erfüllt sind.

Die technische Prüfverordnung kann aber auch dann zu berücksichtigen sein, wenn es sich um einen sonstigen Sonderbau gemäß Bauordnung der Länder handelt. Liegt ein sonstiger Sonderbau vor, so ergibt sich die Prüfpflicht nicht unmittelbar aus dem Gesetz, wie es bei Objekten gemäß Sonderbauverordnungen der Fall ist. Auf Grundlage der Landesbauordnungen können sicherheitsrelevante Anlagen und Einrichtungen in den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung behördlich oder in der Bescheinigung des Brandschutznachweises eines Prüfsachverständigen für Brandschutz gefordert werden. Bei der letzten Variante werden die sicherheitstechnischen Anlagen im Brandschutzkonzept bspw. als Kompensationsmaßnahme für Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gefordert. Wird das Brandschutzkonzept im Genehmigungsverfahren genehmigt, wird die Anlage Gegenstand des bauaufsichtlich genehmigten und bescheinigten Brandschutznachweises. In diesen Fällen ist bezüglich der Prüfnotwendigkeit stets eine Einzelfallprüfung erforderlich.

DURCHFÜHRUNG DER PRÜFUNG

Die Prüfungen müssen grundsätzlich von Prüfsachverständigen durchgeführt werden, allerdings gibt es auch hier verschiedene Ausnahmen in einzelnen Bundesländern. So unterliegen einige sicherheitstechnische Anlagen hinsichtlich der wiederkehrenden Prüfung in einzelnen Bundesländern nicht zwingend einer Sachverständigenprüfung, sondern können auch von einer „sachkundigen“ Person geprüft werden.

Die Prüfung muss in der Regel innerhalb einer Frist von drei Jahren vorgenommen werden. In Einzelfällen bestehen aber auch hier Ausnahmen, bei denen eine kürzere Frist (jährliche Prüfungen) oder ein verlängerter Prüfturnus (sechs Jahre) vorgegeben sind. Werden bei der Prüfung Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich zu beseitigen. Die Bescheinigungen und Bestätigungen über die Prüfung sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

MUSTER-PRÜFVERORDNUNG

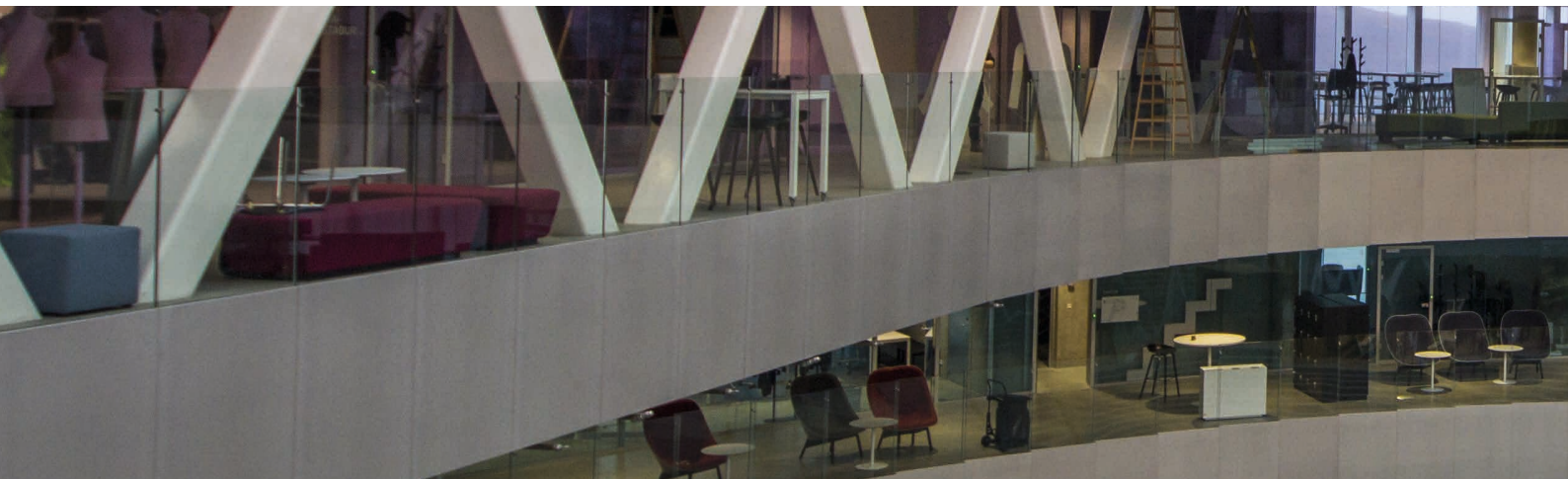
Die Muster-Prüfverordnung soll die Anwendungssystematik verdeutlichen. Die Muster-Prüfverordnung gilt für Verkaufs-, Versammlungs- und Beherbergungsstätten, Krankenhäuser und Pflegeheime, Hochhäuser, Garagen sowie allgemeinbildende und berufsbildende Schulen. Anders als bspw. in Bayern, Brandenburg oder Hessen werden in den Anwendungsbereich keine sonstigen Sonderbauten gemäß BauO einbezogen.

Im nachfolgenden Beispiel ist eine Prüfpflicht für technische Anlagen und Einrichtungen in Sonderbauten dann umzusetzen, wenn sie bauordnungsrechtlich gefordert wird oder soweit bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes bestehen. Handelt es sich bei dem Objekt um eine Verkaufsstätte nach (Muster-)Verkaufsstättenverordnung (MVKVO), so sind folgende Anlagen zwingend erforderlich: Brandmeldeanlagen, Alarmierungseinrichtungen, Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgungsanlage. Unter bestimmten Voraussetzungen gemäß MVKVO sind ebenfalls Sprinkleranlagen, Wandhydranten, Lüftungsanlagen und Rauchabzugsanlagen in die Verkaufsstätte einzubauen. Für diese ausdrücklich geforderten Anlagen besteht entsprechend der nachfolgenden Tabelle eine unmittelbare Prüfpflicht. In allen anderen Fällen muss diese bauordnungsrechtlich angeordnet werden.

TECHNISCHE ANLAGEN	PRÜFUNGSINTERVALL
Brandmelde- und Alarmierungsanlagen	3 Jahre durch Prüfsachverständige
Sicherheitsbeleuchtung	Keine Prüfung erforderlich
Sicherheitsstromversorgungen	3 Jahre durch Prüfsachverständige
Feuerlöschanlagen, ausgenommen nicht-selbständige Feuerlöschanlagen mit trockenen Steigleitungen ohne Druckerhöhungsanlagen	3 Jahre durch Prüfsachverständige
Lüftungsanlagen, ausgenommen solche, die einzelne Räume im selben Geschoss unmittelbar ins Freie be- oder entlüften	3 Jahre durch Prüfsachverständige
Rauchabzugsanlagen	3 Jahre durch Prüfsachverständige

Prüfungsintervalle Sachverständigenprüfungen für technische Anlagen gemäß Muster-Prüfverordnung (MPrüfVO)





PRÜFPFLICHT IM GEBÄUDEBESTAND

Für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der PrüfVO errichtet waren und keiner Prüfpflicht unterlagen, begründet die PrüfVO aus sich heraus keine erstmalige oder wiederkehrende Prüfpflicht. Eine Prüfpflicht besteht selbstverständlich jedoch dann, wenn ursprünglich nicht nur die Errichtung, sondern auch die Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen in einem Gesetz, einer Verordnung oder bauaufsichtlich im Einzelfall gefordert waren.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Die Durchführung der Sachverständigenprüfungen gemäß PrüfVO sollte nicht auf die leichte Schulter genommen werden, da die Nichterfüllung zahlreicher Pflichten aus der PrüfVO eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Werden die Prüfungen nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt oder bei einer Prüfung festgestellte Mängel nicht unverzüglich beseitigt (nur in einzelnen Bundesländern), so muss mit einer Geldbuße in Abhängigkeit des jeweiligen Bundeslandes zwischen 10.000 Euro und 500.000 Euro gerechnet werden.

Für die Beurteilung der Prüfnotwendigkeit sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen im konkreten Fall ist unbedingt die vorliegende Genehmigungssituation zu berücksichtigen. Hierzu werden die Unterlagen des Baugenehmigungsverfahrens wie bspw. Baugenehmigung, Brandschutzkonzept oder Brandschutznachweis benötigt. Wichtig ist, dass alle Dokumente über den gesamten Lebenszyklus des Objekts hinweg, d. h. auch Änderungen und Erweiterungen am Objekt, bezüglich der Prüfpflicht berücksichtigt werden. Die Anforderungen zur Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen können auch erst mit Erweiterung oder Umbau entstehen.

Um die komplexe Gesetzeslage zu durchdringen und die Herausforderungen bei der Frage der Prüfnotwendigkeit nach Prüfverordnung in Ihren Objekten meistern zu können, beraten wir Sie gern bei der Beurteilung der Prüfpflicht Ihrer sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen. Dies kann sowohl betriebswirtschaftlich (sofern Sie aktuell Anlagen prüfen lassen, die keiner Prüfpflicht unterliegen) als auch haftungsrechtlich (so Sie aktuell Anlagen nicht prüfen lassen, die einer Prüfpflicht unterliegen) entlasten.

*Kontakt für weitere
Informationen*



Ann-Kristin Wallacher
Wirtschaftsjuristin
T +49 911 9193 3589
E ann-kristin.wallacher@roedl.com



→ Mietrecht

Triple-Net-Mietverträge

Überraschungen zum Vertragsende sind keine Seltenheit

von Andreas Griebel

Seit vielen Jahren sind sogenannte Triple-Net-Mietverträge u. a. als Teil von Sale-and-lease-back-Gestaltungen beliebt. Der Mieter übernimmt dabei weitgehend Pflichten, die typischerweise den Vermieter treffen und zahlt dafür eine günstigere Miete. Zum Ende solcher Verträge häufen sich zuletzt Auseinandersetzungen über vermeintliche Instandhaltungsdefizite und entsprechend geforderte Nachzahlungen durch den Mieter. Dabei werden Vermietern nicht selten die lückenhaften Regelungen der zugrundeliegenden Verträge zum Verhängnis und führen im Ergebnis zu unbefriedigenden Lösungen und in der Folge zu erheblichen Kosten vor einer Neuvermietung.

Bei einem klassischen (gewerblichen) Mietvertrag teilen sich die Parteien die Instandhaltungsaufgaben einer Immobilie regelmäßig auf. „Dach und Fach“, Modernisierungen und Ersatzinvestitionen liegen in der Zuständigkeit des Vermieters, die laufende Instandhaltung auf den Mietflächen obliegt dem Mieter. Bei gerade im gewerblichen Bereich nicht seltenen, sogenannten Triple-Net-Verträgen wird u. a. von dieser Aufgabenteilung abgewichen und der Mieter sehr weitgehend zur Instandhaltung der angemieteten Immobilie verpflichtet. Gerade in Sale-and-lease-back-Konstellationen ist diese Vertragsart in den 2000er-Jahren häufig zum Einsatz gekommen. Nach und nach laufen diese Mietverträge nunmehr aus und sorgen für Diskussionsstoff.

HÄUFIG WERDEN HOHE INSTANDHALTUNGSRÜCKSTÄNDE ZUM ENDE DES MIETVERTRAGS FESTGESTELLT

Zum Ende der Mietzeit beauftragt der Vermieter nämlich regelmäßig ein sachkundiges Ingenieurbüro damit, den aktuellen Zustand der Immobilie zu begutachten und – soweit vorhanden bzw. erkennbar – unterlassene Instandhaltungen zu bewerten. Solche Gutachten stellen regelmäßig erhebliche Defizite fest, deren Ausgleich der Vermieter dann vom Mieter einfordert.

Je nach Objekt, Nutzungsart und Mietdauer sind Forderungen in Millionenhöhe dabei keine Seltenheit. Der Vermieter verweist dann regelmäßig auf die entsprechenden Vertragsklauseln und den „Geist des Vertrages“, wonach der Mieter sehr weitgehend die Rolle des Vermieters übernehmen sollte und somit auch umfassend für den Erhalt der Immobilie Verantwortung tragen soll. Die technische Expertise wird dabei vom Vermieter häufig als neutrales Gutachten angesehen, was oft zu einer hohen Erwartung bezüglich der Realisierung der festgestellten Forderungen führt. Beim Mieter besteht andererseits vielfach die Überzeugung, dass während der Mietzeit alles Erforderliche getan wurde, sodass die Bereitschaft, die festgestellten Defizite zum Mietende abzustellen oder finanziell auszugleichen, äußerst gering ist, geschweige denn vorsorgliche Rückstellungen dafür gebildet wurden.

Rödl & Partner

Unabhängig von der Frage, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen Triple-Net-Verträge überhaupt wirksam vereinbart werden können, stellen viele Mietvertragsparteien dann vielfach fest, dass die Konkretisierung der Instandhaltungsverpflichtung in den Mietverträgen nicht klar genug gefasst ist und auch die anlässlich des Kaufvorgangs durchgeführte technische Due Diligence auf diese Thematik nicht ausreichend eingegangen ist. So wird in den Verträgen häufig vereinbart, dass der Zustand der Immobilie erhalten bleiben muss, die mit dem Betrieb der Immobilie verbundenen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind und das Gebäude im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu erhalten ist. So oder ähnlich wird der geschuldete Leistungsumfang des Mieters während der Mietzeit typischerweise abstrakt-generell beschrieben.

EXTREME POSITIONEN ERSCHWEREN DEN KOM-PROMISS

So stehen sich zu Beginn des Austauschs über diese Fragen regelmäßig zwei Extrempositionen (kein Ausgleichsanspruch vs. Anspruch in Millionenhöhe) gegenüber und die Aufarbeitung der entsprechenden Grundlagen gilt in jedem Fall als lohnend. In diesem Kontext trifft dann Mietrecht auf das Recht im Facility Management. Denn nur Experten auf dem Gebiet des Facility-Management-Rechts sind gemeinsam mit der geeigneten technischen Expertise in der Lage, den geschulde-

ten Leistungsumfang allgemeiner Formulierungen wie der „Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu konkretisieren und im Sinne der Vereinbarungen auszulegen. Nur, wer sich sehr gut im technischen Regelwerk auskennt, die dort gestellten Forderungen richtig einordnet und gleichzeitig interdisziplinär mit Kollegen technischer Berufe zusammenarbeitet, wird in der Lage sein, festzustellen, welche Maßnahmen tatsächlich geschuldet und welche eher unverbindlich sind und damit nicht in den Leistungsumfang des Mieters fallen. Bereits die Abgrenzung bestimmter Begriffe wie „Instandhaltung“ und „Ersatzinvestitionen“ erfordern eine vertiefte Befassung mit den technischen Zusammenhängen und deren Einordnung in den Kontext eines atypischen Mietvertrags, wie dem Triple-Net-Vertrag. Daran fehlt es den (nur) rechtlichen Vertretern der Vertragsparteien zumeist.

MEIST SCHLECHTE KARTEN FÜR DEN VERMIETER

Aus der Erfahrung der letzten Auseinandersetzungen rund um die Konkretisierung der Verpflichtungen aus Triple-Net-Konstellationen zum Vertragsende, lässt sich ein klarer Trend zum Nachteil der Vermieter ableiten. Das liegt im Wesentlichen an zwei entscheidenden Aspekten.

So ist einerseits der Zustand des Objekts zu Beginn der Mietzeit nicht konkret genug beschrieben. Die technischen Due-Diligence-Berichte sind insoweit meist zu



oberflächlich und vielfach auch nur auf sogenannte „Dealbreaker“ oder die reine wirtschaftliche Beurteilung des Zustandes ausgerichtet. Bei den wenigsten Transaktionen sind die Parteien bereit, die notwendigen Budgets für solche detaillierten Beurteilungen auszugeben, so dass den eingesetzten Dienstleistern an dieser Stelle in der Regel kein Vorwurf zu machen ist. Wenn aber der Zustand einer Immobilie mit Blick auf die Klausel zur Instandhaltungsverpflichtung im Kaufvertrag nicht aussagekräftig (genug) ist, leuchtet es unmittelbar ein, dass die Behauptung, der Zustand der Immobilie habe sich durch mangelnde Instandhaltung während der Mietzeit verschlechtert, kaum erfolgversprechend vorgetragen werden kann. Es bleibt in der Regel die Diskussion über von Gesetz und Regelwerk geforderte Instandhaltungsmaßnahmen (Inspektion, Wartung, Instandsetzung, ggf. sogar Verbesserung). Aber auch diese ist mangels klarer Fokussierung bei der Transaktion auf die betrieblichen Themen der Immobilie häufig stark auslegungsbedürftig.

Nachdem andererseits die Forderung in diesen Fällen vom Vermieter ausgeht, ist es auch der Vermieter, der seine Erwartung präzisieren und rechtlich überzeugend herleiten muss. Dies fällt im Hinblick auf die aussagegelosen Berichte vielfach schwer; damit reduzieren sich die voraussichtlich durchsetzbaren Ansprüche des Vermieters bezüglich der ursprünglich festgestellten Instandhaltungsnotwendigkeiten oft auf einen untergeordneten Bruchteil.

Verhandlungstaktisch ist diese Situation nicht zu unterschätzen, weil die Parteien nach der Kommunikation der Ausgangspositionen zunächst meist von einem weitgehenden Aufeinanderzugehen ausgehen und alle anderen als 50/50-Kompromisse in jedem Fall als Niederlage empfinden. Davon kann bei vielen dieser Fälle aber nicht annähernd die Rede sein. Dazu kommt, dass eine gerichtliche Klärung der Streitfragen in den seltensten Fällen eine geeignete Alternative sein dürfte. Die vielen technischen Fragen und die dafür erforderliche Einbeziehung von Gutachtern etc. würden für sehr erhebliche Verfahrensdauern sorgen, mit denen – unabhängig vom Ausgang des Verfahrens – in der Regel keiner Partei gedient ist. Für die Klärung derart spezieller Fragen eignet sich ein gerichtliches Verfahren kaum.

MIETVERTRÄGE SOLLTEN DIE ANFORDERUNGEN AN DEN IMMOBILIENBETRIEB MEHR IN DEN FOKUS NEHMEN

Die jüngsten Erfahrungen beim Umgang mit Triple-Net-Verträgen und anderen atypischen gewerblichen Mietverträgen bei Vertragsende zeigen, dass es schon beim Abschluss von Mietverträgen von enormer Bedeutung ist, sich den Rechtsfragen des Facility Managements ausführlich zu widmen. Die Erfahrungen, die insoweit bei der Beauftragung von FM-Dienstleistern im Rahmen des Outsourcings gemacht wurden, können hier hervorragend übertragen werden. Denn, nur wenn das Aufgabenspektrum beider Parteien ausreichend geklärt und in dem Vertrag berücksichtigt ist, können böse Überraschungen zum Ende der Vertragslaufzeit vermieden werden.

Unternehmen, die aktuell noch laufende Triple-Net-Verträge oder andere atypische Mietverträge in ihrem Portfolio haben, ist zu empfehlen, sich frühzeitig vor Ende der Vertragslaufzeit mit diesen Themen zu befassen. Nur so kann sich rechtzeitig eine Meinung entwickeln, welche Maßnahmen für eine reibungslose Abwicklung bei der Beendigung erforderlich sind.

Kontakt für weitere Informationen



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



REG-IS[®] Tage

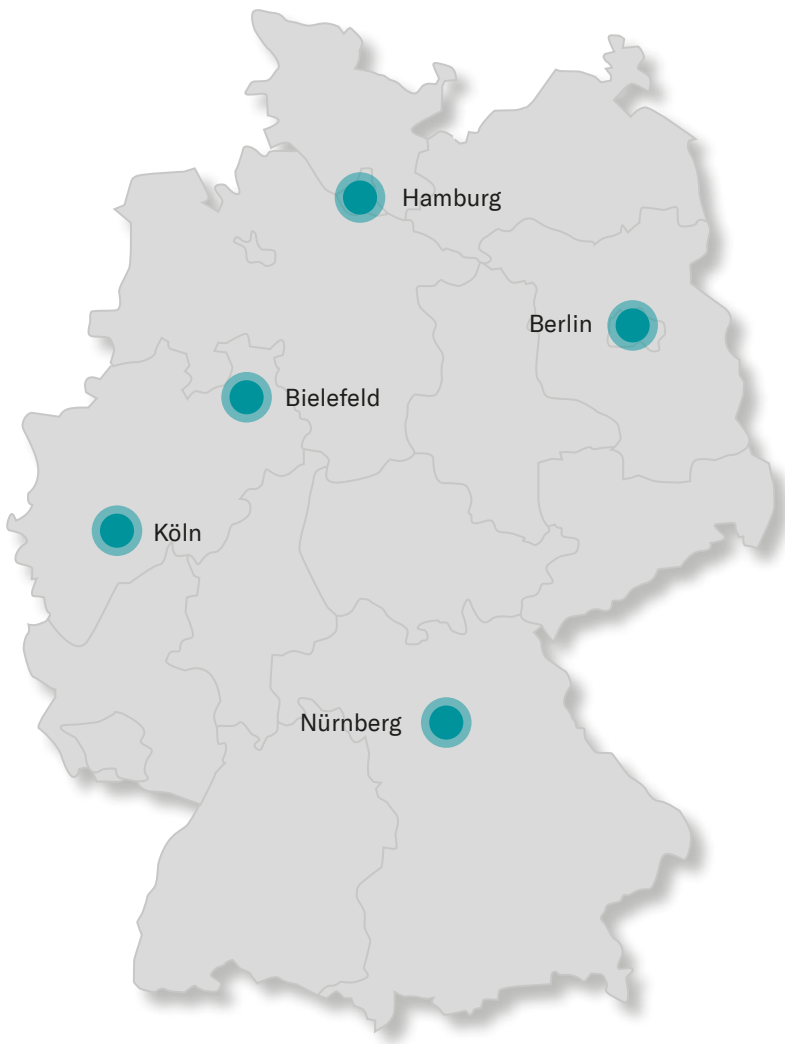
Erfahrungsaustausch
Tipps und Tricks Funktionen
Entwicklung Neuerungen

REG-IS für Einsteiger (am Vormittag)

- Vorstellung REG-IS Basismodul
neu: Regelwerkskataster
- Vorstellung REG-IS Objektprofile
neu: Benachrichtigungsmails

REG-IS für Fortgeschrittene (am Nachmittag)

- Anpassung des Katalogs der Facilities an
DIN 276:2018 und CAFM-Connect
- CAFM-Connect und REG-IS im Kontext BIM
- Kopplung von CAFM-Systemen mit REG-IS:
 - › Nürnberg: eTASK
 - › Köln: Schwarz Immobilien Service GmbH & Co. KG
 - › Bielefeld: EBCsoft / Vitricon
 - › Berlin: emtec e.V. / Medizintechnik
 - › Hamburg: ECE Projektmanagement / SAP
- Erfahrungsaustausch und Diskussion:
Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre persönlichen
Fragen und Anwendungsbeispiele zu diskutieren.



Kontakt für weitere Informationen



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

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 gibt entsprechende Einblicke und Ausblicke. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

TERMINE UND ORTE

- 8. Mai 2019** in Nürnberg
- 14. Mai 2019** in Köln
- 15. Mai 2019** in Bielefeld
- 28. Mai 2019** in Berlin
- 29. Mai 2019** in Hamburg

Weitere Informationen finden Sie unter www.roedl.de/seminare

Rechtsanspruch auf private Ladestation

Gesetzgeber möchte Elektromobilität für Mieter und Wohnungseigentümer fördern

von Hilâl Özdemir



Ziel der Bundesregierung ist es, dass bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge zugelassen sein sollen. Der Trend zur Anschaffung eines Elektrofahrzeugs steigt in Deutschland immer mehr. Doch nicht jeder, der sich diesem Hype anschließt, kann sein E-Auto zu Hause laden. Besonders für Mietparteien oder Wohnungseigentümer in einem Mehrfamilienhaus stellt sich immer wieder die Frage, wer den Zugang zu privater Ladeinfrastruktur zu gewährleisten hat. Eine wichtigere Frage ist jedoch: Wer trägt die Kosten für Installation und Abbau einer solchen Ladestation? Mit einem Gesetzesentwurf zur Anpassung von Wohnungseigentums- und Mietrecht möchte der Gesetzgeber alle Regelungslücken beim Ausbau privater Lademöglichkeiten schließen, die seit ca. 2010 existieren. Dieser Beitrag gibt einen kurzen Ausblick über das Gesetzgebungsverfahren.

EIN NEUER § 554 B BGB SOLL MEHR RECHTSKLARHEIT IM VERHÄLTNIS ZWISCHEN WOHNRAUMMIETRECHT UND ELEKTROMOBILITÄT SCHAFFEN

Wer Eigentümer eines Einfamilienhauses ist, kann grundsätzlich problemlos eine eigene Ladeeinrichtung auf seinem Grundstück installieren, soweit die techni-

schen Voraussetzungen erfüllt sind. Problematisch wird es hingegen bei Eigentümergemeinschaften und Mietshäusern bzw. Mietwohnungen. Die gegenwärtige Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht ist hinsichtlich der Möglichkeit, private Kfz-Stellplätze mit Ladestationen auszustatten, unbefriedigend. Bislang hat man versucht, die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter anzuwenden (sogenannte „Mietermodernisierung“ = Investitions- oder Modernisierungsmaßnahmen auf eigene Kosten des Mieters), die jedoch im Wege der beidseitigen Interessenabwägung meist nicht durchsetzbar sind. Eine gesetzliche Regelung ist deshalb notwendig, um mehr Rechtssicherheit zu schaffen. Insbesondere müssen Vermieter ihre Kostenrisiken besser abschätzen können, wenn auf Mietseite der Wunsch nach Installation einer hauseigenen Ladestation besteht. Denn nicht nur die Ladeanlage an sich löst Kosten aus, sondern auch die möglicherweise erforderliche Verstärkung des Netzanschlusses, für deren Bereitstellung in jedem Fall der Vermieter oder die Wohnungseigentümergemeinschaft verantwortlich ist.

Mit dem geplanten Gesetz möchte der Gesetzgeber dieser auf hohem Niveau geführten Diskussion über Unklarheiten im Bereich der Elektromobilität nun ein Ende setzen. Der Entwurf BT-Drs.19/401 liegt seit Anfang 2018 dem Bundestag vor.

Demzufolge soll im BGB für das Wohnraummietrecht ein neuer § 554b BGB eingefügt werden. Der Wortlaut des neuen Gesetzes soll – in etwa – wie folgt lauten:

§ 554b Elektromobilität - § 554a gilt entsprechend für „bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind.“

Hierbei soll also die Vorschrift des § 554a BGB mit der amtlichen Überschrift „Barrierefreiheit“ sinngemäß Anwendung finden. Gemäß § 554a Abs.1 S.1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn der

Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat. Nach Satz 2 kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Hierbei sollen ebenfalls die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude Berücksichtigung finden, so Satz 3 der Vorschrift.

Das könnte also für die Zukunft bedeuten, dass Mieter, die ein berechtigtes Interesse haben, die erforderliche Zustimmung ihres Vermieters verlangen und durchsetzen können und so die Installation einer Ladestation auf eigene Kosten erreichen könnten, es sei denn, das Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes oder die berechtigten Interessen anderer Mieter im Gebäude würden überwiegen.

AUCH WOHNUNGSEIGENTÜMER SOLLEN DURCH DIE ANPASSUNG IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT HINSICHTLICH DER ELEKTROMOBILITÄT GEFÖRDERT WERDEN

Im Wohnungseigentumsrecht (WEG) ist die Konstellation ähnlich wie im Wohnraummietrecht. Für Elektrowagen-Fahrer beginnen die Rechtsfragen häufig in der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauses, die zum Gemeinschaftseigentum gehört. Deshalb ist zur Installation einer Ladeeinrichtung üblicherweise die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich. Der Gesetzgeber möchte auch hier eine Anpassung des § 22 Abs. 1 WEG vornehmen. Nach der Vorstellung soll Folgendes angefügt werden:

„Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert; dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt. Satz 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Auch hier soll also künftig die Einholung der Zustimmung aller Eigentümer hinsichtlich der Installation einer Ladeinfrastruktur entbehrlich werden. Das soll aber nur gelten, wenn ein berechtigtes Interesse besteht und die Installation zu keiner erheblichen Veränderung in der Eigenart der Wohnanlage führt.

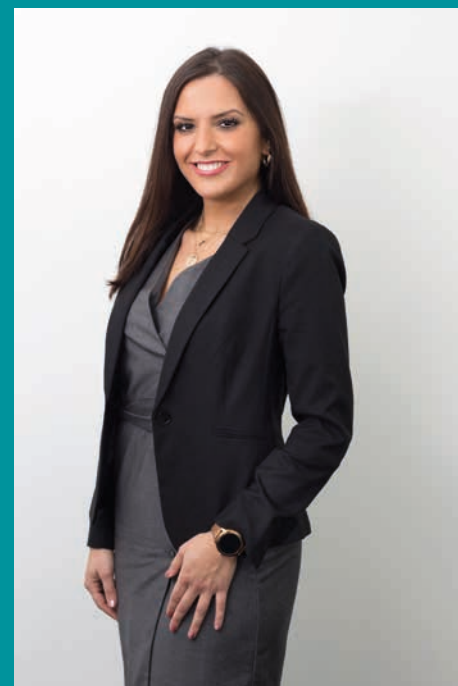
BEDEUTUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Mit den entsprechenden Anpassungen sowohl im Wohnraummietrecht (BGB) als auch im Wohnungseigentumsrecht (WEG) zur Förderung der Elektromobilität beabsichtigt der Gesetzgeber, einen möglichst weitgehenden Gleichlauf in beiden Rechtsgebieten zu erzeugen.

Doch alle Regelungslücken wird der Gesetzgeber mit dem vorgelegten Gesetzesentwurf nicht schließen können. Zum einen

wurde bisher noch nicht geklärt, ob Gewerberaummietverhältnisse auch unter die neue „Elektromobilitäts“-Vorschrift des BGB fallen. Zum anderen bleibt die am häufigsten gestellte Frage, wer nach Ende des Mietverhältnisses überhaupt für den Rückbau der privaten Ladestation verantwortlich ist, weiterhin offen und damit im Ergebnis nach wie vor ein Thema für die Vertragsverhandlung für jeden individuellen Mietvertrag. Ebenfalls ungelöst bliebe mit der angedachten Regelung, ob und inwieweit Vermieter, die ihre hauseigenen Stellplätze oder Tiefgaragen mit Ladestationen ausstatten möchten, die Kosten dafür später auf die Mieter umlegen können. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, endlich eine „lückenschließende“ Regelung zu schaffen, die diese Unsicherheit auf beiden Seiten beendet. Denn das macht die Rechtsbeurteilung in diesen Fällen weiterhin sehr kompliziert und erfordert unbedingt fachanwaltliche Beratung.

Kontakt für weitere Informationen



Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com

Rödl & Partner

→ Rödl & Partner Intern

Servparc und Bundesfachtagung
Betreiberverantwortung

servparc

Der Hotspot für Facility Management,
Industrieservice und IT-Lösungen

*Kontakt für weitere
Informationen*



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

Die Servparc findet vom

25. bis 26. Juni 2019

in Frankfurt am Main statt.

Interaktions- und Networkingplattform
für die Präsentation neuer Ideen, Produk-
te, Dienstleistungen und Innovationen in
einem offenen Ambiente.

Besuchen Sie uns an unseren

Ständen **A1.08 und A1.11**

und kommen Sie mit uns ins Gespräch!

DAS ERWARTET SIE AN UNSEREM STAND:

Lernen Sie die Funktionalitäten und Neuerungen von REG-IS – unserem Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche – kennen!

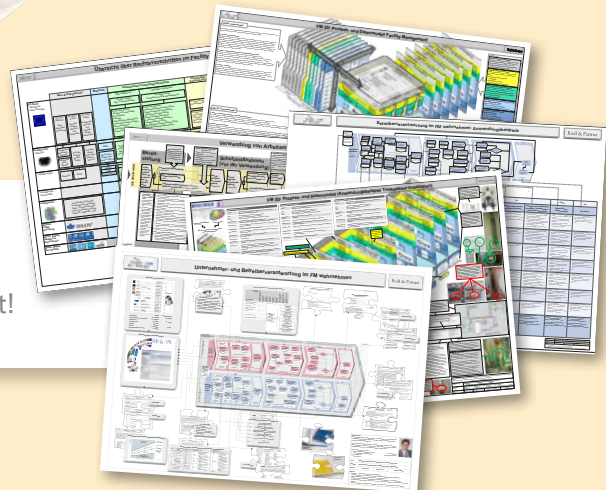


Vereinfachen und Automatisieren
Sie Ihr Vertrags- und
Dokumentenmanagement!

mit unserem **VERTRAGS
GENERATOR**

Unser Vertragsgenerator stellt die einheitliche Vertragsgestaltung in Ihrem Unternehmen sicher. Durch die einfache und schnelle Handhabung sparen Sie wertvolle Zeit. Überzeugen Sie sich selbst davon!

Überzeugen Sie sich von unseren
Arbeitshilfen für das Facility Management!



Dienstleistersteuerung

Vertragsgestaltung FM-Ausschreibung

FM-Audits Betreiberverantwortung Arbeitsschutz

Baurecht Verkehrssicherungspflichten

Technikrecht Digitalisierung

Mietrecht

BUNDESFACHTAGUNG BETREIBERVERANTWORTUNG AM 25. JUNI 2019

Folgende Programmpunkte erwarten Sie auf den unterschiedlichen Stages:



*CENTER STAGE**

9:45 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Vorschriften, Normen und Richtlinien u. a. GebäudeEnergieGesetz, Änderung der DIN EN 12845 Automatische Sprinkleranlagen

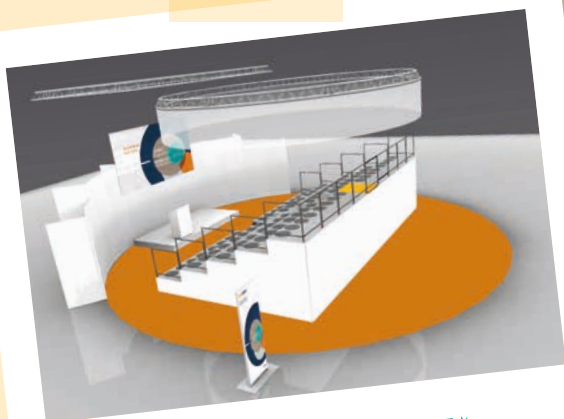
10:15 Regelmäßiger Tausch von Brandmeldern nach DIN 14675-1 in der unternehmerischen Praxis: Schreibt die DIN 14675-1 den Tausch von Brandmeldern nach 5 bzw. 8 Jahren verbindlich vor oder gibt es für Unternehmen sichere Alternativen?

14:30 Wechsel des CAFM-Systems unter dem Fokus der Betreiberverantwortung

15:00 Insane in the Blockchain? (Teil 1): Revolution in der Betreiberverantwortung durch einen durchgängigen Ansatz

15:30 Insane in the Blockchain? (Teil 2): Wo liegen die Must-haves in der Betreiberverantwortung?

16:00 GEFMA 190 - Status und Ausblick: Abgrenzung der Pflichtenübertragung zum Inhaber der Verantwortung im Kontext der Betreiberverantwortung

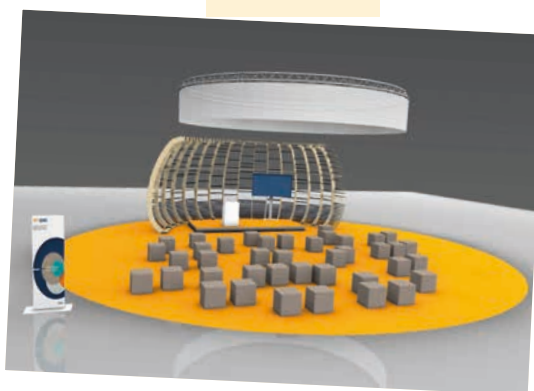


*EXPERT STAGE**

13:00 Vorstellung eines Prozessschaubildes zur Instandhaltung von raumluftechnischen Anlagen und Geräten nach VDI 6022-1:2018

13:30 Anwendungsbeispiel für ein Betreiberkonzept mit Konformitätslevel bei verschiedenen Sonderbauten eines Sozialträgers

14:00 Das neue Objekthandbuch im Zeitalter der Digitalisierung (GEFMA 190 neu)



*FUTURE STAGE**

12:00 Das Regelwerks-Informationssystem REG-IS als Anwendungsbeispiel für das Datenmodell GEFMA 924

12:30 Vertragserstellung im FM mittels eines Vertragsgenerators

→ Rödl & Partner Intern

Inhouse-Schulung „Einführung Arbeitsschutzmanagement“



Als Arbeitgeber sind Sie verpflichtet, für eine geeignete Organisation zur Planung und Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes zu sorgen, diese Aktivitäten in die Führungsstrukturen einzubinden und dafür Sorge zu tragen, dass Ziele und Maßnahmen des Arbeitsschutzes beachtet werden. Im Vordergrund steht dabei die Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit.

Arbeitgeber, die den Arbeitsschutz ihrer Beschäftigten ernst nehmen und entsprechende Maßnahmen umsetzen, erfüllen damit nicht nur die gesetzlichen Anforderungen, sondern leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zu einer mitarbeiterbezogenen Unternehmenskultur.

INHALT:

- Rechtliche Grundlagen & Arbeitsschutz als Führungsaufgabe
- Arbeitsschutzorganisation (Rollen und Zuständigkeiten, Übertragung Unternehmerpflichten, Beauftragtenwesen)
- Arbeitsschutzmaßnahmen (Gefährdungsbeurteilungen, Betriebsanweisungen und Unterweisungen)
- Arbeitsschutz bei Fremdvergabe (Fremdfirmeneinweisung, Koordination)
- Verantwortung und Haftung (Mögliche Rechtsfolgen, Die Kunst der Exkulpation)

IHR NUTZEN:

- Kenntnis über die Anforderungen eines funktionierenden Arbeitsschutzmanagements
- Handlungsempfehlungen für die sichere Umsetzung in der Praxis
- Behandlung auftragsspezifischer Fragestellungen

WIR BIETEN:

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

Kontakt für weitere Informationen



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

Wir bieten auch Inhouse-Schulungen zu weiteren Themen an:

- Einkauf von Facility Management Leistungen
- REG-IS (Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche)
- Arbeitsschutzorganisation
- Betreiberverantwortung
- Bau- und Architektenrecht
- Miet- und WEG-Recht

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

Senden Sie eine E-Mail an 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 Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
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

Umsatzsteueridentifikationsnummer:
DE 245930498

Berufliche Niederlassung als Steuerberater in Nürnberg

Berufsbezeichnung: Steuerberater, Rechtsanwalt
verliehen in: Bundesrepublik Deutschland.

zuständige Kammern:
Die bei der Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH tätigen Rechtsanwälte sind Mitglieder der für ihre Zulassung bzw. für ihre berufliche Niederlassung zuständigen Rechtsanwaltskammer und unterliegen der Aufsicht des Vorstands der zuständigen Rechtsanwaltskammer. Weitere Informationen zu den regionalen Rechtsanwaltskammern finden Sie hier.

Die bei der Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH tätigen Steuerberater sind Mitglied der für ihre berufliche Niederlassung zuständigen Steuerberaterkammer und unterliegen deren Aufsicht. Weitere Informationen zu den regionalen Steuerberaterkammern finden Sie hier.

Berufsrechtliche Regelungen:

für Rechtsanwälte:
Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO),
Berufsordnung für Rechtsanwälte (BORA),
Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (RVG),
Fachanwaltsordnung (FAO),
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft,
Gesetz über die Tätigkeit europäischer Rechtsanwälte in Deutschland (EuRAG).
Alle Texte sind hier abrufbar.

für Steuerberater:
Steuerberatungsgesetz (StBerG),
Durchführungsverordnung zum Steuerberatungsgesetz (DVStB),
Berufsordnung der Bundessteuerberaterkammer (BOSTB),
Berufsordnung der Steuerberater in Europa (EuropBGr),
Steuerberatungsvergütungsverordnung (StBVV).
Alle Texte sind hier abrufbar.

Hinweis:

Um zu vermeiden, dass der Rödl & Partner-Newsletter unbemerkt von Ihrem Spam-Filter aussortiert oder gelöscht wird, bitten wir Sie, die Absenderadresse, die Sie in der Regel am Anfang dieser E-Mail finden, in Ihr Adressbuch aufzunehmen. Klicken Sie hierzu auf „Antworten“, dann klicken Sie die Adresse einfach mit der rechten Maustaste an.

Datenschutz:

Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten, die Sie bei der Anmeldung zu unserem Newsletter angegeben haben, nicht an Dritte weitergegeben werden, sie dienen lediglich dem Versenden der E-Mail-Newsletter.

Weitere Informationen zum Datenschutz.

Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder Weiterverbreitung in jedem Medium als Ganzes oder in Teilen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH.

Vertraulichkeitserklärung:

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen und diese Mail sowie alle Kopien davon zu vernichten. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de