

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

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

### > Inhalt

#### Facility Management

- > Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM (Teil 3) 2
- > Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM (Teil 4) 5

#### Bau- und Architektenrecht

- > Wirksamkeit einer die HOAI unterschreitenden Honorarvereinbarung? 9

#### Rödl & Partner intern

- > INservFM und 6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 10

#### Mietrecht

- > Betriebskosten – Fallstricke anhand aktueller Rechtsprechung 12

Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Jahresauftakt möchten wir unsere Artikelreihe „Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM“ mit den letzten beiden Artikeln abschließen. Während in Teil 3 die produktbezogenen Blätter der GEFMA 922 aufgegriffen werden, die sich als Grundlage für die Erstellung von Lebenslaufakten eignen, behandelt Teil 4 der Reihe das Thema Bauprodukte und berichtet über den aktuellen Zwischenstand des GEFMA 922-301 Verzeichnisses.

Wie verhält es sich mit der Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen, wenn die nach HOAI berechneten Mindestsätze unterschritten werden? Unser Beitrag greift ein Urteil des Oberlandesgerichtes Naumburg auf und beleuchtet sowohl den Sachverhalt als auch die Entscheidung.

Stetige Kostensteigerungen sind auch bei Mietverhältnissen häufig Grund für Streitigkeiten, insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung. Jedes Jahr aufs Neue birgt diese ein hohes Konfliktpotenzial, das jedoch vermieden werden kann. Wir berichten in unserer Ausgabe über Entscheidungen des BGH und zeigen mögliche Konfliktfelder auf.

Abschließend möchten wir Sie noch auf das wichtigste Event der FM-Branche hinweisen: die Messe INservFM sowie die parallel unter unserer Leitung stattfindende 6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung.

Wir laden Sie herzlich ein, uns vom 21. bis 23. Februar 2017 in Frankfurt an unserem Messestand zu besuchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, um mit uns zu unseren Rechtsberatungsleistungen und zu REG-IS, unserem Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche, ins Gespräch zu kommen.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein  
Partner

# Facility Management

## > Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM (Teil 3)

Von Ulrich Glauche

Die Teile 1 und 2 dieser Artikelreihe behandelten die ersten Blätter von GEFMA 922:2016, die als Grundlagenarbeiten zum Thema ‚Daten & Dokumente im Lebenszyklus des FM‘ angesehen werden können. Teil 3 beschäftigt sich nun mit zwei von fünf produktbezogenen Blättern der GEFMA 922, die als Grundlage für die Erstellung von Lebenslaufakten geeignet sind.

Ende September 2016 wurden folgende fünf weitere Blätter veröffentlicht:

- > GEFMA 922-334 Türen, Tore und Fenster
- > GEFMA 922-362 Natürliche RWA-Anlagen
- > GEFMA 922-412 Trinkwasser-Installationen
- > GEFMA 922-434 Kälteanlagen
- > GEFMA 922-461 Aufzugsanlagen

- > Bauprodukte (i.S. der EU-Bauprodukte-VO (EU) 305/2011),
- > Maschinen (i.S. der EU-Maschinenrichtlinie 2006/42/EG),
- > Druckbehälter (i.S. der EU-Druck-behälterrichtlinie 2014/29/EU),
- > Druckgeräte (i.S. der EU-Druckgeräterichtlinie 2014/68/EU),
- > Elektrische Betriebsmittel (i.S. der EU-Niederspannungsrichtlinie 2014/35/EU),
- > Aufzüge (i.S. der EU-Aufzugsrichtlinie 2014/33/EU).

Die letzten drei Ziffern der Blattnummern stehen dabei jeweils für die Ordnungsnummer dieses Bauelements (in Anlehnung an DIN 276-1). Es handelt sich um produktbezogene Verzeichnisse, die beispielhaft diejenigen Daten und Dokumente auflisten, die gemäß einschlägigem Regelwerk im Laufe des Lebenszyklus dieser Bauelemente zu erstellen und bereitzuhalten sind, soweit dies gesetzlich gefordert und/oder im Einzelfall vertraglich vereinbart ist.

Die genannten EU-Bestimmungen haben hierbei eine hohe Bedeutung, weil sich dort (und in den jeweils zugeordneten harmonisierten EN-Produktnormen) detaillierte Anforderungen hinsichtlich Produktkennzeichnung, Zulassung und produktbegleitender Dokumentation (darunter sog. ‚Benutzerinformationen‘) finden.

### Ordnungsrahmen

Die in den fünf Blättern behandelten Bauelemente fallen in folgende Produktkategorien (gemäß EU-Recht):

Für die Erstellung sämtlicher Verzeichnisse GEFMA 922-1ff. wurden Daten und Dokumente – soweit möglich – Facilities und Services zugeordnet (vgl. Abb. 2 und 3 in Teil 1 der Artikelreihe), wodurch sich zunächst ein Ordnungsrahmen für die Dokumente in Form einer Matrix oder eines zweiachsigen Koordinatensystems ergibt (Abb. 1):

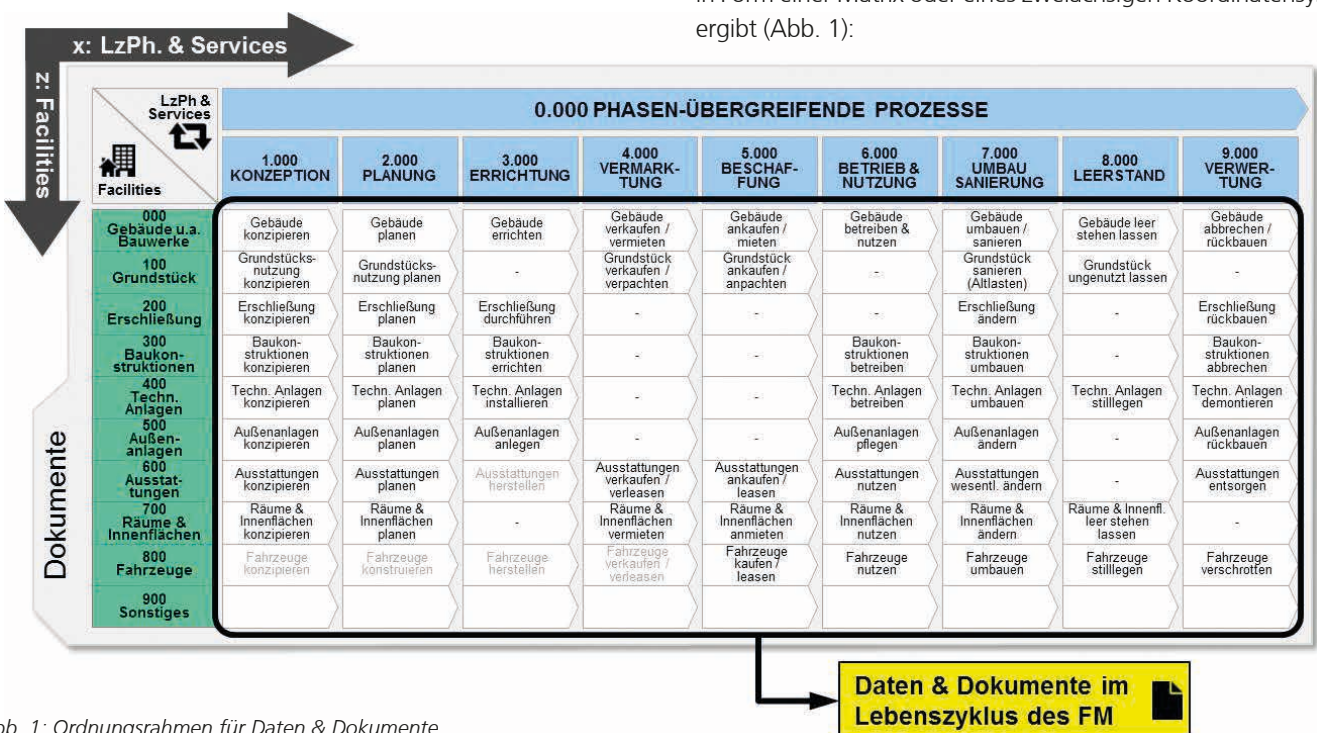


Abb. 1: Ordnungsrahmen für Daten & Dokumente

Beispielsweise wurden sämtliche im Zuge der Arbeiten an GEFMA 922 identifizierten Daten und Dokumente, die sich auf Türen, Tore und Fenster beziehen, entsprechend der Zeile 334 der Facilities zugeordnet. Unter Einbeziehung aller Bauarten von Türen, Toren und Fenstern ergeben sich dabei über 80 Dokumente, was schon aus Gründen der Übersichtlichkeit eine weitere Untergliederung als sinnvoll erscheinen lässt. Diese zweite Untergliederung erfolgt dann nach der Zeitachse der Lebenszyklusphasen und Prozesse, bei denen die Dokumente erstellt werden bzw. erstmals in Erscheinung treten. Auf diese Weise können dann zu diesem und jedem anderen Bauelement/Facility die jeweils zugeordneten Dokumente in chronologischer Reihenfolge einsortiert und abgerufen werden. Somit können diese Verzeichnis auch als Grundlage für die Erstellung von produktspezifischen Lebenslaufakten dienen.

## GEFMA 922-334 Türen, Tore und Fenster

In der DIN 276-1 bezeichnet die Kostengruppe (KGr.) 334 Außentüren und -fenster. Für die Zwecke der GEFMA 922 wird keine Abgrenzung gegenüber Innentüren und -fenstern (KGr. 344) vorgenommen, und es werden jegliche Bauarten betrachtet (manuelle, selbstschließende und kraftbetätigte, Drehflügel-, Faltflügel-, Schiebe- und Karusselltüren, Roll-, Sektional-, Kipp- und Schiebetore, jeweils mit oder ohne Brand-/Rauchschutz Eigenschaften, mit ggf. angebauten Feststelleinrichtungen sowie jegliche Fenster).

Bei der Lebenszyklusbetrachtung ist zwischen dem Produktlebenszyklus der Bauprodukte und dem Objektlebenszyklus des Bauwerks, in das sie eingebaut werden, unterschieden. Hinsichtlich dem Zeitpunkt der Entstehung der Daten und Dokumente über den Objektlebenszyklus ergibt sich dann folgende Verteilung:

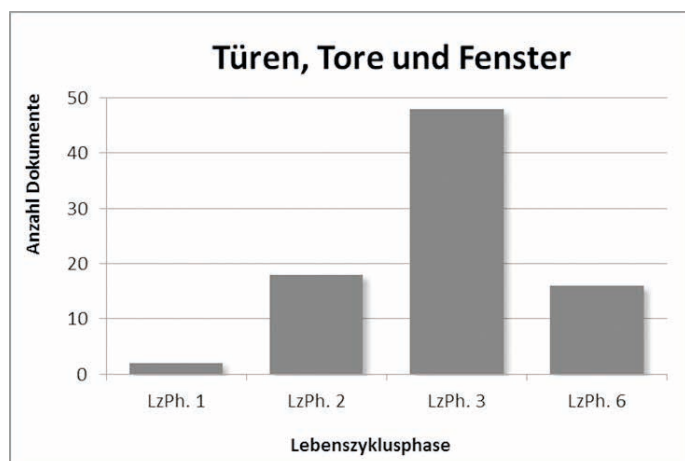


Abb. 2: Anzahl von Dokumenten über Türen, Tore und Fenster nach LzPh.

Während der Konzeptions- und Planungsphase von Bauwerken (LzPh. 1 u. 2) fallen Türen, Tore und Fenster ins Leistungsbild der Objektplanung/Gebäude und Innenräume (§ 34 i.V.m. Anlage 10) der HOAI. Dort sind Türen, Tore und Fenster zwar in den

Planungsunterlagen (z.B. Raumbuch, Kostenermittlungen, Türlisten etc.) berücksichtigt und überall enthalten, jedoch sind die Daten zu diesem Zeitpunkt noch herstellernerneutral und dementsprechend unkonkret.

Während der Herstellungs- und Errichtungsphase (LzPh. 3) sind die EU-BauPVO sowie (je nach Bauart und Antrieb) die EU-Maschinen- und EU-Niederspannungs-RL inkl. der jeweiligen Umsetzungsbestimmungen, die DIN 18355 (Tischlerarbeiten), DIN 18357 (Beschlagarbeiten) und DIN 18360 (Metallbauarbeiten) VOB/C ATV sowie weitere Produkt- und Verarbeitungsnormen einschlägig. Auf diesen Grundlagen sind die Produktdaten und Produktdokumente geschuldet, die auch für den späteren Betrieb (inkl. Instandhaltung und wiederkehrender Prüfungen) von hoher Bedeutung sind.

Die elektrischen Anlagenteile von kraftbetätigten Türen, Toren und Fenstern sind im Wesentlichen nach VDE zu dokumentieren.

In der Betriebs- und Nutzungsphase (LzPh. 6) entstehen u.a.:

- > Gefährdungsbeurteilungen (nach § 3 ArbStättV),
- > Aufzeichnungen über Routineprüfungen der Feststellanlagen (nach EN 14637 bzw. DIBt-Feststellanlagen-RL),
- > Instandhaltungsdokumentation für Feststellanlagen (DIN 14677),
- > Nachweise der Prüfung kraftbetätigter Türen und Tore (ASR A1.7, DGUV-I 208-022, DGUV-G 308-006),
- > Eintragungen in Prüfbücher für Türen und Tore (EN 16005, EN 12635),
- > Aufzeichnungen und Berichte über die Prüfungen der elektrischen Teile (DGUV-V3, VDE 0105),
- > etc.

Insgesamt werden in GEFMA 922-334 84 Dokumente verzeichnet.

## GEFMA 922-461 Aufzugsanlagen

Während der Konzeptions- und Planungsphase fallen Aufzugsanlagen ins Leistungsbild Fachplanung/Technische Ausrüstung (§ 55 i.V.m. Anlage 15) der HOAI und sind nach den dortigen Bestimmungen zu dokumentieren.

Während der Herstellungs- und Errichtungsphase sind (je nach Ausführung des Aufzugs) die EU-Aufzugs-RL oder die EU-Maschinen-RL inkl. der jeweiligen Umsetzungsbestimmungen, die DIN 18385 (Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und Fahrsteige sowie Förderanlagen) VOB/C ATV sowie weitere Normen einschlägig. Die elektrischen Anlagenteile eines Aufzugs sind im Wesentlichen nach VDE zu dokumentieren.

Aufzugsanlagen mit hydraulischen Antrieben fallen zusätzlich unter die Bestimmungen der Länder-VAwS-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Analog zu den anderen produktbezogenen Blättern der GEFMA 922 erweist sich auch hier, dass die Produktdaten und Produktdokumente des Herstellers bzw. Montagebetriebs für den späteren Betrieb wesentlich sind, darunter Anleitungen für Bedienung und Instandhaltung sowie das Protokoll über die Einweisung der beauftragten Personen.

In der Betriebs- und Nutzungsphase (LzPh. 6) entstehen u.a.:

- > Gefährdungsbeurteilungen (nach § 3 BetrSichV und TRBS 2181),
- > Benennung beauftragter Personen nach TRBS 3121 (früher: Aufzugswärter),
- > Notfallplan (BetrSichV),
- > Aufzeichnungen durchgeführter Kontrollen und deren Ergebnisse (TRBS 3121),
- > Prüfbescheinigungen der ZÜS,
- > etc.

LzPh.:	3.000 ERRICHTUNG				6.000 BETRIEB & NUTZUNG					7.000 UMBAU		
<b>Serv-ID [E2]:</b>	3.200 (Bau-) Produkte /Maschinen in Verkehr bringen		3.300 Bauleistungen erbringen und überwachen		3.500 Objektbetreuung	6.100 Objektbetrieb managen		6.300 Objekte, Anlagen & Einrichtungen betreiben		7.500 Anl. ändern, umbauen, sanieren.		
<b>Serv-ID [E3-4]:</b>	3.240 (Bau-) Produkte /Maschinen in Verkehr bringen		3.331 Baul. & techn. Anlagen erstellen (u.a.)	3.335 Prüfungen vor der 1. IBN durchföh.	3.351 Bauüberwachung 3.343 Abnahmen & Übergaben	-	6.116 Objektleitung 6.141 Bestandsdoku 6.171a Benennung 6.175 Notfallplanung	6.310 Anlagen überwachen	6.320 Anlagen gesetzl. prüfen	6.330 Anlagen inspizieren & warten	6.340 Anl. in-standsetzen	7.514 Prüfen. n. wes. Änd. durchführen
<b>Fundstellen:</b>	EU, ProdSVen, ISO 12100, EN 81-20ff, EN 809, EN 12693 u.a.		EU, ProdSVen, DGUV-V3, EN 81-20ff, EN 13015, DIN 18385 (VOB/C)	BetrSichV, TRBS 1201, VAWs	HOAI [LPH 8]	HOAI [LPH 9]	BetrSichV, TRBS, VAWs, DGUV-R, EN 13306, VDE	BetrSichV, TRBS 3121	BetrSichV, VAWs, DGUV-V3	EN 13306, VDE 0105, VDMA 24186, Vds	VDE 0105	BetrSichV, VAWs, DGUV-V3
<b>Ersteller:</b>	Hersteller		Montagebetrieb	ZÜS	Fachplaner TGA	Fachplaner TGA	Arbeitgeber, Betreiber	Beauftragte Person, ZÜS	ZÜS, Prüfer	Instandhalter, Vds-Prüf-SV	Anlagen- u. Arb. verantwortl. <Elt>	ZÜS, Prüfer
<b>Dokumente:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzugsbuch</li> <li>• Baumusterprüfbescheinigung(en) &lt;Komponenten&gt;</li> <li>• Benutzerinformationen</li> <li>• Betriebsanleitung &lt;Maschinen&gt;</li> <li>• Betriebbeanleitung und Sicherheitsinformationen &lt;Elt&gt;</li> <li>• Einbauerklärung &lt;Maschinen&gt;</li> <li>• Gebrauchsanleitung</li> <li>• Instandhaltungsanweisungen</li> <li>• EU-Konformitätserklärung &lt;Maschinen&gt;</li> <li>• Produktkennzeichnung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagendokumentation</li> <li>• Anlagenschema</li> <li>• Bedienungs-/Gebrauchsanleitung</li> <li>• Beschreibung der Brandfallsteuerung</li> <li>• Betriebsanleitung &lt;Aufzüge&gt;</li> <li>• Errichterbestätigung &lt;Elt&gt;</li> <li>• Instandhaltungsanweisungen</li> <li>• Übersichtsschaltplan nach DIN EN 61082-1</li> <li>• EU-Konformitätserklärung &lt;Aufzüge&gt;</li> <li>• Wartungsheft</li> <li>• Protokoll über die Einweisung der beauftragten Personen nach TRBS 3121</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfbescheinigung &lt;überwachungsbedürftige Anlagen&gt;</li> <li>• Prüfbericht &lt;VAwS&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antrag auf behördliche Abnahmen</li> <li>• Abnahmeprotokoll</li> <li>• Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche</li> <li>• Aufmaß</li> <li>• Betriebsanleitung, fachübergreifende</li> <li>• Dokumentation des Bauablaufs (Bautagebuch)</li> <li>• Kostenfeststellung (Ergebnisse)</li> <li>• Leistungsmessungen und Funktionsprüfungen (Ergebnisse)</li> <li>• Protokoll über die Beseitigung von Mängeln aus der Abnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektbegehungsprotokoll</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alarm- und Befreiungsplan (Notfallplan)</li> <li>• Anlagenbeschreibung &lt;VAwS&gt;</li> <li>• Anlagenbuch</li> <li>• Arbeitsanweisung für Arbeiten unter Spannung &lt;Elt&gt;</li> <li>• Benennung (Bestellung) von verantwortlichen Elektrotechnikern (VEFK)</li> <li>• Benennung von Anlagenverantwortlichen &lt;Elt&gt;</li> <li>• Benennung von Arbeitsverantwortlichen &lt;Elt&gt;</li> <li>• Benennung von beauftragten Personen &lt;Aufzugsanlagen&gt;</li> <li>• Betriebsanweisung &lt;Aufzug, VAwS&gt;</li> <li>• Dokumentation durchgeführter Gefährdungsbeurteilungen &lt;Arbeitsmittel&gt;</li> <li>• Beurteilung der Gefährdungen beim Einschlossensetzen in Personenaufnahmemitteln, z.B. Aufzügen</li> <li>• Inventarkiste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeichnung(en) durchgeführter Kontrollen und deren Ergebnisse</li> <li>• Beurteilung, sicherheitstechnische (nach Schadensfällen)</li> <li>• Prüfbuch &lt;Elt&gt; (nur auf Verlangen der BG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandhaltungsbericht</li> <li>• Wartungsdokumentation</li> <li>• Befundschein VdS 2229 &lt;Elt&gt;</li> <li>• Aufzeichnung(en) über die Vorbereitung komplexer elektrischer Arbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeichnung(en) über die Vorbereitung komplexer elektrischer Arbeiten</li> <li>• Prüfbericht &lt;VAwS&gt;</li> <li>• Aufzeichnung(en) über Prüfergebnisse &lt;Elt&gt;</li> </ul>		

Abb. 4: Übersicht über Daten & Dokumente im Lebenszyklus von Aufzugsanlagen (Seite A.2 des Anhangs A von GEFMA 922-461)

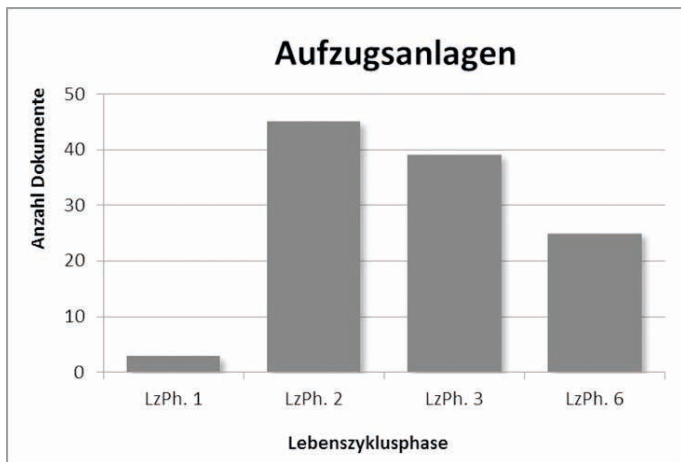


Abb. 3: Anzahl von Dokumenten über Türen, Tore und Fenster nach LzPh.

Insgesamt werden in GEFMA 922-461 112 aufzugsbezogene Dokumente aufgelistet. Der zweiseitige Anhang gibt eine Übersicht darüber; Abb. 4 zeigt einen Auszug daraus.

Die jetzt veröffentlichten produktbezogenen Blätter der GEFMA 922 sollen beispielhaft aufzeigen, welche Auswertungsmöglichkeiten bestehen; es ist derzeit jedoch nicht geplant, weitere Blätter für einzelne Bauelemente herauszugeben.

**Kontakt für weitere Informationen:**



**Ulrich Glauche**

Diplom-Ingenieur (FH)

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

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

**Quellen:**

- > GEFMA 922-334 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Türen, Tore und Fenster; Stand 2016-09; GEFMA e.V.
- > GEFMA 922-362 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Natürliche RWA-Anlagen; Stand 2016-09; GEFMA e.V.
- > GEFMA 922-412 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Trinkwasser-Installationen; Stand 2016-09; GEFMA e.V.
- > GEFMA 922-434 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Kälteanlagen; Stand 2016-09; GEFMA e.V.
- > GEFMA 922-461 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; Aufzugsanlagen; Stand 2016-09; GEFMA e.V.

## Facility Management

### > Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM (Teil 4)

Von Ulrich Glauche

In den zurückliegenden drei Teilen dieser Artikelreihe wurden Aspekte behandelt, die auf vergleichsweise stabilen Rechtsgrundlagen beruhen, verlässliche Aussagen zulassen und die bereits in entsprechenden Verzeichnissen GEFMA 922-xxx veröffentlicht sind. Im Gegensatz dazu beschäftigt sich Teil 4 mit einem Thema, das sich aufgrund aktueller Gesetzesänderungen derzeit im Umbruch befindet: Bauprodukte.

Das entsprechende Verzeichnis GEFMA 922-301 ist demzufolge noch in Bearbeitung; der Artikel berichtet über den aktuellen Zwischenstand.

#### Bauprodukte

Im Gegensatz zu Bauunternehmern und Bauhandwerkern gehört der Umgang mit Bauprodukten für Facility Manager nicht zum alltäglichen Geschäft. Für einen ersten Zugang zum Thema hilft Wikipedia diesmal auch nicht weiter, denn es existiert dort gar kein entsprechender Artikel. Die hinterlegte Weiterleitung zu ‚Baustoff‘ ist wenig hilfreich, denn sie führt den Leser auf die Spur von Bausteinen, Bindemitteln, Gesteinskörnungen, Mörtel und dergleichen, was unter FM-lern zunächst nur laues Interesse weckt.

Für die Errichtung, den Betrieb, die Instandhaltung und die Prüfung baulicher und technischer Anlagen spielen Bauprodukte dennoch eine wesentliche Rolle, denn bei genauerer Betrachtung finden sich darunter z. B. auch brandschutzrelevante und prüfpflichtige Elemente, wie natürliche und maschinelle RWA-Anlagen, Rauch- und Brandschutztüren, -tore und -klappen, Brandmeldeanlagen etc.

Bauprodukte sind in Europa auf mehreren Ebenen der Gesetzgebung sehr stark reglementiert, wobei sich die einschlägigen Vorschriften in erster Linie an die Bauprodukt-Hersteller wenden und im Wesentlichen Beschaffenheitsanforderungen enthalten.

Für die Betriebs- und Nutzungsphase sind aber auch Zulassung, Kennzeichnung und Dokumentation von bestimmten Bauprodukten von Bedeutung und sollen künftig im Rahmen von Building Information Modeling (BIM) besser verfügbar sein. Grund genug also, sich auch im Rahmen von GEFMA 922 näher damit zu beschäftigen.

#### Änderungen im Bauproduktenrecht

Das Recht der Bauprodukte ist schon lange europäisch geprägt und beruhte früher auf der EU-Bauproduktenrichtlinie 89/106/EWG vom Dezember 1988. Nachdem EU-Richtlinien generell einer nationalen Umsetzung in den jeweiligen Mitgliedsstaaten

bedürfen, gab und gibt es in Deutschland entsprechende Gesetze und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene inkl. technischer Baubestimmungen und Bauregellisten. Im Jahre 2011 wurde die EU-Richtlinie abgelöst durch die EU-Bauproduktenverordnung VO (EU) Nr. 305/2011 (EU-BauPVO), die seit ihrem Inkrafttreten am 1. Juli 2013 unmittelbar geltendes Recht in sämtlichen EU-Mitgliedsstaaten darstellt.

Im Zuge der Anwendung hat sich dann aber gezeigt, dass es bei der Zulassung von Bauprodukten eine Diskrepanz zwischen der EU-BauPVO und den bisherigen Umsetzungsbestimmungen in Deutschland gab. Dies führte zu einem Verfahren und einem Urteil des EU-Gerichtshofs am 16. Oktober 2014 (Rs. C 100/13), wonach zusätzliche nationale Zulassungsbedingungen für Bauprodukte, die bereits über eine EU-Zulassung verfügen, unzulässig sind. Für die Behebung dieses Rechtsmangels waren zwei Jahre Zeit. Die Umsetzung hätte demnach bis zum 15. Oktober 2016 erfolgen sollen, ist bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Artikels jedoch erst teilweise erfolgt. Der Aspekt der künftigen nationalen bauaufsichtlichen Zulassung von Bauprodukten wird deshalb hier zunächst ausgeklammert.

#### Harmonisierte EN-Produktnormen

Zur Konkretisierung der EU-Anforderungen an Produkte jeder Art (Bauprodukte, Maschinen, Druckbehälter, elektr. Betriebsmittel, Aufzüge) erteilt die EU Mandate an die europäischen Normeninstitute CEN und CENELEC, sogenannte harmonisierte EN-Produktnormen (hEN) zu erarbeiten. Erklärtes Ziel ist es, für möglichst alle Produkte solche harmonisierten Normen zu erstellen. Dies ist bisher aber erst teilweise der Fall, was wiederum auch an dieser Stelle eine Übergangphase bewirkt.

In zeitlichen Abständen werden im EU-Amtsblatt Listen der aktuell geltenden hEN-Normen veröffentlicht, für Bauprodukte zuletzt am 8. April 2016 im EU-Amtsblatt 2016/C 126/04 auf 51 Seiten.

EN-Produktnormen sind i.d.R. ähnlich aufgebaut und enthalten detaillierte Anforderungen an das Bauprodukt selbst sowie Festlegungen für Prüfverfahren und werkseigene Produktionskontrollen durch den Hersteller.

FM- und BIM-relevante Inhalte von Produktnormen sind insbesondere die Kennzeichnung und Dokumentation.

### Betriebsrelevanz von Bauprodukten und deren Dokumentation

Als betriebsrelevant werden Bauprodukte erachtet, deren Beschaffenheit, Zulassung, Kennzeichnung und/oder Dokumentation eine signifikante Auswirkung auf die Betriebs- und Nutzungsphase hat:

#### > Bedienung

Bauprodukte, die einer manuellen Bedienung bedürfen, benötigen (schon aus Gründen des Arbeitsschutzes) eine Bedienungsanleitung des Herstellers.

#### > Wartung

Bauprodukte, die einer Wartung bedürfen, benötigen eine Wartungsanleitung des Herstellers. Darin ist auch anzugeben, nach welchen Verfahren und in welchen zeitlichen Abständen Wartungsarbeiten zu erfolgen haben.

Diesbezügliche Herstellerangaben sind nicht nur für die Planung und Durchführung von Wartungsarbeiten relevant, sondern auch maßgeblich für etwaige Mängelansprüche nach Auftreten von Schäden.

#### > Prüfung nach BetrSichV

Gemäß BetrSichV unterliegen Arbeitsmittel im Allgemeinen und überwachungsbedürftige Anlagen im Besonderen einer gesetzlichen Prüfpflicht. Davon sind z. B. Bauprodukte in explosionsgefährdeten Bereichen betroffen. Details solcher Prüfungen finden sich in Anhang 2 Abschnitt 3 der BetrSichV sowie TRBS 1201 und 1201-1. Hierfür sind entsprechende Herstellerangaben und -unterlagen unerlässlich.

#### > Prüfung nach MPrüfVO

Gemäß MPrüfVO sind sicherheitstechnische Anlagen in bestimmten Sonderbauten regelmäßig durch Sachverständige zu prüfen. Von den Bauprodukten sind davon z. B. natürliche und maschinelle RWA-Anlagen, Brandmeldeanlagen sowie Brandschutzklappen in Lüftungsanlagen betroffen.

Details zur Durchführung dieser Prüfungen sind in den Muster-Prüfgrundsätzen festgelegt und umfassen u.a. die Prüfung auf Eignung für den vorgesehenen Verwendungszweck oder die Prüfung der Ausführung des Einbaus.

Zur Durchführung dieser Einzelprüfungen sind entsprechende Herstellerangaben erforderlich, ein Verwendbarkeitsnachweis und eine Einbauanleitung.

#### > Gefährdungsbeurteilung

Sofern die Bedienung, die Wartung oder die Prüfung eines Bauprodukts mit Gefährdungen für das Personal verbunden sind, müssen auf Grundlage der Herstellerangaben auch Gefährdungsbeurteilungen erstellt werden.

#### > Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit

Der Einsatz von Bauprodukten kann auf die Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit nicht nur während der Verarbeitung der Bauprodukte Einfluss haben, sondern auch im späteren Betrieb.

### Bereitstellung und Weitergabe von Daten und Dokumenten

Die erstmalige Bereitstellung von Daten und Dokumenten von Bauprodukten durch den jeweiligen Inverkehrbringer (Hersteller oder Importeur) erfolgt entsprechend dem anzuwendenden Bauproduktenrecht. Die dort geforderten Daten und Dokumente sind ohne weitere Veranlassung Dritter (Planer, Errichter, Bauherr) vom Hersteller bereitzustellen.

Die Weitergabe erfolgt herkömmlich in Form von Papier und/oder pdf-Dateien von den einzelnen Bauprodukte-Herstellern oder Importeuren an die Anlagenerrichter. Diese sammeln die Unterlagen und übergeben sie entsprechend der Vereinbarung im Bauvertrag (z.B. nach VOB/C ATV) spätestens bei der Abnahme an den Bauherrn, der sie wiederum an Service-Dienstleister und ZÜS weitergibt (Abb. 1).

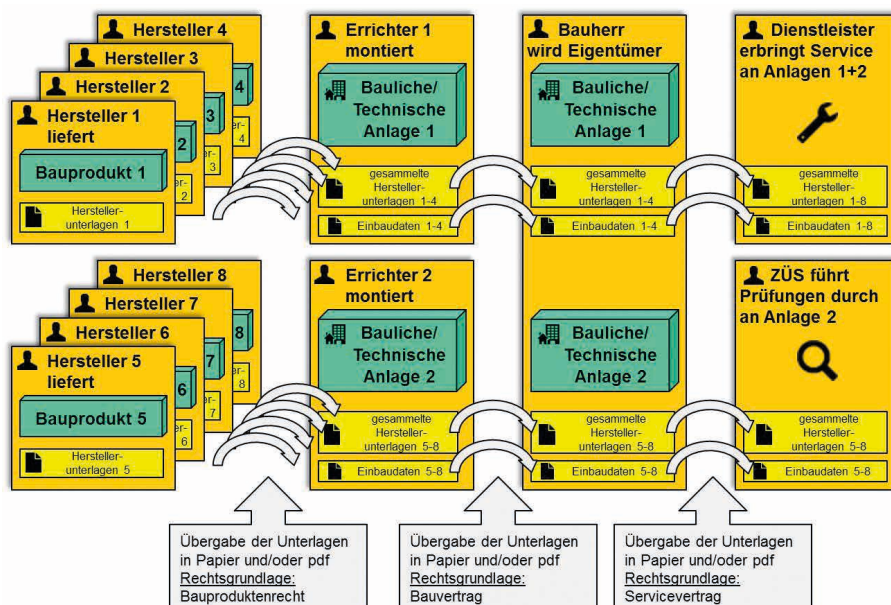


Abb. 1: Herkömmliche Bereitstellung und Weitergabe von Herstellerunterlagen

Die dabei auftretenden Probleme sind u.a.:

- > Bei einem größeren Bauvorhaben sind i.d.R. mehrere Bau- bzw. Subunternehmer und Anlagenerrichter tätig, beispielsweise in der Gebäudetechnik je Anlagengewerk. Jeder einzelne Bauunternehmer und Anlagenerrichter wird i.d.R. wiederum verschiedene Typen von Bauprodukten von verschiedenen Herstellern verbauen, sodass insgesamt eine größere Gesamtzahl von Bauprodukttypen zum Einsatz kommt. Mangels vorhandener Strukturierungsstandards werden die dazugehörigen Unterlagen nach einer fallweisen Systematik zusammen gestellt und an den Bauherrn übergeben. Weder der Bauherr selbst, noch die HOAI-Planer sind normalerweise in der Lage, zeitnah festzustellen, ob diese Unterlagen zutreffend, aktuell und vollständig sind.
- > Es besteht die akute Gefahr, dass die Unterlagen weitgehend ungeprüft und unstrukturiert in ein Archiv eingelagert werden und dort später nur schwer wieder auffindbar sind.
- > Weder FM-Dienstleister noch ZÜS haben eine direkte Geschäftsbeziehung mit Anlagenerrichtern oder Herstellern, sodass an diese keinerlei Rechtsansprüche auf die Bereitstellung von Daten oder Dokumenten gerichtet werden können.

Gemäß der Delegierten EU-VO Nr. 157/2014 ist es bereits seit 2014 möglich, dass ein Bauprodukte-Hersteller die Leistungserklärungen seiner Bauprodukte rechtswirksam auf einer Website veröffentlicht. Dies wäre auch für alle anderen produktspezifischen Herstellerunterlagen möglich und wird von einigen Herstellern bereits so praktiziert.

Abb. 2 zeigt schematisch ein Verfahren, bei dem die im Web verfügbaren Herstellerunterlagen bis spätestens zur Abnahme in eine private Cloud des Bauherren übertragen werden und dort allen Berechtigten zur Verfügung stehen.

## Zusammenfassung und Zwischenfazit

GEFMA 922-301 wird u.a. ein Verzeichnis der Daten und Dokumente enthalten, die nach geltenden EN-Bauproduktnormen sowie den künftig geltenden nationalen Bestimmungen bereitzustellen sind. Dabei zeigt sich bereits für alle in hEN geregelten Bauprodukte, dass hier sowohl nach Umfang als auch Inhalt bereits weitreichende Dokumentationsanforderungen bestehen. Diese Daten und Dokumente wären für den späteren Betrieb sehr hilfreich, wenn sie denn dort ankommen würden. Ein zentrales Anliegen muss es deshalb sein, die Verfügbarkeit der künftig digitalen Daten und Dokumente für das FM sicherzustellen.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

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

E-Mail: [ulrich.glauche@roedl.com](mailto:ulrich.glauche@roedl.com)

## Quellen:

- > RL 89/106/EWG Richtlinie [...] zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988; abgelöst durch VO (EU) 305/2011
- > VO (EU) 305/2011 Verordnung [...] zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG (EU-BauPVO) vom 9. März 2011
- > 2016/C 126/04 Amtsblatt der Europäischen Union: Mitteilung der Kommission im Rahmen der Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 8. April 2016
- > VO (EU) 157/2014 Delegierte Verordnung [...] vom 30. Oktober 2013 über die Bedingungen für die Zurverfügungstellung einer Leistungserklärung von Bauprodukten auf einer Website
- > GEFMA 922-301 Daten und Dokumente im Lebenszyklus des FM; digitale Herstellerangaben betriebsrelevanter Bauprodukte; derzeit noch nicht veröffentlicht

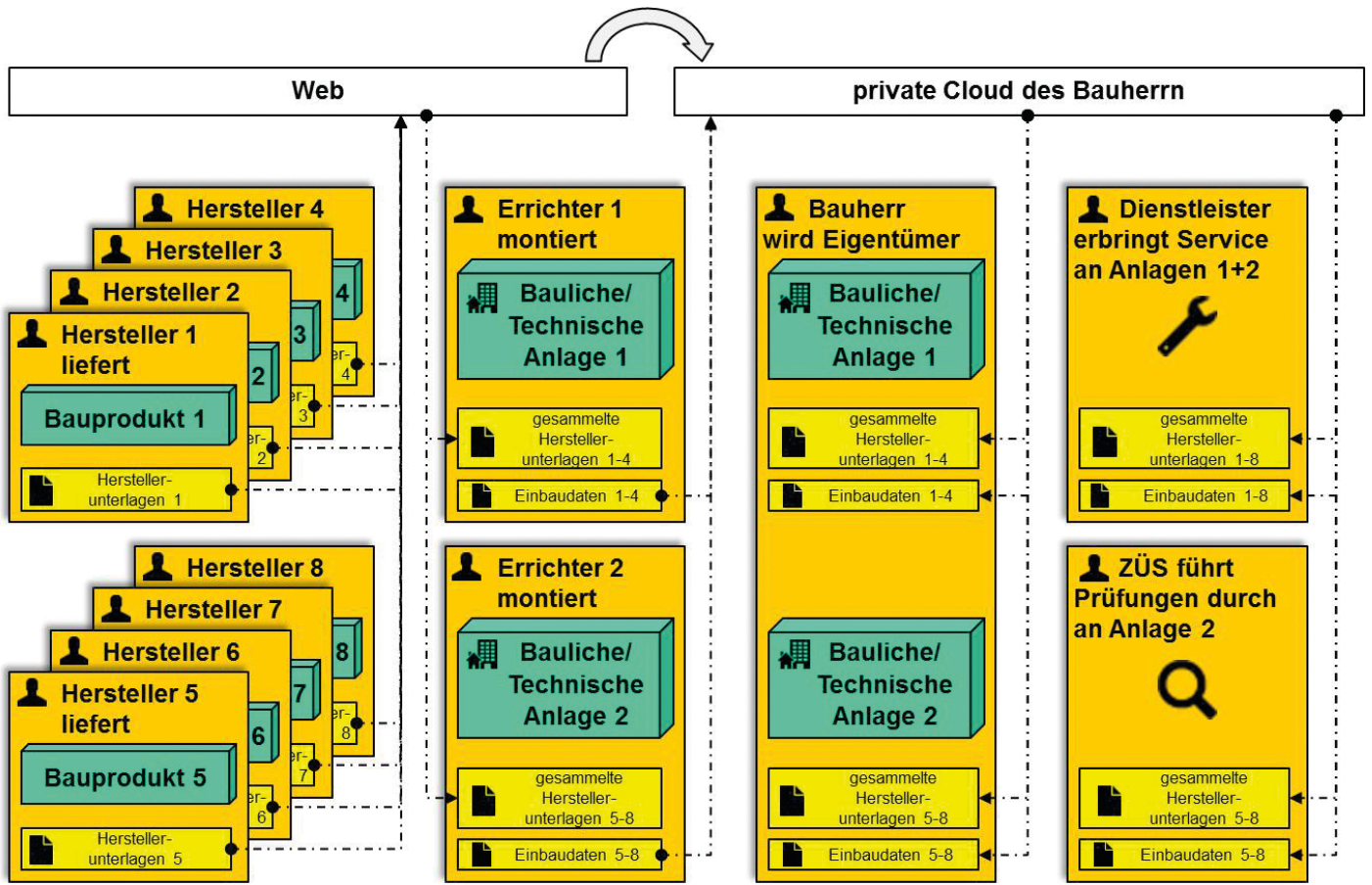


Abb. 2: Bereitstellung und Weitergabe von Herstellerunterlagen via Web und Cloud



## Bau- und Architektenrecht

### > Wirksamkeit einer die HOAI unterschreitenden Honorarvereinbarung?

Von Dr. Julia Müller

Oberlandesgericht Naumburg zur Bindung des Ingenieurs an eine mit dem Auftraggeber vereinbarte Mindestsatzunterschreibung (Urteil vom 15. April 2016, Az.: 10 U 35/15)

#### Der Sachverhalt

Die Parteien hatten einen Ingenieurvertrag geschlossen. Gegenstand waren Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Neuerrichtung einer durch Brand zerstörten Produktionshalle. Das Honorar solle pauschal knapp 50.000 Euro betragen. Grundlage dieses Betrages war eine Kostenschätzung der Auftraggeberin (und späteren Beklagten). Die Auftragnehmerin hatte die anrechenbaren Kosten hingegen deutlich höher geschätzt und dies der Auftraggeberin auch mitgeteilt, sich schlussendlich aber dennoch mit dem (niedrigen) Pauschalhonorar einverstanden erklärt. Nachdem die Auftraggeberin den Vertrag ohne Berufung auf einen wichtigen Grund vorzeitig kündigte, forderte die Auftragnehmerin das noch ausstehende Honorar. Bei ihren Berechnungen legte sie nun die tatsächlich entstandenen Baukosten sowie die Mindestsätze der HOAI zugrunde, woraus sich ein viel höheres Gesamthonorar von knapp 80.000 Euro ergab. Die Auftraggeberin wies die Forderung zurück und berief sich auf die vereinbarte Pauschale. Die Auftragnehmerin machte den sich nach Abzug der bereits erhaltenen Abschlagszahlungen verbleibenden Betrag sodann klageweise geltend.

#### Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Naumburg sprach der Auftragnehmerin den eingeklagten Honoraranspruch zu. Die Honorarvereinbarung im Ingenieurvertrag war wegen Verstoßes gegen das zwingende Preisrecht der Vergütungsregelungen der HOAI unwirksam, da sie zu einem weit unterhalb der Mindestsätze liegenden Honorar führen würde. Zwar richtet sich das Honorar für die von der Klägerin erbrachten Ingenieurleistungen grundsätzlich nach der schriftlichen Honorarvereinbarung, wie sie die Parteien im Ingenieurvertrag getroffen haben. Unterschreitet das vereinbarte Honorar indessen das nach den Mindestsätzen berechnete Honorar, so ist die Vereinbarung in der Regel unwirksam. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn die geschuldete Leistung einen besonders geringen Aufwand erfordert, der nicht schon bei den Honorarbemessungsfaktoren der HOAI zu berücksichtigen ist, oder wenn besonders enge Beziehungen rechtlicher, wirtschaftlicher, sozialer oder persönlicher Art zwischen den Parteien bestanden. Solche Umstände konnte der Senat in dem zu entscheidenden Fall nicht feststellen.

Die Klägerin war auch nicht nach Treu und Glauben daran gehindert, ihrer Honorarforderung abweichend von der Pauschalvereinbarung die Mindestsätze der HOAI zugrunde zu legen. Zwar kann sich ein Architekt oder Ingenieur widersprüchlich verhalten, wenn er nach der Vereinbarung eines die Mindestsätze der HOAI unterschreitenden Honorars später gleichwohl nach den Mindestsätzen abrechnet. Ein solches Verhalten steht nach Treu und Glauben der Geltendmachung der Mindestsätze entgegen, sofern der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut hat und vertrauen durfte. Zudem muss er sich darauf in einer Weise eingerichtet haben, dass ihm die Zahlung des Differenzbetrages zwischen dem vereinbarten Honorar und den Mindestsätzen nicht zugemutet werden kann. Dabei ist eine Gesamtabwägung des Verhaltens des Architekten oder Ingenieurs und der Umstände vorzunehmen, auf die sich das Vertrauen des Auftraggebers stützt. Ein Auftraggeber, der geschäftserfahren ist oder den Mindestpreischarakter der HOAI kennt, wird sich auf die Bindung der Honorarvereinbarung in der Regel nicht berufen können. Nur ausnahmsweise kann sich auch der kundige Vertragspartner auf die Treuwidrigkeit des Verhaltens des Architekten oder Ingenieurs stützen, wenn er vertretbar davon ausgehen durfte, die Honorarvereinbarung habe Bestand. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn er Voraussetzungen für gegeben hielt, die eine Unterschreitung der Mindestsätze ausgeschlossen hätten. Die Voraussetzungen für eine Treuwidrigkeit des Verhaltens der Klägerin lagen aus Sicht des Oberlandesgerichts nicht vor.

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Dr. Julia Müller

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 66

E-Mail: julia.mueller@roedl.com

# INservFM

## Messe und Kongress für Facility Management und Industrieservice

Die Messe **INservFM** zeigt vom **21. bis 23. Februar 2017** die gesamte Bandbreite des Facility Managements und des Industrieservices. Nutzen Sie die ideale Kombination aus Fachmesse, Kongress, Messerforum und einer Vielzahl an Networking Events, um sich einen aktuellen Überblick zu verschaffen und in direkten Dialog mit kompetenten Partnern und Lösungsanbietern zu treten. Besuchen Sie uns an unserem eigenen Messestand in **Halle 11 – Stand D31**.

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

Sie möchten uns an unseren Ständen besuchen? Gerne lassen wir Ihnen einen Einladungscode zukommen.

Das Programm sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie unter <https://www.mesago.de/de/inservfm>

### Kontakt für weitere Informationen:



#### **Peggy Kretschmer**

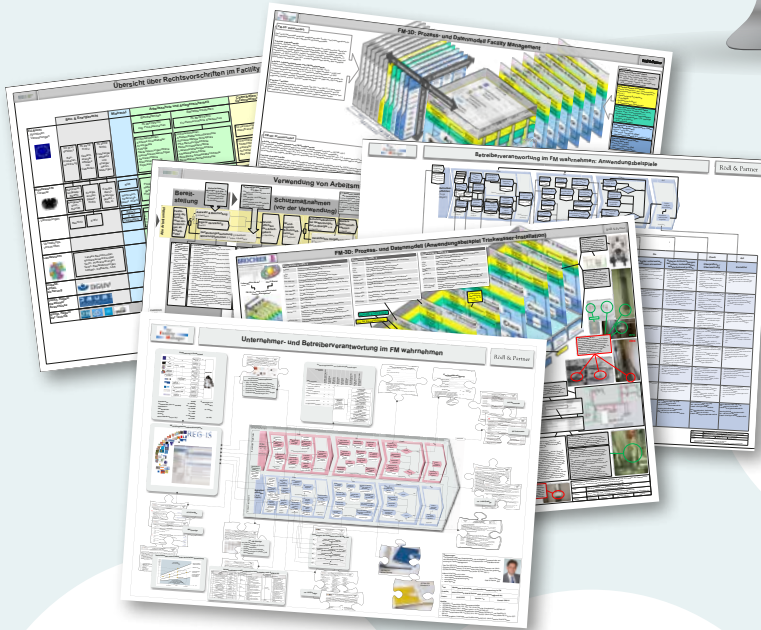
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

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

# Das erwartet Sie an unserem Stand:

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



Überzeugen Sie sich von unseren Arbeits-hilfen für das Facility Management!

FM-Audits  
Dienstleistersteuerung  
Vertragsgestaltung  
FM-Ausschreibung  
Betreiberverantwortung  
Baurecht  
Verkehrssicherungspflichten  
Technikrecht  
Mietrecht

Kommen Sie mit uns ins Gespräch!

## Mietrecht

### > Betriebskosten – Fallstricke anhand aktueller Rechtsprechung

Von Ester Thanner

Betriebskosten(abrechnung) – ein Dauerbrenner im Mietverhältnis. Nahezu kein anderes Thema beschäftigt die Mietvertragsparteien in regelmäßig wiederkehrenden Abständen so sehr. In den Entscheidungen des vergangenen Jahres hat der BGH unter anderem zu folgenden Themen Stellung genommen: die Umlage „der Betriebskosten“ gilt als ausreichend, der Einwendungsausschluss wirkt grundsätzlich umfassend und die Aufrechnung der Kautions mit verjährten Nachforderungsbeträgen ist nicht möglich.



Streitigkeiten um die Betriebskosten wurden in den vergangenen Jahren – gerade im Hinblick auf stetige Kostensteigerungen – immer bedeutsamer. Es verwundert deshalb nicht, dass die Abrechnung über die Betriebskosten in der Praxis ein enormes Konfliktpotenzial bietet – und das jedes Jahr aufs Neue. Gerade zum Jahreswechsel gehen vielfach den Mietern Betriebskostenabrechnungen zu, die mit heißer Nadel gestrickt sind und die die Gemüter beider Parteien erhitzen.

Diese Konflikte sind oft unnötig, denn bei Berücksichtigung einiger wesentlicher Gesichtspunkte kann der Thematik die Sprengkraft genommen werden.

Die folgenden Ausführungen sollen anhand der auszugsweise dargestellten, aktuellen Rechtsprechung des BGH für die Thematik sensibilisieren und mögliche Problemfelder aufzeigen.

#### Erleichterung hinsichtlich der Betriebskostenumlage – Umlage „der Betriebskosten“ reicht

Zunächst ist zu klären, was unter dem Begriff „Betriebskosten“ zu verstehen ist. Eine Legaldefinition findet sich in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB. Danach sind Betriebskosten Kosten, die dem Eigentümer [...] durch das Eigentum [...] am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen.

Nach der gesetzlichen Definition sind diese Kosten also grundsätzlich vom Vermieter zu tragen. Will dieser die Kosten auf den Mieter umlegen, bedarf es einer entsprechenden Umlagevereinbarung im Mietvertrag.

Gemeinhin anerkannt ist, dass die Verpflichtung zur Tragung von Betriebskosten – auch in einem Formularvertrag – bereits dadurch wirksam dem Mieter auferlegt werden kann, dass auf die geltende Rechtsverordnung, also derzeit die Betriebskostenverordnung, verwiesen wird.

Für das Wohnraummietrecht regelt der Katalog in § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung), welche Kosten nach gesetzlicher Regelung auf den Mieter umgelegt werden können. Unter dem Punkt „sonstige Betriebskosten“ können sodann weitergehende umlegbare Kostenpositionen ausdrücklich vereinbart werden.

Nunmehr hat der BGH im Urteil vom 10. Februar 2016 – VIII ZR 137/15 entschieden, dass in der Wohnraummiete zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die Vereinbarung, dieser habe „die Betriebskosten“ zu tragen, genügt.

Damit ist die Umlage der in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten – sofern es nicht um „sonstige“ Betriebskosten geht – vereinbart.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnungen und später per Gesetz (§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB) definiert sei. An-

gesichts dessen ist der im Mietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ von verständigen und redlichen Vertragspartnern und unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten ohne Weiteres im Sinne der jetzigen Regelung in § 556 Abs. 1 S. 2 BGB in Verbindung mit der Erläuterung im Betriebskostenkatalog zu verstehen.

Auch der Umfang der umgelegten Betriebskosten ist der Entscheidung des BGH zufolge klar und transparent, da es seit langem allgemein üblich ist, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach der gesetzlichen Definition umlagefähig sind. Da der Begriff „Betriebskosten“ folglich als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter klar und verständlich ist, bedarf der Begriff in der Wohnraummiete daher – so der BGH – grundsätzlich keiner weiteren Erläuterung oder Aufschlüsselung.

Selbst die Bezugnahme auf eine zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses bereits veraltete Rechtsverordnung ist als unschädliche Falschbezeichnung anzusehen, wenn die Regelung im Mietvertrag zudem auf die Verordnung in der jeweils aktuellen Fassung verweist.

## Umfang des Einwendungsausschlusses

Sofern im Mietvertrag eine wirksame Umlagevereinbarung getroffen wurde und die Abrechnung nach tatsächlichen Kosten vereinbart ist, ist der Vermieter verpflichtet, über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Dies folgt aus § 556 Abs. 3 S. 1, Hs. 1 BGB, wobei die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erfolgen hat, § 556 Abs. 3 S.2 BGB.

Gegen die erteilte Abrechnung kann der Mieter innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen geltend machen. Dabei hat der Mieter seine Einwendungen zu begründen, pauschale Hinweise oder Behauptungen genügen nicht. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten, § 556 Abs. 3 S.6 BGB.

Der BGH hat nunmehr im Urteil vom 11. Mai 2016 – VIII ZR 209/15 entschieden, dass dieser Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 S.6 BGB grundsätzlich auch für solche Kosten gilt, die in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter sowohl die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten als auch die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage umgelegt. Der Mieter machte seine entsprechenden Einwendungen erst weit nach Ablauf der Frist geltend.

Der Einwendungsausschluss hat den Zweck, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die Ansprüche besteht. Dementsprechend kann auch eine unrichtige Abrechnung Bestand haben, wenn der Mieter inhaltliche Einwendungen nicht rechtzeitig erhebt. Könnte der Mieter gegen bestimmte Kostenpositionen auch nach dem Ablauf der Frist Einwendungen erheben, würde dies Sinn und Zweck der Vorschrift widersprechen.

Aus diesem Grund gilt der Einwendungsausschluss grundsätzlich auch im Hinblick auf nicht umlagefähige Kosten.

Etwas anderes gilt – so der BGH – lediglich im Einzelfall, wenn wie im vorliegenden Fall der Vermieter bereits im Rahmen der Abrechnung zum Ausdruck gebracht hat, dass es sich bei den beanstandeten Positionen ausdrücklich um nicht umlagefähige Kosten handelt, die Umlage aber (versehentlich) dennoch erfolgte. Damit wurde nämlich bereits in der Abrechnung deutlich gemacht, dass dem Vermieter diese Kosten nicht zustehen. Ein Berufen auf die Einwendungsfrist wäre dann treuwidrig.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass der Mieter dringend auf die Einhaltung der Einwendungsfrist achten sollte.

## Rückgriff auf Kautions – nur bei unverjährter Betriebskostennachzahlung

Der Vermieter sollte seinerseits sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderungsbeträge zeitnah (notfalls klageweise) geltend machen.

So hatte sich der BGH in einer weiteren Entscheidung (Urteil vom 20. Juli 2016 – VIII ZR 263/14) mit der Frage zu beschäftigen, ob sich der Vermieter beim Auszug des Mieters für nicht geleistete Betriebskostennachzahlungen aus der Kautionsbefriedigung kann.

Im der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses ein verpfändetes Kautionsspargbuch übergeben. Der Vermieter rechnete aufgrund der wirksamen Umlagevereinbarung im Mietvertrag gem. § 556 Abs. 3 S. BGB jährlich fristgerecht über die Betriebskosten ab. Allerdings entrichtete der Mieter die daraus folgenden Nachzahlungsbeträge nicht. Eine gerichtliche Geltendmachung der Beträge durch den Vermieter unterblieb.

Bei Auszug des Mieters verweigerte der Vermieter die Rückgabe des verpfändeten Kautionsspargbuchs, weil ihm noch die Nachforderungsbeträge zustünden. Diese waren jedoch zwischenzeitlich verjährt.

Im nachfolgenden Rechtsstreit stellte der BGH klar, dass sich der Gläubiger grundsätzlich auch dann gemäß § 216 Abs. 1 BGB aus der Sicherheit befriedigen kann, wenn die Forderung verjährt ist. Etwas anderes ergibt sich allerdings aus § 216 Abs. 3 BGB bei Ansprüchen aus Zinsen und wiederkehrenden Leistungen.

Betriebskostenzahlungen aus Jahresabrechnungen sind – so der BGH – wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB. Ob die Geldzahlung immer in der gleichen Summe erbracht wird, ist für die Beurteilung ohne Bedeutung. Aus diesem Grund ist es dem Vermieter verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietkaution zu befriedigen.

Dem Vermieter verbleibt nach dieser Entscheidung des BGH folglich nur, die Betriebskostennachzahlungen immer zeitnah einzufordern. Eine Umgehung der Verjährung über die Aufrechnung mit der Kautions bleibt ihm jedenfalls verwehrt.

### Fazit

Um Konflikten vorzubeugen, ist es sinnvoll, bereits beim Abschluss des Mietvertrages ein besonderes Augenmerk auf die

Betriebskostenvereinbarung zu legen. Sowohl in dieser Phase als auch im Rahmen der jährlichen Abrechnung bzw. Prüfung der Betriebskostenabrechnung empfiehlt sich die Einbindung von in der Thematik geschulten Personen.

### Kontakt für weitere Informationen:



### Ester Thanner

Rechtsanwältin

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

E-Mail: [ester.thanner@roedl.com](mailto:ester.thanner@roedl.com)

## Rechtsberatung rund ums Planen und Bauen

Wir unterstützen und begleiten Sie sowohl bei den alltäglichen als auch bei außergewöhnlichen Stolpersteinen auf dem Weg zu einem erfolgreichen Bauabschluss.

Einen Überblick zu unseren Leistungen finden Sie in unserem Flyer, den wir Ihnen gerne kostenlos zuschicken. Schreiben Sie eine E-Mail an: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)



## Rechtsberatung rund ums (Ver-)Mieten und Verwalten

Wir beraten und vertreten Nutzer und Eigentümer von Immobilien zu allen Fragen des gewerblichen und privaten Mietrechts sowie des Wohnungseigentumsrechts vollumfänglich außergerichtlich und gerichtlich.

Einen Überblick zu unseren Leistungen finden Sie in unserem Flyer, den wir Ihnen gerne kostenlos zuschicken. Schreiben Sie eine E-Mail an: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)





## Rödl & Partner intern

> INservFM und 6. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

# INservFM

Messe und Kongress  
für Facility Management  
und Industrieservice  
Frankfurt am Main, 21.–23.02.2017

**Besuchen Sie uns an  
unserem Stand!**  
Nähere Informationen finden Sie im Innenteil

### Herausforderungen meistern

„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“

Rödl & Partner

„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellern und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellern und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellern de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

**Rödl & Partner GbR**

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | [pmc@roedl.de](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich

für den Inhalt:

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

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

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

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

**Katharina Bühler** – [katharina.buehler@roedl.com](mailto:katharina.buehler@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.