

Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
FEBRUAR
2023

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien

→ Facility Management

- Abgrenzung zwischen Arbeitnehmerüberlassung und Ausführung eines Werk- oder Dienstvertrags – Besprechung Urteil des Bundesarbeitsgerichts (BAG) AG vom 5.7.2022 – 9 AZR 323/21 4
- REG-IS 3.0 – Informationsmanagement mit REG-IS-Dashboard 7

→ Nachhaltigkeit

- Klimaschutz und Nachhaltigkeit – Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf den Gebäudesektor 11
- ESG-konforme Immobilien – oder Green Lease? 14

→ Baurecht

- Unvorhergesehene Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Bauvergaben 16

→ Mietrecht

- Die Dezember-Soforthilfe und die Gas- und Strompreisbremse – Auswirkungen auf Miet-/Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften 19

→ Rödl & Partner Intern

- Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 22

Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer ersten Ausgabe des Fokus Immobilien in diesem Jahr haben wir wieder informative Beiträge aus den Bereichen Facility Management, Nachhaltigkeit, Bau- und Mietrecht für Sie zusammengestellt.

Die Frage einer drohenden Arbeitnehmerüberlassung spielt in unterschiedlichen Branchen, insbesondere im Facility Management, häufig eine Rolle. Unser Newsletter beschäftigt sich unter anderem mit dem Urteil des Bundesarbeitsgerichts vom 5.7.2022 (9 AZR 323/21) zur Abgrenzung zwischen Arbeitnehmerüberlassung und Ausführung eines Werk- oder Dienstvertrags.

Im vergangenen Jahr haben wir unseren REG-IS Lizenznehmern die Möglichkeit geboten, das neue Dashboard zu testen. Die Rückmeldungen wurden inzwischen verarbeitet und letzte Verbesserungen durchgeführt, sodass der Release für das Dashboard im ersten Quartal stattfinden wird. Mit dem neuen REG-IS Dashboard ist ein noch effizienteres und schnelleres Arbeiten möglich. Wir erläutern Ihnen die Vorteile und die Anwendung des neuen Tools.

Die Themen „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ sind so aktuell wie noch nie zuvor und aus dem derzeitigen gesellschaftlichen und politischen Geschehen nicht mehr wegzudenken. Lesen Sie in dieser Ausgabe gerne mehr über die Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf den Gebäudesektor. Um die Klimaziele erreichen zu können, wird der Gebäudesektor in der Zukunft in weit stärkerem Maße gefordert sein. Neben den Anreizen aus der Politik sind derzeit vor allem Zertifizierungen verschiedenster Art gefragt. In diesem Artikel erfahren Sie mehr über ESG-konforme Immobilien.

Unvorhergesehene Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Bauvergaben führen zu großen Herausforderungen, sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer. Wir geben Ihnen in diesem Beitrag einen interessanten Einblick über die Auswirkungen auf bestehende Verträge sowie über die Gestaltung neuer bzw. laufender Ausschreibungen.

Abschließend werden die Themen „Dezember-Soforthilfe“ und „Gas- und Strompreisbremse“ sowie deren Auswirkungen auf Miet- bzw. Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergemeinschaften aufgegriffen. Hierbei erläutern wir Ihnen, wie von den Entlastungen profitiert werden kann.

Außerdem möchten wir Sie herzlich zur diesjährigen elften Bundesfachtagung Betreiberverantwortung einladen. Diese wird am 24./25. April 2023 im Esperanto Kongress und Kulturzentrum in Fulda stattfinden. Schwerpunktthemen sind u. a. die Neufassung der GEFMA 190 Betreiberverantwortung, die Novellierung der Trinkwasserverordnung 2023 sowie Klimaschutz und Nachhaltigkeit im FM. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

→ Facility Management

Abgrenzung zwischen Arbeitnehmerüberlassung und Ausführung eines Werk- oder Dienstvertrags

Besprechung Urteil des Bundesarbeitsgerichts (BAG) vom 5.7.2022 – 9 AZR 323/21

von Klaus Forster LL.M.

In unterschiedlichen Branchen, insbesondere im Bereich des Betriebs von Immobilien durch Dienstleister, also dem Facility Management, spielt die Frage einer drohenden Arbeitnehmerüberlassung häufig eine Rolle. Dabei geht es um die Frage, ob die Mitarbeiter eines Dienstleisters im Rahmen der externen Beauftragung von Facility Management-Leistungen kraft gesetzlicher Rechtsfolge zu eigenen Mitarbeitern des Auftraggebers wurden. Dies gilt es aus Auftraggebersicht selbstverständlich zu vermeiden, da mit einer solchen Arbeitnehmerüberlassung Pflichten des Auftraggebers gegenüber den übergebenen Mitarbeitern entstehen können (wie bspw. Zahlung des Lohns „Equal-Pay“).

Die rechtlichen Anforderungen und Voraussetzungen einer tatsächlichen Arbeitnehmerüberlassung sind sehr komplex und werden in der Praxis häufig über sehr pauschale Einschätzungen behandelt. Wie bspw. „Niemals Mitarbeitern von beauftragten Dienstleistern Weisungen erteilen!“, „Keine zur Verfügungstellung eines eigenen Arbeitsplatzes für fremde Mitarbeiter!“, „Keine Bereitstellung der eigenen IT-Infrastruktur für fremde Mitarbeiter!“ usw.

In einem aktuellen Fall hat sich das Bundesarbeitsgericht erneut mit den Voraussetzungen einer Arbeitnehmerüberlassung beschäftigt. Dabei lag der Schwerpunkt bei der Beurteilung von Weisungen durch versendete E-Mails. Dem Urteil lag folgender stark verkürzter und leicht abgewandelte Sachverhalt zugrunde:

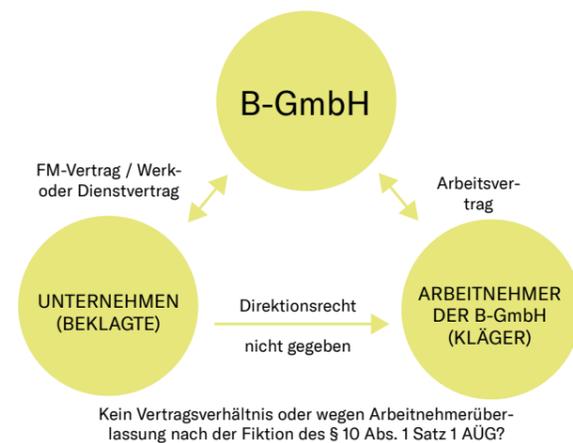
SACHVERHALT

Der Kläger schloss mit der B-GmbH einen Arbeitsvertrag. Die B-GmbH ist nicht im Besitz einer Erlaubnis zur Arbeitnehmerüberlassung. Der Kläger wurde von 2010 bis 2018 bei der Beklagten, einem Unternehmen der Automobilbranche, in deren Betrieb eingesetzt. Dort war er in einem Team als Systemingenieur tätig. Dem Team gehörten Mitarbeiter der Beklagten und Arbeitnehmer der B-GmbH an. Der Kläger arbeitete mit einem Mitarbeiter der Beklagten in demselben Team. Die Kommunikation erfolgte größtenteils über E-Mails, die unmittel-

bar an alle dort eingesetzten Mitarbeiter gerichtet waren. Der Kläger hat die Auffassung vertreten, zwischen den Parteien sei seit 2010 ein Arbeitsverhältnis zustande gekommen, weil er der Beklagten unerlaubt zur Arbeitsleistung überlassen worden sei. Er habe nach Arbeitsanweisungen der Beklagten mit den bei ihr angestellten Arbeitnehmern in demselben Team gearbeitet und sei in deren Betrieb eingegliedert gewesen.

Das Arbeitsgericht hat mit Teilurteil dem Feststellungsantrag des Klägers (Bestehen eines Arbeitsverhältnisses mit der Beklagten) stattgegeben. Das LAG Hessen hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die darauf eingelegte Revision der Beklagten war erfolgreich und führte zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückweisung der Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung.

VERTRAGSBEZIEHUNGEN



AUSSAGEN DER ENTSCHEIDUNG

Aus der Entscheidung des Gerichts lassen sich grundsätzliche Aussagen zur Frage einer etwaigen Arbeitnehmerüberlassung ableiten:

Danach liegt eine Überlassung zur Arbeitsleistung i. S. d. § 1 Abs. 1 Gesetz zur Regelung der Arbeitnehmerüber-

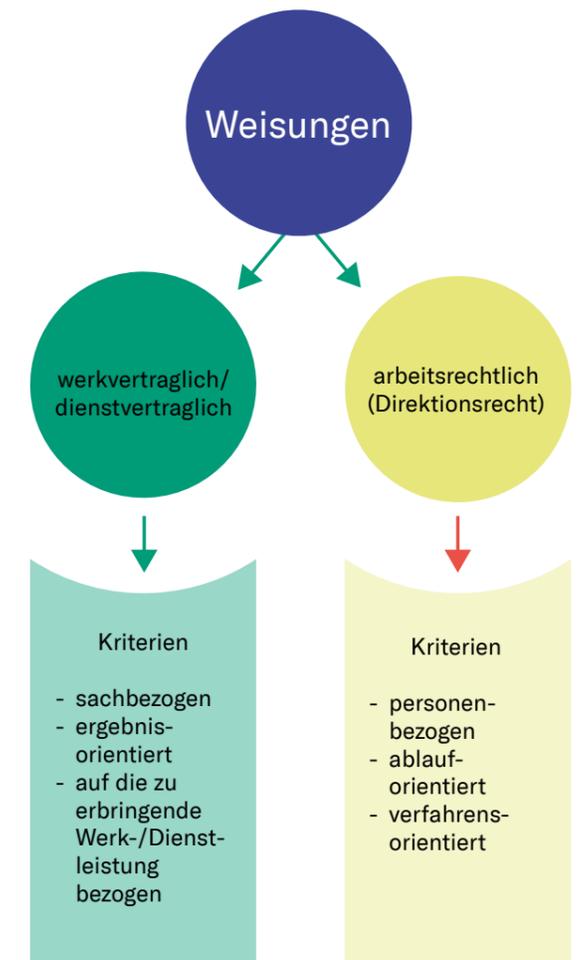


lassung (AÜG, Arbeitnehmerüberlassungsgesetz) vor, wenn einem Entleiher Arbeitskräfte zur Verfügung gestellt werden, die in dessen Betrieb eingegliedert sind und ihre Arbeit nach Weisungen des Entleihers und in dessen Interesse ausführen. Arbeitnehmerüberlassung im Sinne des AÜG ist durch eine spezifische Ausgestaltung der Vertragsbeziehungen zwischen Verleiher und Entleiher einerseits (Arbeitnehmerüberlassungsvertrag) und zwischen Verleiher und Arbeitnehmer andererseits (Leiharbeitsvertrag) sowie durch das Fehlen einer arbeitsvertraglichen Beziehung zwischen Arbeitnehmer und Entleiher gekennzeichnet.

Von Arbeitnehmerüberlassung zu unterscheiden ist die Tätigkeit eines Arbeitnehmers bei einem Dritten aufgrund eines Werk- oder Dienstvertrags, der zwischen dem Dritten und dem Unternehmen des Arbeitnehmers abgeschlossen ist. In diesen Fällen wird der Unternehmer für einen anderen tätig. Er organisiert die zur Erreichung eines wirtschaftlichen Erfolgs notwendigen Handlungen nach eigenen betrieblichen Voraussetzungen und bleibt für die Erfüllung der in dem Vertrag vorgesehenen Dienste oder Herstellung eines Erfolges gegenüber dem Dritten verantwortlich. Die zur Ausführung eingesetzten Mitarbeiter unterliegen den Weisungen des Unternehmers und sind dessen Erfüllungsgehilfen.

SIND WEISUNGEN ERLAUBT?

Jedoch kann ein Werkbesteller schon, wie sich bereits aus § 645 Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt, dem Werkunternehmer selbst oder dessen Erfüllungsgehilfen Anweisungen für die Ausführung des Werks erteilen. Insofern ist die arbeitsrechtliche Weisungsbefugnis von der projektbezogenen werkvertraglichen Anweisung zu unterscheiden.



GESAMTBETRACHTUNG JEDES EINZELFALLS

Das BAG hat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass das LAG es versäumt habe, alle Umstände in nachvollziehbarer Weise festzustellen und zu gewichten, die für eine etwaige Eingliederung des Klägers sprächen und damit zur Fiktion eines etwaigen Arbeitsverhältnisses nach § 10 Abs. 1 Satz 1 AÜG führen können. Danach müssen immer alle Aspekte und Indizien betrachtet und abgewogen werden.

Im vorliegenden Fall sprachen insbesondere Kriterien für und auch gegen eine Annahme, der Kläger sei Erfüllungsgehilfe der B-GmbH gewesen. In einem solchen Fall müssen alle Gesichtspunkte gewichtet und im Wege einer Abwägung nachvollziehbar erläutert werden, aus welchen Gründen man im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu dem gefundenen Ergebnis gelangt ist. Dies habe das LAG versäumt und vorschnell eine Arbeitnehmerüberlassung angenommen. So habe das Gericht bspw. ausgeführt, die E-Mails enthielten zum einen „ganz klar“ arbeitsrechtliche Weisungen. Zum anderen hat das Gericht auch festgestellt, dass die E-Mails auch Weisungen beinhaltet haben, die „projektbezogen“ zu werten seien und damit nicht arbeitsrechtlich. Der Entscheidung lasse sich insofern nicht in der gebotenen Klarheit entnehmen, welches Gewicht das LAG den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten und den Umständen aus den E-Mails beigemessen habe.

Im Ergebnis kann man die wesentlichen Inhalte der Entscheidung wie folgt zusammenfassen (Orientierungssätze der Richter des BAG):

- Eine Arbeitnehmerüberlassung liegt vor, wenn einem Entleiher Arbeitskräfte zur Verfügung gestellt werden, die in dessen Betrieb eingegliedert sind und nach dessen Weisungen beschäftigt werden.
- Davon zu unterscheiden sind Arbeitnehmer, die nach Weisungen des Unternehmers zur Ausführung von Dienst- oder Werkverträgen als Erfüllungsgehilfe bei Dritten eingesetzt werden.
- Der Werkbesteller oder Auftraggeber von Dienstleistungen kann dem Werkunternehmer oder Dienstleister bzw. dessen Erfüllungsgehilfen bestimmte Anweisungen zur Ausführung der Dienste bzw. des Werkes erteilen. In diesen Fällen ist die arbeitsrechtliche, personenbezogene und verfahrensorientierte Weisungsbefugnis von der projekt- und sachbezogenen ergebnisorientierten Anweisung abzugrenzen.
- Sprechen Kriterien für die Annahme, der Arbeitnehmer sei als Erfüllungsgehilfe im Rahmen eines Dienstleistungsvertrags tätig geworden und andere Kriterien für das Vorliegen einer Arbeitnehmerüberlassung, hat das Tatsachengericht eine umfassende Abwägung aller in die Entscheidung einzustellender Gesichtspunkte vorzunehmen und das Ergebnis seiner Gesamtbetrachtung nachvollziehbar zu erläutern.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Facility Management

REG-IS 3.0

Informationsmanagement mit REG-IS-Dashboard

von Philipp Stuibler

REG-IS ist eine von uns entwickelte online-gestützte Applikation und ein umfangreiches Informationssystem für rechtlich-technische Fragestellungen im Umfeld des Facility Managements.

Die zugrunde liegende Datenbank verknüpft dabei die rechtlichen Anforderungen mit den in einer Immobilie enthaltenen Bauelementen (Facilities) sowie den zum Betrieb der Immobilie erforderlichen Services. Auf diese Weise kann sowohl aus rechtlicher als auch aus technischer Sicht leichter erfasst und ausgewertet werden, welche Aufgaben für die Sicherstellung eines rechtskonformen Gebäudebetriebs zu erfüllen sind. In REG-IS werden aktuell über 2.000 Gesetze und Regelwerke geführt, verfolgt und ausgewertet. Die regelmäßigen Änderungen im Bestand sowie die Veröffentlichung neuer Gesetze und Regelwerke werden zeitnah in das System integriert.

Diese Gesetze und Regelwerke werden analysiert, kategorisiert und als Datenelemente in Datenbankkatalogen strukturiert. Durch konsequentes Verknüpfen von Datenelementen miteinander werden Datensets geschaffen. Die Anzahl von Datenelementen in einem Datenset ist dabei vom Anwendungsfall abhängig. Sind die Verknüpfungen erst einmal geschaffen, lassen sich mannigfaltige Zusammenhänge darstellen. Die Anwender haben damit Zugriff auf einen enormen Wissenspool.

REG-IS ist in die 3 großen Funktionsbereiche **Regelwerke**, **Facilities** und **Services** untergliedert, die sich als Ausgangspunkte unterschiedlicher Recherchen anbieten. Ist nach einem bestimmten Regelwerk und den daraus resultierenden Pflichten gefragt, bietet sich der Funktionsbereich **Regelwerke** als guter Startpunkt an. Hier wird die Frage beantwortet, welche Pflichten und Tätigkeiten aus einem bestimmten Gesetz oder Regelwerk resultieren oder welche Facilities in diesem Gesetz oder Regelwerk behandelt werden.

Wenn aber nicht mehr nur nach einem bestimmten Regelwerk oder einer bestimmten Facilität gefragt ist, sondern die Fragestellung anspruchsvoller wird, wird auch die Recherche über die 3 großen Funktionsbereiche schwieriger. Oft reicht die Herangehensweise über einen Funktionsbereich nicht mehr aus. Es kann sein, dass, um die Fragestellung beantworten zu können, 2 oder sogar alle 3 Funktionsbereiche miteinander kombiniert werden müssen. Die Suche nach der gewünschten Information wird schwieriger und unübersichtlicher. Die Transparenz geht ein Stück weit verloren.

Um dem entgegenzuwirken, den Überblick über die große Datenmenge beizubehalten und den gesamten Wissenspool effizient und vollständig auszunutzen zu können, erweitern wir REG-IS um das Informationsmanagement-Tool **REG-IS-Dashboard**.

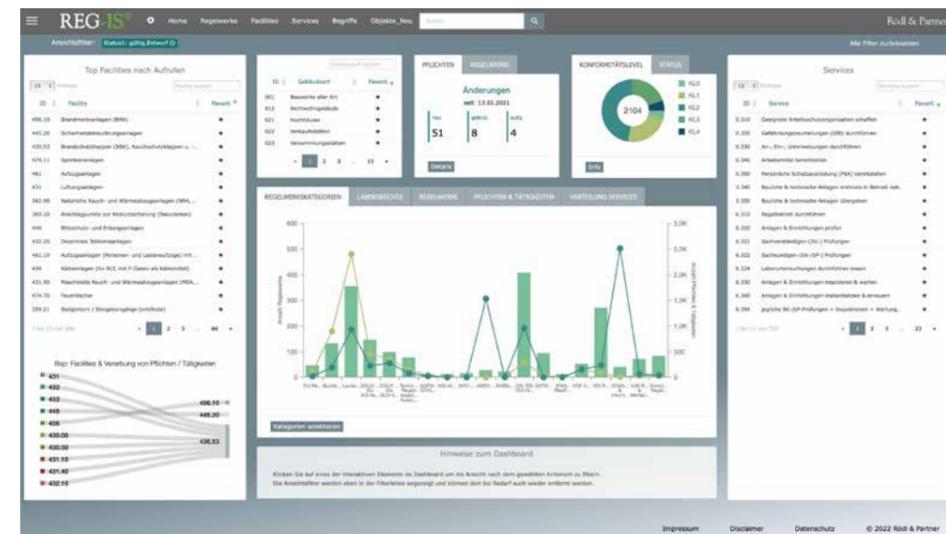


Abbildung 1: REG-IS-Dashboard

ERSTER BLICK AUF DAS REG-IS-DASHBOARD

Unter einem Dashboard versteht man eine Art Anzeigetafel, ein Armaturenbrett oder eine Instrumententafel. Ein Dashboard dient als Oberfläche und soll einen Überblick über alle relevanten Informationen schaffen. Dashboards sind heute weit verbreitet und werden für verschiedenste Zwecke verwendet. Im Geschäftsalltag werden Ergebnisse aus Datenanalysen so dargestellt, dass sie für die entsprechende Zielgruppe leicht verständlich und schnell erfassbar sind. Relevante Kennzahlen und aussagekräftige Daten werden präsentiert, Geschäftszahlen effizient überwacht und die wichtigsten Informationen zügig geteilt. Ein gutes Dashboard führt zu schnell verwertbaren Erkenntnissen, die zu einer besseren Einschätzung des Sachverhaltes führen können.

Das REG-IS-Dashboard dient als Unterstützung bei der Recherche bestimmter Informationen. Es gibt Antwort auf komplexe Fragestellungen und bietet Möglichkeiten, entsprechende Abfragen aufzubauen und auszuwerten. Es ist in 6 dynamische Felder unterteilt (Abbildung 1). Jedes Feld ist mit eigenen individuellen Informationen gefüllt, bei denen es sich um interaktive Elemente handelt (Abbildung 2). Interaktive Elemente lassen sich anwählen und fungieren als Filter für die weiterführende Recherche. Das Anwählen eines Elements resultiert, durch die konsequente Verknüpfung aller Datenelemente untereinander, in einer dynamischen Anpassung in allen Feldern. Es werden nur Informationen angezeigt, die eine Schnittmenge der gesetzten Filter darstellen bzw. in Verbindung mit diesen gebracht werden können. Dabei werden alle angewählten Elemente in einer Historie als gesetzte Filter angezeigt, um eine eindeutige und nachvollziehbare Erklärung für die entstandene dynamische Veränderung in den jeweiligen Feldern zu erhalten (Abbildung 3). Einzelne Filterelemente können nach Belieben wieder abgewählt werden und neh-



Abbildung 2: interaktives Filterelement



Abbildung 3: gesetzte aktive Filter

men sofort Einfluss auf das restliche Dashboard. Somit lassen sich verschiedene Filter miteinander kombinieren, ohne jedes Mal von vorne starten zu müssen.

Manche Felder geben die Möglichkeit, über verschiedene Registerkarten zu weiteren Informationen zu gelangen. Dadurch entsteht ein breites Spektrum an Filtermöglichkeiten und komplexen Abfragen.

WIE KÖNNTE EINE RECHERCHE ABLAUFEN?

Das Dashboard bietet verschiedene Herangehensweisen, die sich je nach Fragestellung unterschiedlich gut eignen. Es könnte nach Pflichten bei einer Facilität oder Anlage gefragt werden. In diesem Fall wäre die Facilität oder Anlage aus dem Feld „Top Facilities nach Aufrufen“ zu wählen – z. B. Aufzugsanlagen. Aufzugsanlagen werden als Filterkriterium mit aufgenommen und die restlichen Felder im Dashboard dynamisch angepasst. Wenn nach allen Leistungen in Bezug auf Aufzugsanlagen ge-

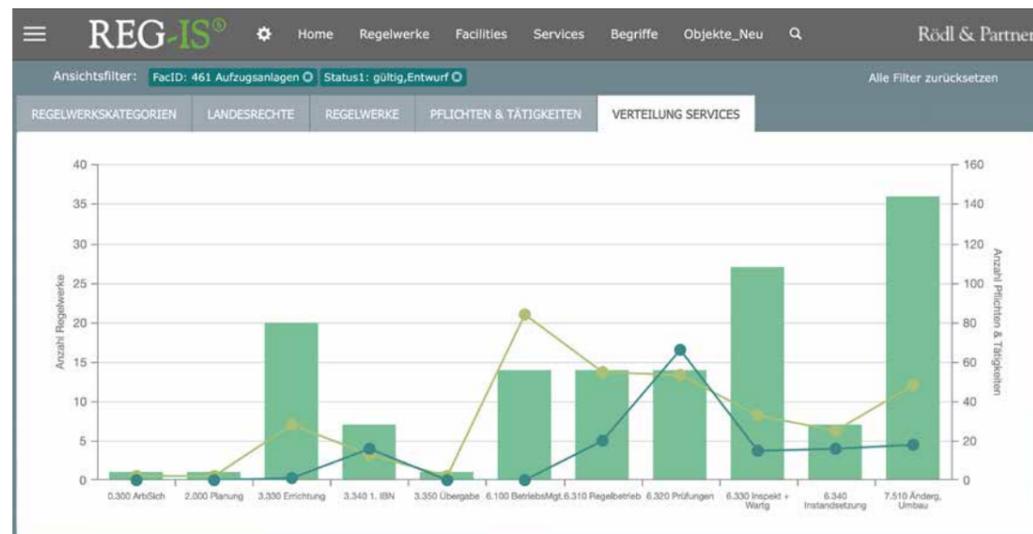


Abbildung 4: Abfrageergebnisse mit Verteilung über die Lebenszyklusphasen einer Aufzugsanlage

fragt wird, bietet sich die Registerkarte „Verteilung Services“ an. Hier werden die gesamten Lebenszyklusphasen nach GEFMA 100-2 abgebildet – in diesem Fall in Bezug auf eine Aufzugsanlage (Abbildung 4).

An dieser Stelle kann die Frage beantwortet sein oder konkretisiert werden – z. B. welche Pflichten und Tätigkeiten sind im Rahmen von SV-Prüfungen für Aufzugsanlagen durchzuführen und in welchem Regelwerk sind diese beschrieben? Der Service „6.320 Prüfungen“ führt zu einer Auswahl von verschiedenen Prüfungs-Unterkategorien. Hier werden die SV-Prüfungen ausgewählt und als Filterkriterium mit aufgenommen (siehe Abbildung 3).

Wenn nach Pflichten gefragt ist, die aus SV-Prüfungen resultieren, ist im nächsten Schritt die Registerkarte „Pflichten & Tätigkeiten“ auszuwählen. Hier wird eine tabellarische Auswertung über alle resultierenden Pflichten, die in Bezug auf Aufzugsanlagen und SV-Prüfungen zu erfüllen sind, ausgegeben. Des Weiteren kann die Tabelle nach Regelwerken gruppiert werden, wodurch alle Informationen dem entsprechenden Gesetz oder Regelwerk zugeordnet werden. Das Feld wurde für die bessere Lesbarkeit und Übersicht maximiert (Abbildung 5).

EFFIZIENTERES UND SCHNELLERES ARBEITEN MIT REG-IS-DASHBOARD

Das REG-IS-Dashboard ermöglicht mit verschiedenen Kombinationen von Filtern komplexe Auswertungen zu realisieren und gibt Antwort auf schwierige Fragen, für die bisher gute REG-IS-Kenntnisse notwendig waren. Zusammenhänge und Verbindungen zwischen verschiedenen REG-IS-Elementen – wie greifen Inhalte ineinander? – werden transparenter und ersichtlicher. Dies ist nicht nur für die Transparenz in REG-IS förderlich, sondern auch für das allgemeine Verständnis des gesamten Systems.

Gesuchte Informationen müssen nicht mehr durch verschachtelte Strukturbäume recherchiert werden, sondern können durch kurze Klick-Folgen im Dashboard gefunden werden. Dadurch ist das Fachwissen zu einzelnen Gewerken keine Voraussetzung mehr, um die gewünschten Informationen zu erhalten. Die Recherchen werden effizienter und schneller. Die Ergebnisse werden treffsicherer und genauer. Durch das Dashboard werden verwertbare Erkenntnisse geschaffen, die zu einer besseren Entscheidungsfindung führen.

| Pflicht | Adressat | Tätigkeit | Frist | Gegenstand | Qualifikation | Art | wiedkehr |
|---|-----------------------------------|-----------|--|--|--|--------------------------------|----------|
| Überprüfen der Fristenfestlegung für die wiederkehrende Prüfung | Arbeitgeber oder Gleichgestellter | | | | | | |
| Sorge für die Aufzeichnung der Prüfergebnisse nach den §§ 15 und 16 im vorgeschriebenen Umfang | Arbeitgeber oder Gleichgestellter | | | | | | |
| Anbringen einer deutlich sichtbaren und dauerhaften Kennzeichnung (Prüfplakette) in der Kabine von Aufzugsanlagen | Arbeitgeber oder Gleichgestellter | | | | | | |
| Unverzügliches Veranlassen der außerordentlichen Prüfung einer überwachungsbedürftigen Anlage auf Anordnung der zuständigen Behörde | Arbeitgeber oder Gleichgestellter | X | Durchführen angeordneter Prüfungen | unverzüglich nach einer behördlichen Anordnung | Überwachungsbedürftige Anlagen | gemäß Anordnung | P |
| Sicherstellen der wiederkehrenden Prüfung von Aufzugsanlagen auf sicheren Zustand hinsichtlich des Betriebs | Arbeitgeber oder Gleichgestellter | X | Durchführen wiederkehrender Haupt- und Zwischenprüfungen | Hauptprüfung gemäß Gefährdungsbeurteilung, max. 2 Jahre, + Zwischenprüfung | Aufzugsanlagen (inkl. Fassadenbefahreranlagen) | zugelassene Überwachungsstelle | P X |

Abbildung 5: Pflichten und Tätigkeiten über eine Aufzugsanlage in Bezug auf SV-Prüfungen

Personenkreise, wie Kollegen aus den Führungsebenen, können sich einen Überblick über ein bestimmtes Thema verschaffen, obwohl sie mit der Thematik nicht im Detail vertraut sind. So wird die Lücke beim Vermitteln von Informationen vom Experten zum Verantwortlichen geschlossen.

Der Nutzen von REG-IS, zur Auffindung von belastbaren Regelwerksinformationen, kann mit wenigen Klicks realisiert werden!

Anke Klein, Geschäftsführerin SK + TGM GmbH | REG-IS Partner

ABSCHLIESSENDE INFORMATIONEN ZUM REG-IS-DASHBOARD

Im vergangenen Jahr 2022 stand das Dashboard jedem Lizenznehmer zum Testen zur Verfügung. Nachdem nun alle Rückmeldungen verarbeitet werden konnten und die letzten Verbesserungen stattgefunden haben, freuen wir uns, mitteilen zu können, dass die Testphase nun erfolgreich abgeschlossen wurde. Der Release für das REG-IS-Dashboard findet im ersten Quartal 2023 statt und steht jedem Lizenznehmer als weiterer Funktionsbereich zur Verfügung.

Kontakt für weitere Informationen



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



REG-IS Tag u. a. mit:

- Anwendung & Handhabung unseres Regelwerks-Informationssystems,
- Vorstellung neuer Funktionalitäten,
- Kopplungsmöglichkeiten mit CAFM-Systemen,
- Erfahrungs-/Praxisberichte

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

Termin & Ort:

26. September 2023 in Nürnberg oder online
Rödl & Partner | Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg



Jetzt bereits
vormerken lassen:
seminare@roedl.de

→ Nachhaltigkeit

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Auswirkungen der Taxonomie-Verordnung auf den Gebäudesektor

von Ludovica Erhardt

Das Thema „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ ist so aktuell wie noch nie zuvor und aus dem derzeitigen gesellschaftlichen und politischen Geschehen nicht mehr wegzudenken. (Klima-)Proteste erhalten stetig mehr Zuspruch und sind mittlerweile fast täglich in den Medien zu finden. So auch die Demonstrationen in Lützerath, über die unerlässlich berichtet wurde und die angesichts der gerade herrschenden Energieknappheit zu kontroversen Diskussionen führte.

Der Klimaschutz bzw. die Nachhaltigkeit bedürfen aber leider nicht nur eines gesellschaftlichen Umdenkens, sondern auch neuer bzw. überarbeiteter Gesetzgebungen. So wurden, insbesondere seit 2019 mit Abschluss des Green Deals, sowohl auf EU-Ebene als auch auf Bundes- bzw. Landesebene innerhalb Deutschlands rechtliche Bestimmungen hinsichtlich des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit erlassen.

Diese betreffen unter anderem auch den Gebäudesektor, der einen erheblichen Anteil an schädlichen Emissionen beiträgt. Zahlreiche Gesetzesinitiativen sind mittlerweile nicht mehr unbekannt und finden bezüglich der darin gesetzten Anforderungen zur Nachhaltigkeit Beachtung. Weniger bekannt ist vielen Menschen jedoch die Taxonomie-Verordnung und ihr Einfluss auf den Gebäudesektor. Brandaktuell ist diese aufgrund des Inkrafttretens des „Ersten delegierten Rechtsakts zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (C/2021/2800)“ zum 1.1.2023.

Die Taxonomie-Verordnung nimmt innerhalb der EU eine Schlüsselrolle beim langfristigen Ziel des Finanzsektors ein, die Finanzströme in nachhaltige Investitionen und Projekte umzulenken. Sie verpflichtet alle vom Anwendungsbereich Betroffenen zu einer Berichterstattung (zusätzlich zur nichtfinanziellen Erklärung), wie und in welchem Umfang die Tätigkeiten des Unternehmens mit Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, die als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten einzustufen sind. Hierfür wurden innerhalb der Taxonomie-Verordnung technische Bewertungskriterien festgelegt, anhand derer Investoren das nachhaltige Wirtschaften eines Unternehmens erkennen können. Die technischen Bewertungskriterien basieren auf der Konkretisierung des Begriffs der ökologischen Nachhaltigkeit in der Taxonomie-VO. Diese Definition bezieht sich vor allem auf das Fördern der sechs in der Taxonomie-Verordnung festgelegten Umweltziele, ohne, dass ein anderes Umweltziel beeinträchtigt wird. („Die Wirtschaftstätigkeit ist dann ökologisch nachhaltig, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung eines festgelegten Mindestschutzes ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien entspricht.“) Außerdem ist die Taxonomie-Verordnung die Grundlage für die EU-weite Definition des ökologischen und nachhaltigen Wirtschaftens.

Der Anwendungsbereich dieser, sich aus der Taxonomie-Verordnung ergebenden, Berichtspflicht ist allerdings eingegrenzt: Sie richtet sich einerseits an Finanzmarktteilnehmer, die Finanzprodukte bereitstellen, zum Beispiel Wertpapierfirmen und Kreditinstitute, die eine Portfolioverwaltung anbieten oder Immobilienfonds und Unternehmen, die von der CSR-Richtlinie erfasst sind (Art. 1 II b)); andererseits an Unternehmen der Realwirtschaft mit der Verpflichtung zur nichtfinanziellen Berichterstattung i.S.d. NFRD (Non-Financial Reporting Directive) (Art. 1 II c) i.V.m. Art. 19 a Abs. 1 RL 2013/34/EU bzw. Art. 29 a Abs. 1 RL 2013/34/EU), das heißt, große Unternehmen, die Unternehmen von öffentlichem Interesse oder die Mutterunternehmen einer großen Gruppe sind und an den Bilanzstichtagen das Kriterium erfüllen, im Durchschnitt des Geschäftsjahres mehr als 500 Mitarbeiter zu beschäftigen.

Von diesem unmittelbaren Anwendungsbereich sind zahlreiche Unternehmen der Immobilienbranche nicht betroffen. Dies hat sich aber nun durch den „Ersten delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel“, seit dem 1.1.2023 zumindest mittelbar geändert, sodass von den Offenlegungs- und Transparenzpflichten der Taxonomie-Verordnung mittelbar die gesamte Immobilienwirtschaft betroffen ist, insbesondere durch Wert- und Marktveränderungen.

In Anlage 1 Ziffer 7 des delegierten Rechtsakts sind die technischen Bewertungskriterien inklusive konkreter Vorgaben für die Nachhaltigkeit von Neubauten und die Renovierung von Gebäuden definiert. Differenziert wird hierbei zwischen Gebäuden, die vor dem 31.12.2020 (Bestandsgebäude), und Gebäuden, die nach diesem Stichtag (Neubauten) errichtet wurden. Die technischen Bewertungskriterien und die Vorgaben legen fest, ob die Gebäude taxonomiekonform sind.

Neubauten sind taxonomiekonform, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes 10 Prozent unterhalb der nationalen Vorgaben für Niedrigenergiegebäude liegt. Für Deutschland sind die Werte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) relevant. Aktuell erlauben die nationalen Vorgaben für Niedrigenergiegebäude einen Primärenergiebedarf von rund 40 bis 75 kWh/m² im Jahr. Somit darf der Primärenergiebedarf von taxonomie-konformen Neubauten nur noch maximal 36 kWh/m² im Jahr betragen.

Bestandsgebäude sind taxonomiekonform, wenn sie ein ausgewiesenes Energy Performance Rating (EPC) der Klasse A nachweisen können. Die EU-Grundlage des Energy Performance Ratings ist das sogenannte „Energy Performance of Buildings Directive“ (EPBD). In Deutschland ist das EPC durch einen Bedarfsausweis oder einen Verbrauchsausweis zu erlangen. Eine Alternative zum EPC ist der Nachweis, dass der Primärenergiebedarf des Gebäudes unter die „Top 15 Prozent der energieeffizientesten Gebäude“ des nationalen oder regionalen Gebäudebestands fällt. Hierbei sollte aber nicht vergessen werden, dass dies eine dynamische Zahl ist und sich die Werte jährlich verändern können (aktuelle Werte belaufen sich ca. auf unter 70 kWh/m²).

Kann keine der beiden Alternativen erfüllt werden, müssen Maßnahmen zur Renovierung bzw. zur Sanierung ergriffen werden. Auch hier sind für die Renovierungsstandards die Werte des GEG maßgeblich. Alternativ kann der Primärenergiebedarf der Immobilie um mindestens 30 Prozent reduziert werden.

Diese konkreten Vorgaben werden sich mit großer Wahrscheinlichkeit auf den Gebäudesektor auswirken. Nicht taxonomiekonforme Gebäude werden an Wert verlieren, ihre Nachfrage wird (langfristig) sinken und sie werden schwerer refinanzierbar sein. Dies wird zu erheblichen

Preisunterschieden von taxonomiekonformen und nonkonformen Immobilien führen und wird somit bei Investoren zunehmende Berücksichtigung finden. Für Immobilieneigentümer bedeutet dies, dass sie zeitnah prüfen sollten, ob sie von den Auswirkungen betroffen sein werden und ggf., ob ihre Gebäude taxonomiekonform sind. Außerdem können Sie als Gebäudeeigentümer bzw. Betreiber nun dazu verpflichtet sein, Auskünfte über die Taxonomie-Konformität Ihres Gebäudes zu geben (z. B. durch Vermietung an ein unter die Taxonomie-Verordnung fallendes Unternehmen).

Aber auch auf nationaler Ebene werden sich auf der Grundlage des im Sommer 2022 aufgesetzten „Sofortprogramms für den Gebäudesektor“ weitere Änderungen ergeben. Das Sofortprogramm beinhaltet unter anderem die Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie verschiedene Programme zu energetischen Sanierungen. Im Zuge dessen warten wir gespannt ab, was die für dieses Jahr angekündigte Neuregelung des GEG bereithält. Darüber hinaus soll auch eine neue GEFMA-Richtlinie erscheinen, die sich mit dem Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit befasst.

Rödl & Partner engagiert sich und berät in Klimaschutz und Nachhaltigkeit – weitere Informationen finden Sie u.a. auf unseren Unternehmensseiten oder sprechen Sie uns dazu gerne auch an.

Kontakt für weitere Informationen



Ludovica Erhardt,
Wirtschaftsjuristin
T +49 911 9193 1588
E ludovica.erhardt@roedl.com

→ Nachhaltigkeit

ESG-konforme Immobilien – oder Green Lease?

von Andreas Griebel

Schätzungen zufolge verursacht der Immobilienbereich rund 38 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland. In den vergangenen Jahren hat die Politik über Fördermaßnahmen und Auflagen versucht, die Immobilienbranche zum Umdenken zu bewegen. Viele der Maßnahmen waren bisher aber eher Stückwerk. Hinzu kommt, dass das Thema Nachhaltigkeit in der tagesaktuellen Presse in den vergangenen Monaten etwas untergegangen ist. Im Hintergrund gehen jedoch die vom Gesetzgeber vorgesehenen und eingeleiteten Maßnahmen stetig weiter.

Um die Klimaziele erreichen zu können, wird der Gebäudesektor in der Zukunft in weit stärkerem Maße gefordert sein müssen. Neben den Anreizen aus der Politik sind dabei vor allem derzeit Zertifizierungen verschiedener Art en vogue. Der **Green Building-Markt** boomt: Während bis 2013 lediglich etwa 550 Gebäude zertifiziert wurden, waren es 2021 bereits ca. 2.600 – ein Wachstum um rund 250 Gebäude je Jahr. Auch das Transaktionsvolumen kann sich sehen lassen: 12,4 Milliarden Euro wurden 2021 bei Single Deals mit nachhaltig zertifizierten Gebäuden erzielt. Damit wurde zum dritten Mal in Folge die 10-Milliarden-Euro-Marke für grüne Immobilien überschritten. Es scheint, als würden Zertifikate wie DGNB, BREEAM oder LEED im Zuge der letzten gesetzlichen Aktivitäten (EU-Taxonomie und Transparenzverordnung) einen starken Bedeutungszuwachs erleben (Quelle: BNP Paribas Real Estate).

Dabei ändert sich gerade in diesem Zusammenhang die Sichtweise und damit auch verbunden das sprachliche Verständnis in Bezug auf das „grüne Gebäude“. Heute versteht man darunter nicht nur ein Gebäude, das gewisse Anforderungen in ökologischer Hinsicht wie etwa die Energie-Effizienz eines Bürogebäudes oder die verwendeten Materialien einhält, sondern die Immobilie wird auch nach sozialen Aspekten wie beispielsweise, ob sich die Mitarbeitenden an ihren Arbeitsplätzen wohlfühlen, bewertet. Natürlich geht es dabei auch um die Verbindung von Wirtschaftlichkeit, Good Governance und Umwelt. Besser als „grünes“ würde deshalb „nachhaltiges Gebäude“ oder „ESG-konforme Immobilie“ passen.

GESETZLICHE AKTIVITÄTEN

Die **Transparenz-Verordnung** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienst-

leistungssektor enthält eine Offenlegungspflicht von Finanzmarktteilnehmern und Finanzberatern in Bezug auf nachhaltige Investitionen. Es müssen Nachhaltigkeitsrisiken dargelegt werden – das sind Ereignisse in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung – deren Eintreten den Wert einer Investition verringern könnte.

Die **Taxonomie-Verordnung** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.6.2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen ergänzt dies seit 2022 im Rahmen des Green Deals der EU als ein zentraler Baustein. Um eine deutliche Absenkung des CO₂-Ausstoßes zu erreichen, ist ein klimafreundlicher Umbau sämtlicher Wirtschaftssektoren notwendig. Deshalb sollen mehr private Investitionen in dieses Vorhaben eingebunden werden – als „Lenker“; damit wird die Nachhaltigkeit zu einem Kriterium des Risikomanagements in der Finanzwirtschaft. Dies dient der Bekämpfung des Klimawandels, der Anpassung an den Klimawandel, der nachhaltigen Nutzung und dem Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, dem Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, der Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und dem Schutz und der Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Eine Markt-Aktivität gilt als „taxonomiekonform“, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen von mindestens einem dieser Ziele leistet und keines der anderen Ziele wesentlich beeinträchtigt.

Derzeit erfasst also der Anwendungsbereich der Verordnungen noch nicht die komplette Immobilienbranche. In den nächsten Monaten werden zahlreiche weitere Vorgaben der Europäischen Union in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften in Kraft treten. Deshalb ist zu erwarten, dass künftig – neben den alternativen Investmentfonds – weitere Marktteilnehmer aus der Immobilienbranche unmittelbar von EU-Regulierungen betroffen werden.

DIE PRIVATWIRTSCHAFT

Die Privatwirtschaft behilft sich mit Prüfsiegeln, die von unabhängigen Organisationen vergeben werden. Die wichtigsten sind:

BREEAM: Dahinter steht eine der weltweit angesehensten Methoden zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Infrastruktur und Gebäuden. Die Analyse erstreckt sich dabei über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie,



vom Neubau über die Nutzung bis zur Sanierung. Um Objektivität zu gewährleisten, setzt die BRE-Gruppe dazu auf die Prüfung nach einem umfangreichen Kriterienkatalog durch eine dritte Partei.

LEED: Das Akronym steht für ‚Leadership in Energy and Environmental Design‘ und bezeichnet das weltweit am weitesten verbreitete Bewertungssystem für umweltfreundlich konzipierte Gebäude. Der Kriterienkatalog wurde mit dem Ziel erstellt, einen Rahmen für gesunde, hoch-effiziente und kostensparende ‚Green Buildings‘ zu schaffen.

DGNB: Der Name ‚Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen‘ ist Programm – die Non-Profit-Organisation engagiert sich auf unterschiedlichster Ebene für ökologisches Bauen und stellt ein selbstentwickeltes Zertifizierungssystem zur Verfügung, das für nahezu alle Immobilientypen individuelle Anwendung finden kann. Wichtig dabei: Das Zertifikat gibt es in Platin, Gold und Silber, was bei der ersten Orientierung zur Nachhaltigkeit hilfreich ist.

Daneben hat der ZIA schon im Jahr 2018 eine Broschüre „Green Lease“ herausgegeben. Ein „Green Lease“ ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung den Mieter/Nutzer zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll – aber ihn nicht verpflichtet. Die Publikation des ZIA enthält neben der Definition für den „Green Lease“ eine Fokussierung auf die wichtigsten Regelungsempfehlungen. Mieter und Vermieter bekommen so ein praxisnahes Instrumentarium von „grünen“ Mietvertragsklauseln an die Hand, anhand derer die Green Leases sinn- und zweckorientiert verhandelt und mit Inhalt befüllt werden können. Derzeit bestehen Überlegungen, den Green Lease-Vorschlag um die Anforderungen des ESG zu erweitern. Ob das gelingt, bleibt abzuwarten.

FAZIT

Die Klassifikation einer Immobilie als ESG-konform wird schon bald als wertbildender Faktor und damit insbesondere als Werterhaltung einer Immobilie zur Geltung gelangen. Unabdingbarer Baustein wird dabei der grüne Mietvertrag/Nutzungsvertrag und die damit verbundene Zertifizierung sein.

*Kontakt für weitere
Informationen*



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



→ Baurecht

Unvorhergesehene Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Bauvergaben

von Dr. Julia Müller

Die Materialkosten für Bauvorhaben sind in den vergangenen zwei Jahren enorm gestiegen. Lieferschwierigkeiten führen zu massiven Zeitverzögerungen in Bauprojekten. Auftraggeber und Auftragnehmer stehen weiterhin vor der Herausforderung, einen für beide Seiten gangbaren Weg zu finden.

Die Ursachen für Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Bauvergaben sind unterschiedlichster Natur. So spielt nach wie vor die Corona-Pandemie eine entscheidende Rolle. Denn während der Lockdown-Phasen haben viele Unternehmen ihre Produktion weit heruntergefahren. Als die Wirtschaft wieder in Gang geriet, konnten die Kapazitäten nicht so schnell wieder hochgefahren werden, wie es die Nachfrage erfordert hätte. Zudem leidet Deutschland weiterhin unter einem Fachkräftemangel. Nicht zuletzt tragen außerdem die Kriegsereignisse in der Ukraine zu Schwierigkeiten bei Bauprojekten bei. Materialien, die aus den Kriegsgebieten bezogen wurden, sind nicht mehr lieferbar, die Strom- und Gaspreise sind in die Höhe geschossen.

AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE VERTRÄGE

Im deutschen Vertragsrecht gilt zunächst der Grundsatz „Pacta sunt servanda“ – Verträge sind bindend. Die aktuelle Gemengelage berechtigt demnach keine der Vertragsparteien zu einer einseitigen/automatischen Anpassung bestehender Verträge. Vielmehr bleiben diese zunächst genauso bestehen, wie sie abgeschlossen worden sind.

Daneben ist die öffentliche Hand stets an das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gebunden. Demnach sind vom Grunde her Festpreise zu vereinbaren, wie es in der Vergangenheit auch durchweg üblich war. Sowohl Einheits- als auch Pauschalpreisverträge enthielten überwiegend eine sogenannte „Festpreisklausel“, wonach die Preise keinem Anpassungsmechanismus unterlagen. Preisgleitklauseln waren und sind vor diesem Hintergrund eher unerwünscht, da sie die Kostensicherheit des Auftraggebers unterlaufen.

Wie aber kann nun der Auftragnehmer durchsetzen, dass eine Anpassung der Vertragspreise erfolgt? Ein Blick in die VOB/B hilft an dieser Stelle nicht weiter, da § 2 Absätze 3, 5 und 6 VOB/B den hier interessierenden Fall nicht abdecken. Sie sehen Preisänderungen nur für Mengenänderungen und/oder geänderte bzw. zusätzliche Leistungen vor. Auch das gesetzliche Pendant in § 650c BGB gilt nur für Änderungsanordnungen. § 275 BGB, der die Konstellation der (objektiven wie subjektiven) Unmöglichkeit regelt, ist schon deshalb nicht einschlägig, weil die wirtschaftliche Unmöglichkeit hiervon nicht umfasst ist. Somit verbleibt nur noch § 313 BGB: die Störung der Geschäftsgrundlage.

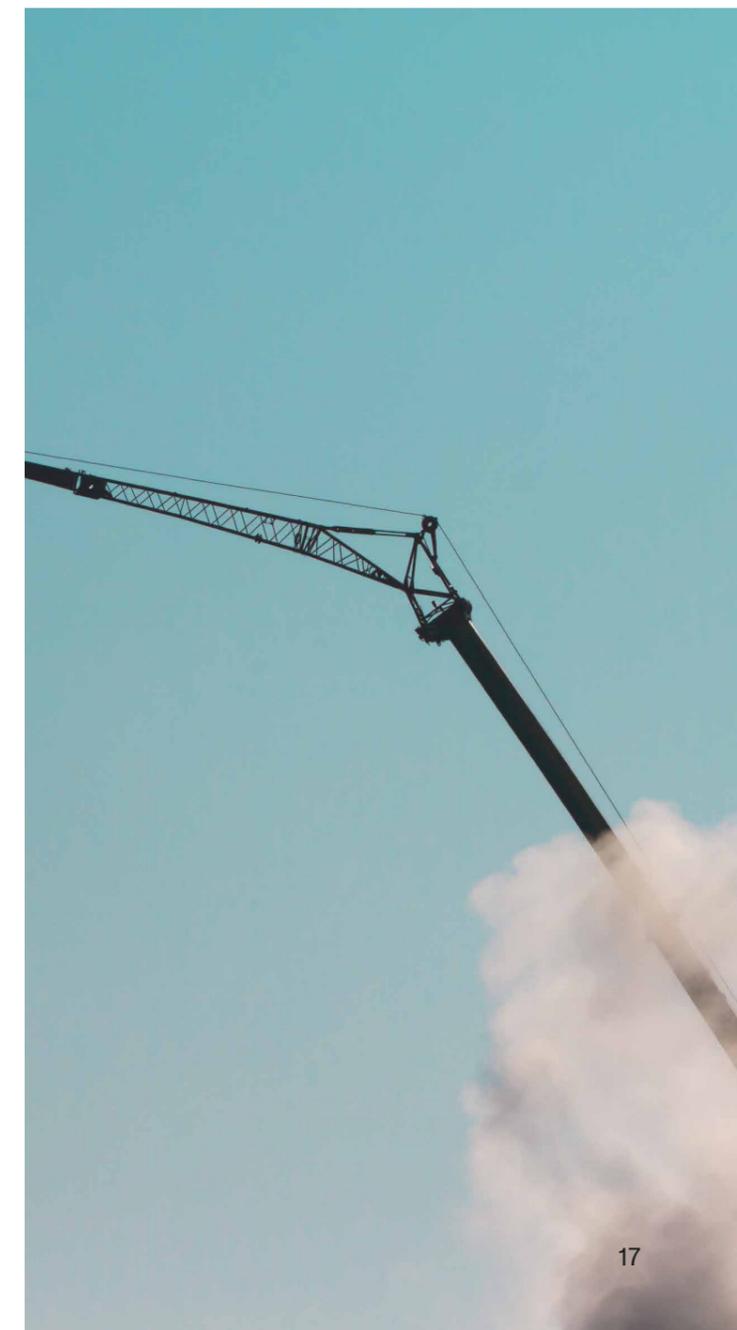
Eine Preisänderung nach § 313 BGB setzt zunächst voraus, dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, geändert haben. Dabei tritt bereits das erste Problem zutage: Die Preiskalkulation des Auftragnehmers ist dem Auftraggeber oftmals gar nicht bekannt und wird deshalb auch regelmäßig nicht zur Grundlage des Vertrags. Das Preisrisiko weist die Rechtsprechung deshalb vollumfänglich dem Auftragnehmer zu. Ausnahmen können in Fällen höherer Gewalt bestehen, wie es beispielsweise die Kriegsereignisse in der Ukraine sind. In einem zweiten Schritt ist sodann zu prüfen, ob sich die Vertragsgrundlage (so sie denn besteht) schwerwiegend geändert hat. Auch an dieser Stelle sind die bisher mit der Thematik befassten Richter eher streng. Die Vertragsparteien dürfen sodann (drittens) den Vertrag nicht oder nicht dergestalt geschlossen haben, hätten sie von der Entwicklung gewusst. Viertens darf dem Vertragspartner (hier also dem Auftragnehmer) das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar sein. Auch insoweit ist fraglich, wo genau die Grenze der Zumutbarkeit zu ziehen ist. Es gibt jedenfalls keine feste Grenze, vielmehr ist auf den individuellen Einzelfall abzustellen. Es darf keine positionsbezogene Betrachtung der vertragsgegenständlichen Leistung erfolgen, angezeigt ist eine Gesamtschau. Dem Auftragnehmer muss keine Insolvenz drohen, das reine Aufzehren des Gewinns ist aber noch nicht ausreichend für die Unzumutbarkeit. Zudem sind auch Nachträge mit einzubeziehen. Sind die Voraussetzungen des § 313 BGB gegeben, so werden in aller Regel nicht die gesamten Mehrkosten auf den Auftraggeber umgelegt. Auch hier spielt das Thema „Zumutbarkeit“ eine Rolle. In aller Regel ist es unangemessen, dem Auftraggeber mehr als die Hälfte der Mehrkosten aufzuerlegen.

Auch die vereinbarten Vertragstermine können aktuell regelmäßig nicht eingehalten werden, weil die angesetzten Lieferzeiten einer ständigen Veränderung unterliegen. Hier steht dem Auftragnehmer die Möglichkeit offen, eine Behinderungsanzeige an den Auftraggeber zu richten. Soweit dem Auftraggeber die Nichtverfügbarkeit des betroffenen Materials nicht ohnehin bereits bekannt ist, sind insoweit keine überzogenen Anforderungen an einen entsprechenden Nachweis des Unternehmers zu stellen. So

ist es typischerweise ausreichend, wenn er drei Absageschreiben einschlägiger Baustofflieferanten vorlegen kann.

GESTALTUNG NEUER/LAUFENDER AUSSCHREIBUNGEN

Da die Anpassung des ursprünglich vereinbarten Preises also mit relativ hohen Hürden verbunden ist, haben sich in jüngster Vergangenheit insbesondere Materialpreisgleitklauseln etabliert. Diese beteiligen den Auftraggeber an etwaigen Preissteigerungen. Da sie in aller Regel indexgebunden sind, repräsentieren sie nicht die eigentliche Preissteigerung anhand des tatsächlichen Angebots. Die Kostensicherheit des Auftraggebers wird einerseits eingeschränkt, andererseits ist der Auftragnehmer nicht gezwungen, Risikoaufschläge einzupreisen.



Im Rahmen öffentlicher Vergabeverfahren wird die Materialpreisanpassung über das Formblatt 225 abgebildet, dessen Einsatz jedoch nicht generell zulässig ist. Voraussetzung ist zunächst, dass der betroffene Stoff seiner Eigenart nach Preisveränderungen in besonderem Maße unterliegt. Es muss ein nicht kalkulierbares Preisrisiko für den Stoff zu erwarten sein. Darüber hinaus hat der Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und vereinbarter Fertigstellung mindestens zehn Monate (ggf. reduzierbar auf sechs Monate) zu betragen. Der Stoffkostenanteil des betroffenen Stoffs muss mindestens 1 Prozent der Auftragswertschätzung ausmachen. Bei der Anwendung des Formblatts legt der Auftraggeber einen sogenannten „Basiswert 1“ fest (das arithmetische Mittel der Angaben von mindestens drei einschlägigen Lieferanten), der anschließend im Falle einer Indexveränderung fortgeschrieben wird. Hierbei greifen eine Bagatellgrenze von 2 Prozent und ein Selbstbehalt.

Seit dem Schreiben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 25.3.2022 sind die vorgenannten Anforderungen – auch für Kommunen – modifiziert und erleichtert worden. Hiernach liegt ein Ausnahmefall, der den Einsatz des Formblatts 225 erlaubt, (jedenfalls) für bestimmte Produktgruppen sowie Betriebsstoffe vor. Der Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und vereinbarter Fertigstellung muss nur noch einen Monat betragen.

Mittlerweile muss die Aufgreifschwelle für den Stoffkostenanteil zudem nur noch 0,5 Prozent der geschätzten Auftragssumme betragen. Die geschätzten Kosten für den Baustoff, für den die Preisgleitung vorgesehen werden soll, muss 5.000 Euro überschreiten (dies gilt für alle Produktgruppen). Für den Basiswert 1 darf nun auf kommerzielle Preisdatenbanken oder auf von Bauwirtschaftsverbänden bereitgestellte Preisübersichten zurückgegriffen werden. Es wurde ein neues (nur subsidiär einzusetzendes) Formblatt 225a ohne Basiswert 1 geschaffen, d.h. der vom Bieter angebotene Stoffkostenanteil wird Grundlage der Preisfortschreibung. Dieser ist im Rahmen der Angebotswertung zu prüfen und ggf. aufzuklären. Eine Nachforderung ist nicht möglich. Zu dem neuen Formblatt 225a gibt es Bieterhinweise, die der Ausschreibung zwingend beizulegen sind.

AUSBLICK

Die Erleichterungen zum Einsatz des Formblatts 225/225a gelten aktuell bis Mitte 2023. Ist eine Preisgleitung vereinbart, gilt sie selbstverständlich darüber hinaus fort. Entscheidend bleibt die Vertragslaufzeit. Wird in einem bestehenden Vertrag nachträglich eine Preisgleitung vereinbart, beseitigt dies die Unzumutbarkeit gemäß § 313 BGB. Beides schließt einander aus.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Mietrecht

Die Dezember-Soforthilfe und die Gas- und Strompreisbremse

Auswirkungen auf Miet-/Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

von Tugba Caglar

In den letzten Monaten kam es in vielen Lebensbereichen zu enormen Preissteigerungen. Um diese teilweise erheblichen Mehrbelastungen abzufedern, will die Bundesregierung Verbraucher und die Wirtschaft mit vielerlei Maßnahmen entlasten. Zu diesen Maßnahmen zählen unter anderem die Dezember-Soforthilfe und die Gas- und Strompreisbremse.

Doch wie funktionieren diese Entlastungen und was müssen insbesondere Mieter, Vermieter, Pächter, Verpächter und Wohnungseigentümer beachten?

WER PROFITIERT VON DEN ENTLASTUNGEN?

DIE DEZEMBER-SOFORTHILFE

Am 19.11.2022 ist das Soforthilfegesetz für Gas und Wärme in Kraft getreten. Für Gas- und Fernwärmekunden ist damit im Dezember 2022 die Pflicht entfallen, die vertraglich vereinbarte Voraus- oder Abschlagszahlung zu leisten.

Anspruchsberechtigt sind Letztverbraucher von leistungsgelastetem Erdgas und Kunden von Wärme. Dazu zählen zum einen Haushaltskunden, die Gas und Fernwärme nutzen. Zum anderen profitieren von der Dezember-Soforthilfe auch kleine und mittelständische Unternehmen, die weniger als 1,5 Millionen Kilowattstunden Gas im Jahr verbrauchen. Große Unternehmen wurden nicht entlastet. Gleiches gilt für private Haushalte, die mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizen.

DIE GAS- UND STROMPREISBREMSE

Der Bundestag hat am 15.12.2022 die Gesetzesentwürfe für die Strom- und Gaspreisbremse beschlossen. Am 24. Dezember 2022 ist das Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leistungsgelastetes Erdgas und Wärme (EWPBG) in Kraft getreten.

Die Gas- und Strompreisbremse soll ab dem 1.3.2023 rückwirkend zum 1.1.2023 wirken und zunächst für das Jahr 2023 gelten. Eine Verlängerung bis zum April 2024 ist geplant.

Dabei geht die Gaspreisbremse weiter als die Dezember-Soforthilfe. Anspruchsberechtigt sollen neben Haushaltskunden, die Gas und Fernwärme nutzen und kleine und mittelständische Unternehmen, die weniger als 1,5 Millionen Kilowattstunden Gas im Jahr verbrauchen, auch Unternehmen mit einem Gasverbrauch von mehr als 1,5 Mio. Kilowattstunden im Jahr sein. Dazu gehören vor allem große Industriebetriebe, die ebenfalls von den hohen Preisen betroffen sind. Ebenso werden private Haushalte, die mit Heizöl, Pellets oder Flüssiggas heizen, entlastet.

Von der Strompreisbremse sollen private Verbraucher und kleinere Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von weniger als 30.000 Kilowattstunden Strom und mittlere und große Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von mehr als 30.000 Kilowattstunden Strom profitieren.

Private Verbraucher und kleine Unternehmen erhalten 80 Prozent des Stromverbrauchs für einen gedeckelten Preis von 40 Cent/kWh, 80 Prozent des Gasverbrauchs für 12 Cent/kWh und 80 Prozent des Fernwärmeverbrauchs für 9,5 Cent/kWh. Der restliche Verbrauch wird nach dem monatlichen Marktpreis abgerechnet. Größere Unternehmen erhalten 70 Prozent des Stromverbrauchs für einen gedeckelten Preis von 13 Cent/kWh und 70 Prozent des Gasverbrauchs für 7 Cent/kWh. Auch hier wird der restliche Verbrauch nach dem normalen Marktpreis abgerechnet.

WIE PROFITIERT MAN VON DEN ENTLASTUNGEN?

Sowohl bei der Dezember-Soforthilfe als auch bei der Gas- und Strompreisbremse wird zwischen den folgenden Fallkonstellationen unterschieden:

- Verbraucher, die einen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben
- Verbraucher, die keinen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben

DIE DEZEMBER-SOFORTHILFE

Im Rahmen der Dezember-Soforthilfe bestehen für Verbraucher, die einen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben, keine allzu großen Hürden.

Falls eine Einzugsermächtigung an den Energieversorger erteilt wurde, hat der Energieversorger im Dezember die Voraus- oder Abschlagszahlung nicht abgebucht. Besteht ein Dauerauftrag, so konnte dieser angepasst werden. Bei einer monatlichen Überweisung musste im Dezember keine Überweisung getätigt werden.

Das bedeutet, dass sofort im Dezember von der Entlastung profitiert werden konnte. Falls der Dauerauftrag nicht geändert oder die Überweisung bereits getätigt wurde, besteht kein Grund zur Sorge. Die Zahlung wird spätestens bei der nächsten Rechnung berücksichtigt.

Verbraucher, die keinen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben, müssen Folgendes beachten:

Gemeint sind insbesondere Mieter, Pächter und Wohnungseigentümer. Sie werden von ihren Vermietern, Verpächtern oder der WEG mit Wärme versorgt. Dabei beziehen die Letztgenannten die Energie, legen die Kosten auf die Erstgenannten um und führen jährlich eine Betriebskostenabrechnung durch.

Die Vermieter, Verpächter oder auch die WEG treffen dabei besondere Pflichten:

- Die Entlastung muss bei der nächsten Abrechnung berücksichtigt und an die Mieter, Pächter oder Wohnungseigentümer weitergegeben werden.
- Die Höhe der Entlastung muss in der Abrechnung gesondert ausgewiesen werden.

DIE GAS- UND STROMPREISBREMSE

Verbraucher, die einen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben, profitieren automatisch von den Entlastungen. Die Energieversorger werden ihre Kunden bis spätestens 1.3.2023 über die Entlastungen informieren und die Abschläge auf dieser Grundlage neu berechnen.

Verbraucher, die keinen eigenen Liefervertrag mit einem Energieversorger haben, müssen folgende Punkte beachten:

Die Vermieter, Verpächter oder die WEG werden entweder die monatlichen Abschläge anpassen oder die Entlastungen bei der nächsten Abrechnung berücksichtigen. Diese treffen dabei besondere Pflichten:

- Sie sind verpflichtet, den Mietern, Pächtern oder den Wohnungseigentümern den Ursprung, die Höhe und die Laufzeit der Entlastungen mitzuteilen. Ein Musterdokument wird seitens der Bundesregierung zur Verfügung gestellt.
- Die Höhe der Entlastungen muss in der Abrechnung gesondert ausgewiesen werden.

ÜBERPRÜFUNGSMÖGLICHKEIT?

Vorsicht ist bei den Abrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 geboten. Die Dezember-Soforthilfe muss in der Abrechnung für das Jahr 2022 berücksichtigt werden. Die Gas- und Strompreisbremse findet dagegen in der Abrechnung für das Jahr 2023 Beachtung. Es kann durchaus passieren, dass die Vermieter, Verpächter oder auch die WEG die Entlastungen nicht korrekt an ihre Mieter, Pächter oder an die Wohnungseigentümer weitergeben.

In solch einem Fall besteht für Mieter und Pächter die Möglichkeit, spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung Einwendungen gegen diese zu erheben. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Widerspruch.

Weitere Informationen zur Abrechnung sind unter folgendem Link abrufbar: Betriebs- und Nebenkosten: Definition und Anforderungen an eine wirksame Abrechnung (www.roedl.de/themen/immobilienwirtschaft/betriebskosten-nebenkosten-vereinbarung-abrechnung).

Die Entlastungen muss die Hausverwaltung (WEG) in der Jahresabrechnung berücksichtigen, über die im Rahmen einer Eigentümerversammlung Beschluss gefasst wird. Dieser sollte innerhalb der Monatsfrist überprüft und gegebenenfalls gerichtlich angefochten werden. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird der Beschluss bestandskräftig und Einwände gegen die Abrechnung können nicht mehr erhoben werden.

FAZIT

Beide Parteien können bei der Weitergabe der Entlastungen auf Probleme und Hürden stoßen. Für Mieter, Pächter und Wohnungseigentümer stellen sich dabei die Fragen, ob und in welcher Höhe sie von den Entlastungen profitieren und ob die Entlastungen richtig an sie weitergegeben wurden. Für Vermieter, Verpächter und WEG stellen sich dagegen die Fragen, welche Pflichten sie treffen und wie die Entlastungen in der Abrechnung korrekt ausgewiesen werden.

Um Streitigkeiten und Fehler zu vermeiden, ist es durchaus ratsam, sich professioneller Hilfe zu bedienen.

Kontakt für weitere Informationen



Tugba Caglar
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1810
E tugba.caglar@roedl.com

→ Rödl & Partner Intern

Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Am 24./25. April 2023 findet bereits zum elften Mal die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung statt. Austragungsort ist erneut das Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda, das sich als Location für dieses Top-Event die letzten beiden Male bestens bewährt hat.

Die inhaltliche Gestaltung der 11. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung liegt wieder bei Rödl & Partner. Erneut wird ein Programm ausgearbeitet, in dessen Rahmen Rechtsanwälte und weitere Experten die wichtigsten neuen Gesetzesvorgaben, Normen und Richtlinien für einen sicheren Gebäudebetrieb vorstellen. Darüber hinaus beschreiben Verantwortliche aus namhaften Unternehmen die Umsetzung der Betreiberverantwortung in der Praxis und wie sie in ihren Organisationen die Anforderungen aus den umfangreichen Vorgaben erfüllen.

24. bis 25.4.2023

LIVE VOR ORT
im Esperanto Kongress- und
Kulturzentrum in Fulda



MONTAG, 24.4.2023

- 13.30 Teilnehmerregistrierung
- 13.40 Begrüßung
- 13.50 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 14.30 Vorstellung neuer Publikationen von GEFMA zu ESG und Nachhaltigkeit
- 15.00 Vortrag Platinaussteller aquagroup – Betreiberverantwortung im Rahmen der 42. BImSchV
- 15.30 Kaffeepause
- 16.00 Vortragsblock: Novellierung der Trinkwasserverordnung 2023
- 17.30 Ende des Vortragsprogramms des ersten Tages
- 19.00 Networking-Abend im Restaurant „El Jardin“ im Esperanto

Quelle: www.facility-manager.de/betreiberverantwortung
Stand: Januar 2023

DIENSTAG, 25.4.2023

- 10.00 Teilnehmerregistrierung
- 10.10 Begrüßung
- 10.30 Richtiger Umgang mit asbesthaltigen Brandschutzklappen
- 11.00 Trinkwasserverordnung trifft auf Zivilgericht – Bericht über drei aktuelle Gerichtsverfahren
- 11.30 Erfahrungsberichte
- 12.00 Vortrag Platinaussteller WimTec – Nach den anerkannten Regeln geplant und gebaut – trotzdem Legionellen
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 Vortragsblock Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- 15.00 Kaffeepause
- 16.00 Stand der Betreiberverantwortung 2.0 nach GEFMA 190
- 17.00 Zusammenfassung und Verabschiedung
- 17.15 Ende der Veranstaltung

*Kontakt für weitere
Informationen*



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

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:
www.facility-manager.de/betreiberverantwortung



Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de