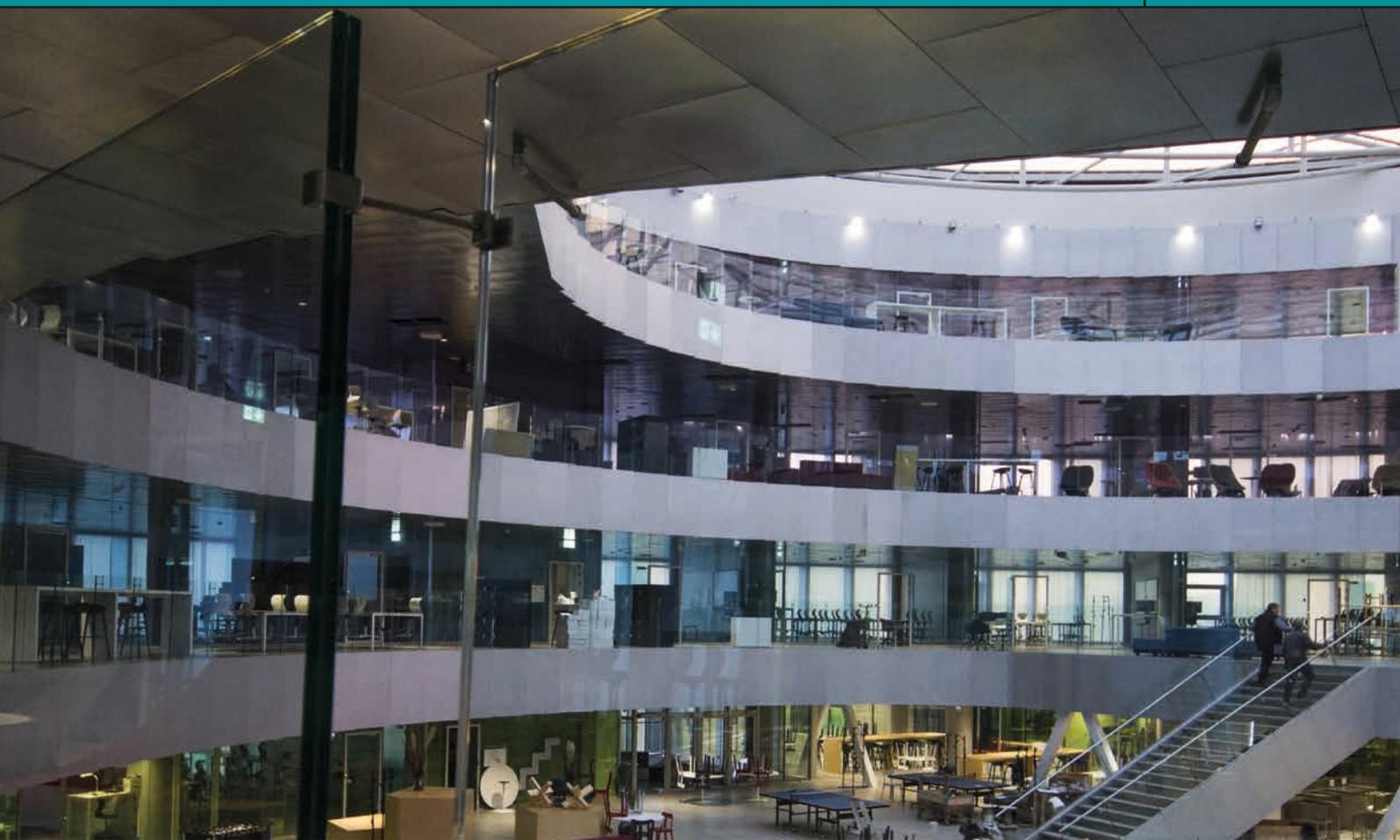


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
MAI 2025

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Facility Management

- ESG im Facility Management - Rolle rückwärts durch das sog. Omnibus-Paket? 4

→ Betreiberverantwortung

- Änderungen im technischen Regelwerk für Aufzugsanlagen 10
- Die VDI-Richtlinie 4062-1 (E): Eine Orientierungshilfe für Evakuierungskonzepte 14

→ Mietrecht

- Bürokratieentlastung oder mehr Unsicherheit? Das Ende der Schriftform für Gewerbemietverträge 18

→ Rödl & Partner intern

- Veranstaltungshinweise 22

Liebe Leserin, lieber Leser,

in dieser Ausgabe möchten wir Sie über die wichtigsten Entwicklungen und Neuheiten in den Bereichen Facility Management, Betreiberverantwortung und Mietrecht informieren. Im Folgenden können Sie sich einen ersten Überblick über unsere Themen verschaffen:

Mit dem Omnibus-Paket will die EU-Kommission die Nachhaltigkeitsberichterstattung deutlich vereinfachen – durch reduzierte Datenpflichten, verschobene Fristen und angepasste Schwellenwerte. Was dieses Paket für das Facility Management bedeutet, welche Vorteile es mit sich bringt und ob damit das Erreichen der Klimaziele tatsächlich einfacher wird, erfahren Sie in unserem Newsletter.

Mehr Sicherheit im Brandfall, klarere Zuständigkeiten für Betreiber und ein besser geplantes Notrufmanagement – gleich drei technische Regelwerke für Aufzugsanlagen wurden überarbeitet. Neben aktualisierten Vorgaben zur Brandfallsteuerung (VDI 6017) und zur organisatorischen Abwicklung von Notrufen (VDI 4705) bringt auch die TRBS 3121 zahlreiche Neuerungen.

Für mehr Sicherheit soll auch die VDI-Richtlinie 4062-1 (E) sorgen. Sie bietet die Grundlage für die Erstellung effizienter Evakuierungskonzepte in Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen. Dabei werden verschiedene Gefahren wie Brände und Naturereignisse berücksichtigt. Zudem wird bei der Planung von baulichen, organisatorischen und technischen Maßnahmen unterstützt. Alle relevanten Informationen haben wir kompakt zusammengefasst.

Seit dem 2.1.2025 ersetzt eine neue Regelung im Gewerbemietrecht das bisherige Schriftformerfordernis durch die flexiblere Textform. Verträge können nun per E-Mail, SMS oder Messenger abgeschlossen werden. Die Bürokratie wird vereinfacht, es ergeben sich aber auch Unsicherheiten bei der Nachweisbarkeit und der Authentizität von Vereinbarungen. Welche Auswirkungen die Neuregelung auf das Gewerbemietrecht hat und was Unternehmen tun können, um rechtssicher zu bleiben, erläutern wir Ihnen.

Zum Abschluss möchten wir Sie auf zwei unserer großen Fachveranstaltungen aufmerksam machen: Vom 20. bis 21.5.2025 findet die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung in Fulda statt – die ideale Plattform, um sich mit Experten über aktuelle gesetzliche Vorgaben für einen rechtssicheren und effizienten Gebäudebetrieb sowie aktuelle Entwicklungen in der Branche auszutauschen. Beim REG-IS Tag am 17.9.2025 lernen Sie die Anwendung und vielseitigen Funktionen unseres Regelwerks-Informationssystems kennen, von denen insbesondere Facility Manager im Arbeitsalltag profitieren können.

Wir freuen uns, Sie bald persönlich begrüßen zu dürfen, Ihnen neues Wissen zu vermitteln und wünschen nun viel Spaß beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

ESG im Facility Management

Rolle rückwärts durch das sog. Omnibus-Paket?

von Jörg Schielein

Mit dem Green Deal und einer Vielzahl von Richtlinien und Verordnungen hat sich Europa ehrgeizige Ziele gesetzt, um bis 2050 klimaneutral zu werden. Viele Initiativen, die auch hohe Aufmerksamkeit von Facility Managern bekommen haben, sind seit 2019 in Kraft getreten oder auf den Weg gebracht worden. Mit der Veröffentlichung des sog. Omnibus-Pakets der EU-Kommission im Februar 2025 stellt sich jetzt die Frage, ob dadurch der eingeschlagene Weg verlassen werden soll und die zu erwartenden Veränderungen auch eine Auswirkung auf die Rolle des Facility Managements bei der klimaschutzorientierten Optimierung des Gebäudebetriebs haben werden. Der Beitrag analysiert die Vorschläge des Pakets, ordnet sie ein und kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf das Facility Management gering sein dürften.

DAS OMNIBUS-PAKET ZUR NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Die Entwicklung der europäischen Gesamtwirtschaft und geopolitische Veränderungen haben die Frage der Wettbewerbsfähigkeit Europas zunehmend in den Mittelpunkt gerückt. Mit Schlagworten wie Bürokratieabbau und übermäßige Regelungsichte wurden zentrale Wachstumsbremsen identifiziert, die u. a. durch die Empfehlungen des sog. Draghi-Berichts konkret beschrieben wurden.

Das jetzt veröffentlichte Omnibus-Paket der EU Kommission beschreibt darauf aufbauend Vorschläge für die Anpassung einer Reihe von Regularien, die einen Beitrag zu einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung Europas leisten sollen. Bestehende Richtlinien und Verordnungen sollen damit drastisch vereinfacht werden. Weitere Vorschläge sollen folgen, damit mittelfristig der Verwaltungsaufwand für Unternehmen um mindestens 25 Prozent, für KMU sogar um mindestens 35 Prozent verringert werden kann.

Die im Februar veröffentlichten Vorschläge fokussieren zunächst zum Teil erhebliche Vereinfachungen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie umfassen u. a. Änderungen an der Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), an der Richtlinie über die Sorgfaltspflichten von Unternehmen im Hinblick auf Nachhaltigkeit (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD) und am CO₂-Grenzausgleichssystem (Carbon Adjustment Mechanism, CBAM). Das Omnibus-Paket enthält zudem einen Entwurf eines delegierten Rechtsakts zur Taxonomie zur öffentlichen Konsultation.

Für Facility Manager von besonderem Interesse dürfte der Vorschlag sein, dass die Anwendung sämtlicher in der CSRD vorgesehenen Berichtspflichten ebenso verschoben werden sollen wie die Umsetzungsfrist der CSDDD.



WELCHE KONKRETE ANPASSUNGEN WERDEN VORGESCHLAGEN?

Die Vorschläge sollen sowohl große als auch kleine Unternehmen entlasten. Die Verschärfung der Anforderungen wird vor allem dafür sorgen, dass von KMU weniger Nachhaltigkeitsinformationen berichtet werden müssen, wenn sie Teil der Wertschöpfungsketten von größeren Unternehmen oder Finanzinstituten sind.

So sollen alle Unternehmen mit bis zu 1.000 Beschäftigten und 50 Mio. Euro Umsatz vom Anwendungsbereich der CSRD ausgeschlossen sein. Die Zahl der durch die Regelung betroffenen Unternehmen sinkt damit deutlich. Für Unternehmen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen, wird die Kommission zudem einen delegierten Rechtsakt zur Überarbeitung und Vereinfachung der Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) erlassen. Und schließlich soll eine Ausnahmeregelung gelten für Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten und einem Umsatz von weniger als 450 Mio. Euro.

Auch die Berichterstattung über sog. taxonomie-konforme Tätigkeiten soll erleichtert und vereinfacht werden. Eine freiwillige Berichterstattung soll den Unternehmen, die nicht in den Anwendungsbereich der geänderten Richtlinien fallen, selbstverständlich jederzeit möglich bleiben.

Daneben sollen vereinfachte Sorgfaltspflichten sowohl den sehr großen Unternehmen (einschließlich Unternehmensgruppen, Lizenz- und Franchisesystemen), die in den Anwendungsbereich der CSDDD fallen als auch ihren Partnern in der Wertschöpfungskette, einschließlich KMU, zugutekommen.

Und schließlich hat die Kommission mögliche Änderungen am delegierten Taxonomie-Rechtsakt über die Offenlegungspflichten sowie an den delegierten Rechtsakten zur Klimataxonomie und zur Umwelntaxonomie vorgeschlagen. Damit soll eine Vereinfachung der Meldebögen und in der Folge eine Verringerung der Datenpunkte um fast 70 Prozent erreicht werden. Die Einführung von Mindestschwellen soll zudem dafür sorgen, dass die Offenlegung der Taxonomiekonformität für Unternehmen mit weniger als zehn Prozent taxonomiefähiger Tätigkeiten nicht verpflichtend ist. Zudem soll der Umfang der obligatorischen Berichterstattung über operative Ausgaben und die Vereinfachung bestimmter Kriterien für die „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ verringert werden.

WELCHE AUSWIRKUNG WIRD EINE VERÄNDERTE NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG AUF DAS FACILITY MANAGEMENT HABEN?

Aktuell sind zahlreiche Initiativen der FM-Branche erkennbar, die sich mit den delegierten Rechtsakten sowie den in diesen beschriebenen Datenpunkten und dem möglichen Beitrag des Facility Managements zur Nachhaltigkeitsberichterstattung beschäftigen. Umfangreich identifizierte Kataloge, welche Daten z. B. vom FM-Dienstleister gesammelt und aufbereitet werden sollen, müssen nach der Ankündigung der EU-Kommission perspektivisch einer Revision unterzogen werden.

In der Praxis der Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und FM-Dienstleister dürfte sich nur in wenigen Fällen etwas ändern, weil in FM-Verträgen soweit ersichtlich bislang kaum auf die geltenden Richtlinien Bezug genommen wird.



Die Änderungsvorschläge der EU-Kommission scheinen also noch rechtzeitig vorgelegt worden zu sein, damit sich der FM-Markt sinnvoll darauf einstellen kann.

Die Kommission hat zugesagt, die europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) mit dem Ziel zu überarbeiten, die Zahl der Datenpunkte erheblich zu verringern, gegebenenfalls als unklar erachtete Bestimmungen zu präzisieren und die Kohärenz mit anderen Rechtsvorschriften zu verbessern. Auch sektorspezifische Standards sollen künftig nicht mehr von der Kommission eingeführt werden können. Das muss die FM-Branche abwarten, um die bislang geleisteten Vorarbeiten weiterzuentwickeln und in die Praxis der FM-Verträge zu integrieren.

Das Prinzip der „doppelten Wesentlichkeit“ wird durch das Omnibus-Paket im Übrigen nicht verändert. Ebenso wenig wird vorgeschlagen, Regelungen anzupassen, die Vorgaben zur Energieeffizienz, dem Umgang mit Abfall und Recycling oder anderen Bereichen des Umwelt- und Artenschutzes machen. Auch die CO₂-Einsparziele des Gebäudesektors bis 2035 und schließlich bis 2050 bleiben ohne Veränderung.

Damit bleibt die Frage, ob und in welchem Umfang das Facility Management einen Beitrag zur Nachhaltigkeitsberichterstattung beitragen kann für Unternehmen im Anwendungsbereich inhaltlich durch das Omnibus-Paket unverändert.

Die Änderungen führen perspektivisch zu einer einfacheren und kostengünstigeren Datenerfassung und -aufbereitung. Sie machen somit gegebenenfalls aufwendige Projekte zu einem differenzierten Datenkonzept und seine technischen Voraussetzungen im konkreten Einzelfall bis auf Weiteres obsolet und sollen Unternehmen so entlasten ohne die Klimaschutzziele der EU zu gefährden.

Es muss in diesem Zusammenhang immer wieder in Erinnerung gerufen werden, dass die viel diskutierten Regelungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung auch bisher keine neuen inhaltlichen Anforderungen über die bestehende Rechtslage hinaus gestellt haben. Thema dieser Regelungen war und ist nach wie vor lediglich die Pflicht über die Aktivitäten in diesem Segment der unternehmerischen Tätigkeiten zu berichten. Diese Pflicht zur Berichterstattung soll nunmehr deutlich vereinfacht werden. An den Anforderungen, den Gebäudebestand z. B. energieeffizienter zu machen und den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen, haben weder die bisherigen noch die jetzt geplanten Regeln etwas geändert. Das ist zu begrüßen.

FAZIT

Für engagierte Verbände, Berater und Unternehmen bedeutet die Vorlage des Omnibus-Pakets eine Überarbeitung der bisherigen Grundlagen. Dazu muss die Kommission allerdings erst noch tätig werden, sodass unklar ist, wann diese wertvolle Arbeit sinnvoll fortgesetzt werden kann.

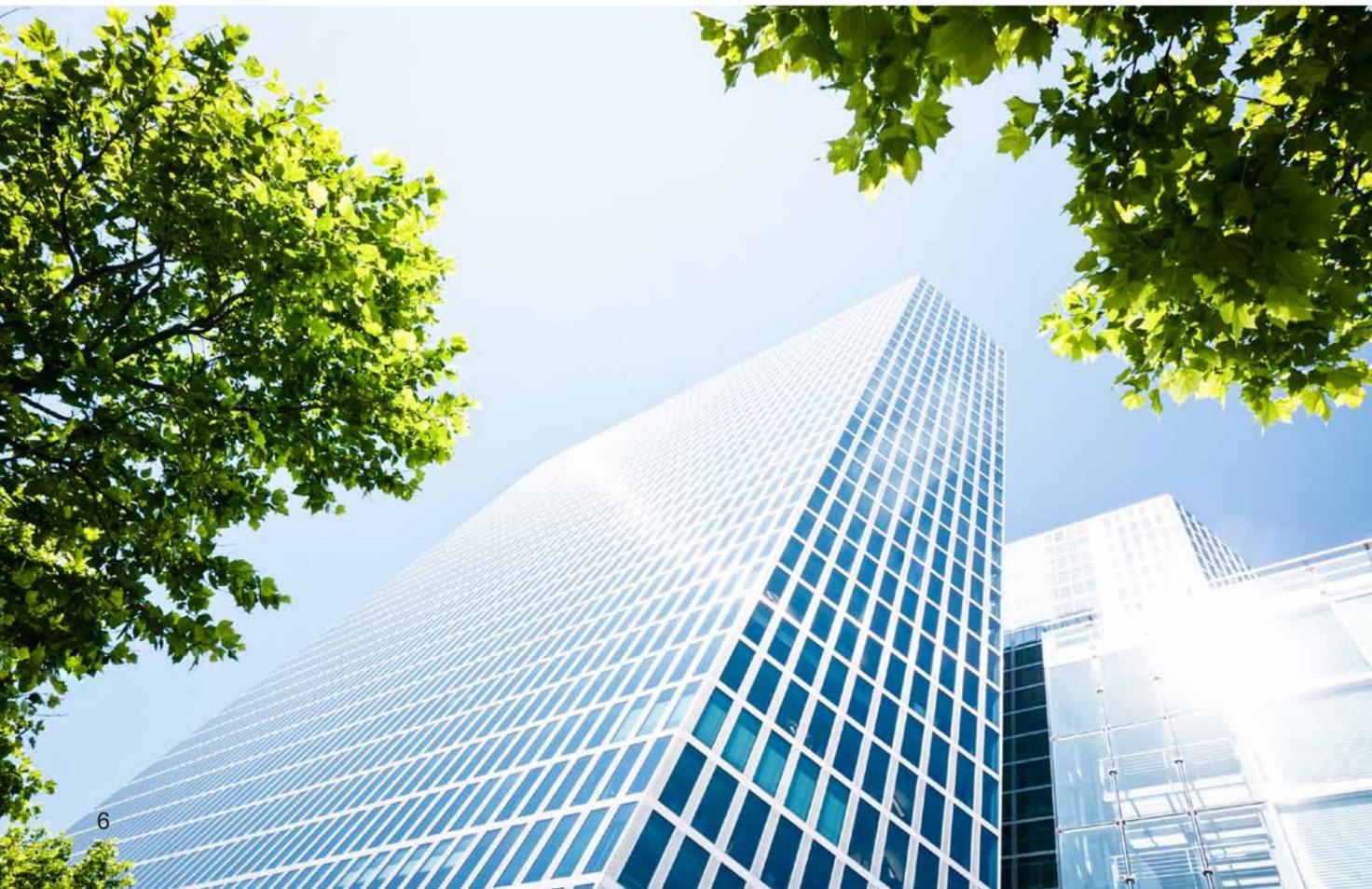
Facility Manager sollten aber schon wegen der unveränderten Anforderungen an die klimaorientierte Optimierung des Gebäudebestands ihre Anstrengungen in diesem Bereich unbedingt fortsetzen. Das gilt sowohl für die häufig geforderten Optimierungsvorschläge im Detail wie auch für die Entwicklung von umfassenderen Konzepten zur Reduzierung der Klimawirkung des Gebäudebestands insgesamt. Das Erreichen der Klimaziele in diesem Sektor ist ganz entscheidend für die Erreichung der übergeordneten Zielsetzung bis 2045 bzw. 2050.

Eine vereinfachte Nachhaltigkeitsberichterstattung, wie sie das Omnibus-Paket aktuell vorschlägt, ist kein Grund, insoweit nachzulassen. Von einer „Rolle rückwärts“ beim Klimaschutz kann hier keinesfalls die Rede sein. Es handelt sich vielmehr um eine positive Vereinfachung, die im besten Fall sogar die Bereitschaft von Unternehmen, sich für einen optimierten Gebäudebetrieb zu engagieren, erhöht.

Kontakt für weitere Informationen

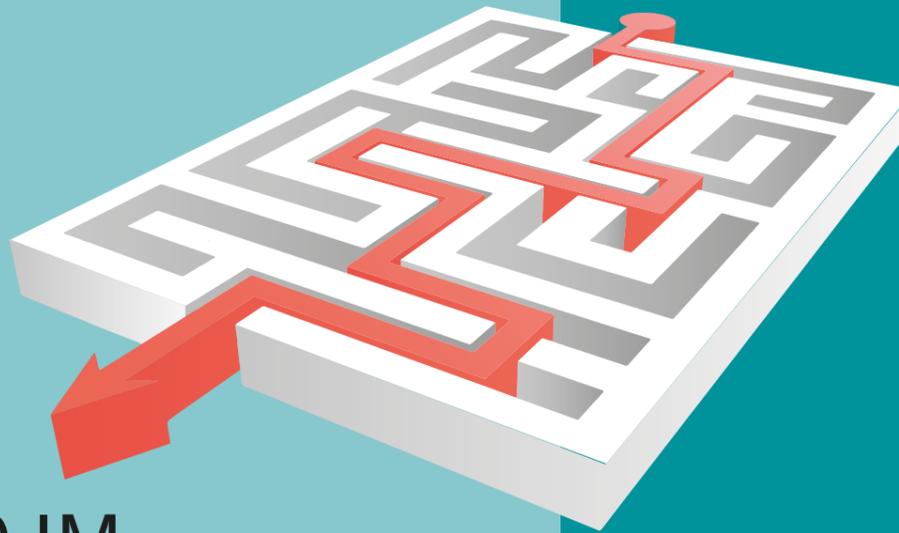


Jörg Schielein LL.M.
Rechtsanwalt
T +49 911 9193 3554
E joerg.schielein@roedl.com





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



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

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

Block I:

Grundlagen der
Betreiber-
verantwortung 2.0
Regelwerke und
Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über
bestehende
Betreiber- und
Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rück-
delegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und
Exkulpation
Empfehlungen und
Arbeitshilfen

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

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

TERMINE*

23./24. September 2025 | Rödl & Partner Köln
Krankenhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

2./3. Dezember 2025 | Rödl & Partner Nürnberg
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg

*Weitere Termine für 2026 sind in Planung.



Alle Termine und die
Möglichkeit zur Anmeldung:

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





→ Betreiberverantwortung

Änderungen im technischen Regelwerk für Aufzugsanlagen

von Sebastian Kick

Aufzüge gelten dem TÜV-Verband zufolge als eines der sichersten Transportmittel und befördern täglich Millionen Menschen weltweit. In Deutschland haben im Jahr 2023 die Sachverständigen der zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) 667.080 Aufzugsanlagen geprüft. Aktuell wurden einige Anpassungen und Änderungen in zwei VDI-Richtlinien und der TRBS 3121 vorgenommen, die es im Betrieb der Aufzugsanlagen zu berücksichtigen gilt.

AKTUALISIERUNG DER VORGABEN ZUR AUFZUGS- STEUERUNG VDI 6017

Die Richtlinie VDI 6017, die sich mit der Steuerung von Aufzügen im Brandfall befasst, wurde überarbeitet und im Oktober 2024 neu veröffentlicht. Das Hauptziel des Regelwerks ist die Erhöhung der Sicherheit für die im Aufzug befindlichen Personen im Brandfall. Dazu sind Aufzüge mit einer Steuerung ausgestattet, die sie automatisch aus dem Gefahrenbereich zu einer sicheren Haltestelle führt. Diese sogenannte Brandfallhaltestelle dient als Evakuierungspunkt, von dem aus sich die Fahrgäste in Sicherheit bringen können.

Die aktualisierte Fassung der VDI 6017 enthält neue Vorgaben, um zu bestimmen, wann eine Brandmeldung als kritisch einzustufen ist und unter welchen Umständen Aufzüge auch nach einer ersten Alarmierung weiterbetrieben werden dürfen. Sie sieht weiterhin die statische Brandfallsteuerung mit nur einer Bestimmungshaltestelle und die erweiterte statische bzw. teildynamische Brandfallsteuerung mit einer Ausweichhaltestelle vor. Diese Ausweichhaltestelle wird angefahren, wenn in der Bestimmungshaltestelle Rauch detektiert wird. Die dynamische Brandfallsteuerung wurde in der überarbeiteten VDI 6017 als Standardvariante aufgrund der Komplexität und der fehlenden Umsetzung verworfen.

NEUE PRÜFVORGABEN INTEGRIERT

Eine weitere Neuerung betrifft die Prüfung der Systeme: Die in der DIN EN 81-73 festgelegten Verhaltensweisen von Aufzügen im Brandfall wurden in die VDI 6017 aufgenommen. Dazu zählen unter anderem:

- Test der Notrückführung,
- Begrenzung der maximalen Türöffnungszeit auf 20 Sekunden,

- Reaktion des Aufzugs auf Rufe von innen und außen sowie
- Integration von Brandmeldesignalen.

Zwar gibt die Richtlinie keine konkreten Prüfintervalle vor, jedoch sollen regelmäßige Tests helfen, Systemfehler frühzeitig zu erkennen. Da in vielen Gebäuden regelmäßig Wartungsarbeiten an der Brandmeldetechnik durchgeführt werden, ist es essenziell, die Auswirkungen auf die Aufzugssteuerung laufend zu überprüfen.

Die überarbeitete Richtlinie stellt somit sicher, dass moderne Sicherheitsstandards eingehalten werden und eine effiziente Evakuierung in Notfallsituationen gewährleistet ist.

NOTRUFMANAGEMENT – AKTUALISIERTE RICHTLINIE VDI 4705

Im Oktober 2024 wurde auch die überarbeitete VDI-Richtlinie 4705 veröffentlicht, die sich mit der Planung des Notrufmanagements zur organisatorischen und technischen Abwicklung von Notrufen beschäftigt. Dabei wird klar, dass der Aufzugsnotruf nicht ausschließlich auf den in der EN 81-28 spezifizierten technischen Einrichtungen beruht, sondern ebenso auf entscheidenden organisatorischen Maßnahmen. Die Richtlinie unterstreicht, dass der Notruf – als zentrale Maßnahme zur Personenbefreiung bei Störungen in der Aufzugsanlage – nur dann wirksam ist, wenn die Abläufe und Prozesse im Vorfeld umfassend geplant, geprüft und dokumentiert wurden.

TECHNISCHE UND ORGANISATORISCHE MAßNAHMEN IM ÜBERBLICK

Im Kern befasst sich die Richtlinie mit folgenden Aspekten:

Technische Lösungen: Alle Anlagen müssen mittlerweile mit einem Fernnotrufsystem ausgestattet sein. Die VDI 4705 liefert konkrete Vorgaben, welche technischen Einrichtungen notwendig sind, um im Notfall eine schnelle Reaktionsmöglichkeit zu gewährleisten.

Organisatorische Maßnahmen: Neben den technischen Möglichkeiten liegt der Fokus der Richtlinie nun auf der Planung und Etablierung von Prozessen. Nur wenn die Aufzugsbetreiber und -verantwortlichen ihre Abläufe kennen, können sie wirksame Maßnahmen ergreifen, um eine unnötige Verzögerung bei der Befreiung eingeschlossener Personen zu verhindern.

Schnittstellen und Nachweisführung: Zur nachhaltigen Sicherstellung des Notrufmanagements ist die Planung der Schnittstellen zwischen technischen Komponenten und organisatorischen Abläufen sowie deren kontinuierliche Prüfung und Dokumentation essenziell.

Die überarbeitete VDI-Richtlinie macht deutlich: Der sichere Betrieb von Aufzügen erfordert ein effektives Notrufmanagement. Dies bedeutet, dass nicht nur die technische Ausstattung, sondern vor allem die daraus resultierenden organisatorischen Maßnahmen – von der Planung über die Umsetzung bis hin zur fortlaufenden Prüfung – maßgeblich zur Sicherheit der Nutzer beitragen.

NEUERUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER TRBS 3121

Die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS) bilden einen zentralen Referenzrahmen für die sichere Verwendung von Aufzugsanlagen. Mit der Novellierung, die in der aktuellen Fassung der TRBS 3121 (GMBI 2025 S. 137 [Nr. 7]) umgesetzt wurde, reagiert der zuständige Ausschuss auf die fortschreitende technische Entwicklung sowie auf veränderte rechtliche Rahmenbedingungen.

Die TRBS 3121 konkretisiert die Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) für den Betrieb von Aufzugsanlagen. Im Zuge der Überarbeitung wurden – neben der Anpassung an den Stand der Technik – insbesondere die Rollendefinitionen, die Schnittstellen zur Gebäudetechnik und ein Anhang zu Feuerwehraufzügen ergänzt.

Die Novellierung hat den Rahmen der Begriffsbestimmungen erweitert. Neben der bisherigen Definition des Arbeitgebers werden nun auch (wieder) die Betreiber – als natürliche oder juristische Personen, die maßgeblichen Einfluss auf Errichtung, Änderung oder Betrieb einer Anlage haben – explizit einbezogen. Diese Klarstellung soll insbesondere die Verantwortlichkeiten im Hinblick auf die Gefährdungsbeurteilung (GBU) und die Dokumentationspflichten verbessern. Der Betreiber ist künftig verpflichtet, die Schnittstellen zwischen Aufzug und baulicher Anlage intensiver in die anlagenbezogene Gefährdungsbeurteilung einzubeziehen. Zudem findet auch der Begriff des Aufzugswärters wieder Einzug in die Überarbeitung der TRBS, und zwar als erweiterte Definition zur beauftragten Person für Aufzugsanlagen.

Neu ist der Abschnitt über den Einsatz von aufzugsfremdem Fachpersonal an den Aufzugsanlagen, das ggfs. im Wirkbereich tätig sein muss.

Hier sind neben der bekannten Fremdfirmeneinweisung bzw. bei eigenem Personal neben der Unterweisung auch Zugangsregelungen zu treffen und ein Instandhaltungs- sowie Reinigungskonzept zu erstellen.

DIE ANHÄNGE 3 UND 4 ERWEITERTEN DEN BLICKWINKEL DER TRBS 3121

Als Neuerungen wurden zwei zusätzliche Anhänge eingeführt, die speziell auf besondere Einsatzszenarien und bauliche Schnittstellen eingehen. Im Anhang 3 werden die zusätzlichen Anforderungen an Feuerwehraufzüge beschrieben, also Aufzugsanlagen, die im Rahmen von Rettungs- und Brandbekämpfungseinsätzen zum Einsatz kommen. Neben den allgemeinen Sicherheitsvorgaben müssen hier zusätzliche, feuerwehrspezifische Maßnahmen erfüllt werden, etwa die Bereitstellung und regelmäßige Prüfung von technischen Einrichtungen wie Brandmelde- und Druckbelüftungsanlagen sowie Ersatzstromversorgungen. Der Betreiber hat sicherzustellen, dass alle erforderlichen Unterlagen aus weiteren Rechtsbereichen vorliegen und entsprechende organisatorische Maßnahmen – unter Einbindung der zuständigen Fachkräfte – getroffen werden, um im Notfall eine zuverlässige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Im Anhang 4 wird der Fokus auf die Schnittstelle zwischen der Aufzugsanlage und der baulichen Umgebung des Gebäudes gelegt. Hier sind Maßnahmen gefordert, die dafür sorgen, dass alle relevanten baulichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben auch an den Übergängen zwischen Aufzug und Gebäudestruktur berücksichtigt werden. Dazu zählen unter anderem die korrekte Kennzeichnung von Anschlagpunkten, das Vorhalten von Errichterbescheinigungen, Gebäudegenehmigungen sowie die Einbindung von Fachleuten zur Beurteilung der Gebäudestruktur und der verwendeten Materialien. Ziel ist es, eine durchgehende Sicherheit zu gewährleisten – sowohl im Normalbetrieb als auch im Notfall.

Insgesamt tragen die Anpassungen in allen drei Regelwerken dazu bei, dass moderne Sicherheitsstandards umgesetzt werden können. Durch die regelmäßige Prüfung und die klare Definition der technischen sowie organisatorischen Maßnahmen wird eine effektive Risikominimierung erreicht. Dies sorgt nicht nur für einen verbesserten Schutz im Alltagsbetrieb, sondern gewährleistet auch im Ernstfall eine reibungslose und sichere Evakuierung aller Beteiligten.

Kontakt für weitere Informationen



Sebastian Kick
Staatlich geprüfter Techniker,
B. Sc. technische Betriebswirtschaft
T +49 911 9193 1426
E sebastian.kick@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

17. September 2025 in Nürnberg oder Online
Rödl & Partner | Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Lassen Sie sich gerne bereits jetzt per E-Mail für eine Teilnahme in Präsenz oder Online vormerken: seminare@roedl.com
Mehr Informationen zu REG-IS unter www.reg-is.de.



WIR SIND ALS AUSSTELLER
MIT REG-IS DABEI!



→ Betreiberverantwortung

Die VDI-Richtlinie 4062-1 (E): Eine Orientierungshilfe für Evakuierungskonzepte

von Stefanie Weißbeck

Die aktualisierte VDI 4062-1 (E), die als Entwurf im Dezember 2024 veröffentlicht wurde und gegen die man bis zum 28.2.2025 Einspruch einlegen konnte, bietet eine Grundlage für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen zur Erstellung und Umsetzung effizienter Evakuierungskonzepte. Die Richtlinie adressiert eine branchenübergreifende Herausforderung: Gefahren wie Brände, Explosionen, der Austritt gefährlicher Stoffe oder Naturereignisse können unerwartet eintreten und bestehende Sicherheitsmaßnahmen überfordern. In solchen Fällen ist eine schnelle und geordnete Evakuierung unerlässlich. Erfolgreiche Evakuierungen setzen durchdachte Konzepte, gezielte Lösungen und regelmäßige Überprüfungen voraus. Die Richtlinie kann Verantwortliche dabei unterstützen, klare Strukturen und Abläufe unter Berücksichtigung baulicher, organisatorischer und technischer Maßnahmen zu entwickeln, um die Sicherheit aller Personen, nicht nur Betriebsangehöriger, sondern auch von Kunden und Fremdfirmenangehörigen, zu gewährleisten. Sie deckt dabei eine Vielzahl von Szenarien ab, von alltäglichen Betriebszuständen bis hin zu Sonderveranstaltungen.

EVAKUIERUNGSKRITERIEN UND MAßNAHMEN

Die Evakuierungskriterien sind individuell für jedes Unternehmen festzulegen. Dazu zählt auch, zu bestimmen, wann – je nach Situation – ein sicherer Bereich (wie eine innere oder äußere Sammelstelle) genutzt werden sollte. Dies gilt gleichermaßen für den Fall einer Teilevakuierung. Darüber hinaus sollten Maßnahmen im Konzept beschrieben werden, die während einer Übung Produktionsunterbrechungen vermeiden.

Für reale Ereignisse ist laut der Richtlinie die Aufstellung eines gesonderten Konzeptes erforderlich, um einen sicheren Zustand herzustellen, ohne dabei zusätzliche Gefahren zu schaffen. Schließlich sind auch die Vorgaben aus dem Arbeitsschutz und anderen relevanten Vorschriften für die Planung des Evakuierungskonzeptes mit einzubeziehen.

DIE BEDEUTUNG DER BESTANDSAUFNAHME

Die Erstellung eines Evakuierungskonzeptes beginnt gemäß der VDI mit einer Bestandsaufnahme der Gegebenheiten. Dabei werden alle relevanten Unterlagen, wie bestehende Gefährdungsbeurteilungen, herangezogen, um mögliche Risiken für Personen im Gebäude zu identifizieren. Zu den Gefährdungen können beispielsweise Brände oder gefährliche Stoffe zählen. Außerdem sollten die Anzahl der betroffenen Personen, die Entwicklung der Risiken sowie zeitliche Faktoren – etwa für die Gefahrenerkennung und das Eingreifen von Feuerwehr und Rettungskräften – berücksichtigt werden. Auch die Bedingungen angrenzender Grundstücke sind dabei einzubeziehen.

Ein wichtiger Aspekt ist die Analyse der verbleibenden Zeit nach der Alarmierung, die Personen benötigen, um einen sicheren Bereich oder eine Sammelstelle zu erreichen. Diese Zeiten sollten unter normalen Betriebsbedingungen berechnet werden. Sollte die verfügbare Zeit zur Selbstrettung nicht ausreichen, sind zusätzliche Maßnahmen notwendig. Für den Erfolg des Evakuierungskonzeptes ist weiterhin entscheidend, dass die betriebliche Aufbau- und Ablauforganisation berücksichtigt wird.

Zudem hat die Unternehmensleitung Verantwortliche zu benennen, die die Evakuierung koordinieren und, falls erforderlich, unterstützendes Personal mit klar definierten Aufgaben einbeziehen.

PRAKTISCHE UMSETZUNG

Das zentrale Ziel eines Evakuierungskonzeptes besteht darin, das Leben aller Personen in einem Gebäude zu schützen, besonders dann, wenn bestehende Schutzmaßnahmen unzureichend sind oder nicht wirksam greifen. Eine erfolgreiche Evakuierung erfordert, dass alle betroffenen Personen den Gefahrenbereich rechtzeitig verlassen, bevor die jeweilige Gefahr auf sie einwirken kann. Um sicherzustellen, dass das Konzept in der Praxis funktioniert, sollte dessen Effektivität regelmäßig überprüft werden. Die VDI 4062-1 (E) bietet hierbei ebenfalls eine Unterstützung, indem sie Empfehlungen für die Durchführung von Evakuierungsübungen entsprechend dem Konzept bereitstellt. Sie gibt Anleitungen, wie solche Übungen sicher und effizient umgesetzt werden können, um potenzielle Risiken zu minimieren und die Beteiligten auf den Ernstfall vorzubereiten. Darüber hinaus empfiehlt die VDI, dass eine Nachbearbeitung der Übung, bei der die Ereignisse dokumentiert und analysiert werden, rechtzeitig zu erfolgen hat, um schnellstmöglich auf aufgetretene schwerwiegende Probleme reagieren zu können. Erkanntes Verbesserungspotenzial sollte gezielt in das Evakuierungskonzept und in die dafür notwendigen Unterweisungen aufgenommen werden. Die regelmäßige Überprüfung und die Anpassung des Konzeptes stellen sicher, dass ein hoher Sicherheitsstandard gewährleistet bleibt und auch zukünftige Herausforderungen effektiv gemeistert werden können.

FAZIT

Die VDI 4062-1 (E) stellt eine umfassende Grundlage dar, die Unternehmen und öffentliche Einrichtungen dabei unterstützen kann, individuelle und effiziente Evakuierungskonzepte zu entwickeln. Ihre Empfehlungen bieten eine Orientierung für die Planung und Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen, um die Rettung von Menschenleben zu gewährleisten.

*Kontakt für weitere
Informationen*



Stefanie Weißbeck
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1451
E stefanie.weissbeck@roedl.com





BUNDESFACHTAGUNG **2025** BETREIBERVERANTWORTUNG

Vom **20. bis zum 21. Mai 2025** findet bereits zum 13. 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.

20. bis 21.5.2025

LIVE VOR ORT
im Esperanto Kongress- und
Kulturzentrum in Fulda



DIENSTAG, 20.5.2025

- 12.00 Teilnehmerregistrierung und Mittagsimbiss
- 12.45 Begrüßung
- 13.00 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 14.00 Vorstellung von GEFMA 502: Kriterien zur Anwendung bei der Ausschreibung & Vergabe von Facility Services
- 14.30 Vortrag Platinaussteller clockin
Das Stechurteil als Bürokatzenkiller: Mobil, digital, einfach – so wird das Gesetz zum Effizienz-Booster
- 15.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 16.00 Betreiberverantwortung bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- 16.30 Cybersicherheit in Gebäudeautomation und Gebäudetechnik
- 17.30 TGA meets Cyber Security: Herausforderungen und Lösungen im Zeitalter von Gebäude 4.0
- 18.00 Ende des Vortragsprogramms des ersten Tages
- 19.00 Networking-Abend im Restaurant „El Jardin“ im Esperanto

Quelle: www.facility-manager.de/betreiberverantwortung
Stand: April 2025

MITTWOCH, 21.5.2025

- 08.30 Teilnehmerregistrierung
- 09.00 Begrüßung
- 09.15 Erhöhte Temperaturen im Trinkwasser – Zustandsanalyse und Herausforderungen
- 09.45 Risikominimierung und Ressourcenschonung in der Trinkwasserhygiene: Kontrovers oder vereinbar?
- 10.30 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 11.30 Mit knappen Ressourcen mehr erreichen: Energieoptimierte Gebäudesteuerung mittels KI
- 12.00 Vortrag Platinaussteller Schüco
Fassaden optimieren und Bestandsgebäude effizient managen
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 Technische Betriebsführung in einem Sonderbau und Umsetzung der Betreiberverantwortung mit den Schnittstellen Hotelpersonal, Hausmeister, Haustechnik, Security- und Facility Management
- 14.00 Umsetzung der Betreiberverantwortung in Remscheid
- 14.30 Vortrag Platinaussteller Entendix
Wie KI-gestützte Prozesse den Betrieb effizienter machen und aktuelle Anforderungen erfüllen
- 15.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 15.30 Auswirkungen des ESG-Reportings in Property und Facility Management auf die Betreiberverantwortung
- 16.00 Zusammenfassung und Verabschiedung
- 16.15 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





→ Mietrecht

Bürokratieentlastung oder mehr Unsicherheit? Das Ende der Schriftform für Gewerbemietverträge

von Hilâl Özdemir

Am 2.1.2025 ist das IV. Bürokratieentlastungsgesetz in Kraft getreten und mit ihm eine grundlegende Neuerung im Gewerbemietrecht: Das bisherige Schriftformanforderndes wurde durch die flexiblere Textform ersetzt.

Bislang galten strenge Anforderungen an eine einheitliche Urkunde, die von beiden Parteien eigenhändig unterzeichnet werden musste. Kleinste Formfehler, die bisher die Kündigung eines Gewerbemietvertrags mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr auslösten, konnten so strategisch genutzt werden, um sich vorzeitig von einem unliebsam gewordenen Vertrag zu lösen.

Die neue Regelung soll dem nicht nur entgegenwirken, sondern auch den Vertragsschluss in Zeiten der Digitalisierung erleichtern und bürokratische Hürden abbauen. Doch was bedeutet diese Änderung konkret für die Praxis der Gewerbemietverträge? In diesem Artikel geben wir einen Überblick über die wichtigsten Neuerungen, die Auswirkungen auf das Gewerbemietrecht sowie rechtliche Herausforderungen, die sich daraus ergeben.

GESETZLICHE NEUERUNGEN

Nach der neuen Regelung des § 578 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt nun für Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr die Textform. Die Textform nach § 126b BGB verlangt nur eine lesbare Erklärung, die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird. Dies kann beispielsweise eine E-Mail, eine SMS oder auch eine Nachricht über WhatsApp sein.

Für Verträge oder Vertragsanpassungen, die vor dem 2.1.2025 abgeschlossen wurden, gelten jedoch Übergangsregelungen. Für solche Altverträge gilt bis zum 1.1.2026 weiterhin das schriftliche Formerfordernis des § 550 BGB.

Erst ab dem 2.1.2026 müssen auch alle Verträge und Vertragsänderungen, die vor dem 2.1.2025 abgeschlossen wurden, dem Erfordernis der Textform entsprechen. Demnach ist wohl zu erwarten, dass im weiteren Verlauf von 2025 noch die Chance genutzt wird, sich von Altverträgen vor Eintritt der neuen Regelung zu lösen.

RECHTLICHE HERAUSFORDERUNGEN UND OFFENE FRAGEN

Die Textform erlaubt es, Änderungen und Ergänzungen von Verträgen ganz einfach ohne eine Unterschrift per E-Mail vorzunehmen. Dies vereinfacht zwar Änderungsprozesse, erhöht jedoch zugleich das Risiko unbeabsichtigter Vertragsänderungen oder widersprüchlicher Absprachen über verschiedene Kommunikationskanäle hinweg.

Die Möglichkeit, Gewerbemietverträge künftig in Textform abzuschließen, verspricht zunächst eine effizientere und schnellere Abwicklung. Insbesondere durch die Nutzung elektronischer Kommunikationsmittel wie E-Mail, SMS oder Messenger-Dienste kann der administrative Aufwand deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wirft die neue Flexibilität aber auch erhebliche rechtliche und praktische Fragen auf, die in der Vertragsgestaltung und -durchführung berücksichtigt werden müssen.

Bislang ist unklar, inwieweit die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an die Schriftform auf die Textform übertragbar sind.

Die gesetzliche Regelung lässt viele Details offen, insbesondere im Hinblick auf Nachweisbarkeit, Authentizität und Zugang von Willenserklärungen.

Diese Unklarheit birgt erhebliche Risiken bei der Beurteilung, ob ein wirksamer Vertrag tatsächlich zustande gekommen ist.

Die digitale Kommunikation erschwert es zunehmend, den genauen Zeitpunkt eines Vertragsschlusses zu bestimmen. Einerseits stellt sich die Frage, ob bereits durch den Austausch von Willenserklärungen per E-Mail oder WhatsApp ein verbindlicher Vertrag entsteht. Andererseits bleibt oft unklar, ob eine solche Vereinbarung den Anforderungen an die Textform tatsächlich genügt. Die Grenzen zwischen unverbindlicher Korrespondenz und rechtlich bindenden Erklärungen verschwimmen.

Besonders im Rahmen von Due-Diligence-Prozessen entsteht durch die neue Form ein erheblicher Prüfungsaufwand. Sämtliche textbasierte Kommunikation muss daraufhin untersucht werden, ob rechtsverbindliche Vereinbarungen getroffen wurden. Der erhoffte Bürokratieabbau bleibt daher in der Praxis aus – der Aufwand verlagert sich lediglich auf andere Ebenen der Dokumentations- und Prüfpflicht.



AUSWIRKUNGEN AUF DAS GEWERBEMIETRECHT

Mit der Neuregelung dürfte sich das Verhalten der Mietvertragsparteien spürbar verändern. Die Möglichkeit, sich durch Berufung auf einen Formmangel vorzeitig von einem langfristigen Vertrag zu lösen, entfällt künftig weitgehend. Dies wird voraussichtlich zu einer verstärkten Zurückhaltung gegenüber langfristigen Bindungen führen. Stattdessen ist mit einem Trend zu kürzeren Vertragslaufzeiten sowie dem vermehrten Einbau von Sonderkündigungsrechten zu rechnen.

Ausblick

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zur Textform weiter entwickeln wird. Die Frage, ob sich die Probleme der Formerfordernis tatsächlich verringern oder womöglich nur verlagert haben, bleibt zu nächst offen.

Angesichts der wirtschaftlichen Bedeutung von Gewerbemietverträgen ist eine strukturierte und transparente Dokumentation aller relevanten Kommunikation wichtiger denn je. Künftig wird es entscheidend sein, interne Prozesse und Kommunikationswege klar zu definieren sowie die Trennung zwischen Verhandlungsstand und endgültiger Vereinbarung eindeutig zu dokumentieren.

Abhilfe kann die Orientierung an der bisherigen Rechtsprechung zur Schriftformerfordernis schaffen. Auch Vereinbarungen über die Verwendung von festgelegten Kommunikationskanälen und einer digitalen Signatur zur Abgrenzung von Vertragsverhandlungen und Vertragschluss sind von Vorteil.

Die Ersetzung der Schriftform durch die Textform in Gewerbemietverträgen ist eindeutig eine zukunftsweisende Änderung, die sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich bringt. Unternehmen und Rechtsanwälte sollten sich folglich intensiv mit den neuen Regelungen auseinandersetzen und die nötigen Schritte einleiten, um ihre Alt- und Neuverträge rechtsicher und effizient zu gestalten.



Kontakt für weitere Informationen



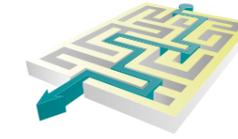
Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht,
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com

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

AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!

Unsere Themen

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



Ihre Vorteile

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

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Rödl & Partner intern

Veranstaltungshinweise



THEMA	Bundesfachtagung Betreiberverantwortung
TERMIN / ORT	20./21.5.2025 in Fulda
THEMA	REG-IS Tag
TERMIN / ORT	17.9.2025 in Nürnberg oder Online
THEMA	Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management
TERMIN / ORT	23./24.9.2025 in Köln 2./3.12.2025 in Nürnberg
THEMA	Global HR:Labour Law Forum
TERMIN / ORT	30.9.2025 in Nürnberg



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

www.roedl.de/events

GLOBAL HR:LABOUR LAW FORUM 2025

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

30. September 2025
in unserem Stammhaus in Nürnberg

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

Hier anmelden »

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



Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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