

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: November 2015 – www.roedl.de

> Inhalt

Mietrecht

- > Neuregelungen des Bundesmeldegesetz 2
- > „Grüne“ Mietverträge oder Green Lease – Das deutsche Mietrecht im Spagat zwischen ökologischer Vision und rechtlicher Umsetzung 3

Facility Management

- > Die BetrSichV gilt überall im FM, aber für jeden FM-Akteur anders 5

Baurecht

- > Fehlende Leistungsdefinition im Bauvertrag oder „Was ist das bestmögliche Ergebnis?“ 10

Rödl & Partner intern

- > Veranstaltungshinweise 12

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir freuen uns, dass Sie die neue Ausgabe unseres Fokus Immobilien zur Hand genommen haben. In der letzten Ausgabe des Jahres 2015 haben wir wieder eine Reihe von Themen für Sie zusammengestellt, die uns in unserer Beratungspraxis aktuell beschäftigen. Den Anfang machen wir mit dem Beitrag zu den Neuregelungen im Bundesmeldegesetz, das die vor etwa 10 Jahren als zu bürokratisch empfundene Vermieterbescheinigung wieder aufleben lässt und damit neue Vermieterpflichten und eine Haftungsfalle für Vermieter und Verwalter schafft. Anschließend möchten wir Ihnen mögliche Regelungsempfehlungen und die damit verbundenen Problemkonstellationen zu den sog. „grünen Mietverträgen“ oder Green Lease und dem damit verbundenen Spagat zwischen ökologischer Vision und rechtlicher Umsetzung nahe bringen.

Weiterhin beschäftigen wir uns nach wie vor sehr intensiv mit der Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) und setzen uns in unserem dritten Artikel mit den von der BetrSichV betroffenen Adressaten sowie der Differenzierung zwischen Arbeitsmittel (BetrSichV), Arbeitsgegenstand (ArbSchG) und Arbeitsstätte (ArbStättV) auseinander. Den Abschluss bildet ein Artikel zur fehlenden Leistungsdefinition im Bauvertrag und klärt die Frage nach dem bestmöglichen Ergebnis.

Am Ende dieser Ausgabe haben wir noch zwei Veranstaltungshinweise für Sie und würden uns sehr freuen, Sie auf unserem Bauamtsleitertag am 18. November 2015 in Nürnberg sowie auf der 5. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 23. Februar 2015 in Frankfurt am Main begrüßen zu dürfen.

Viel Spaß beim Lesen und wir freuen uns, auch im neuen Jahr mit Ihnen im Gespräch zu bleiben.



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Mietrecht

> Neuregelungen des Bundesmeldegesetz

Von Andreas Griebel

Die dem Bund nach der Föderalismusreform 2006 zustehende ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Meldewesen wird durch ein Bundesmeldegesetz wahrgenommen. Der Bundestag und der Bundesrat haben das Gesetz bereits im Jahr 2013 beschlossen. Ein Gesetz zur Änderung dieses Gesetzes, das neben wenigen technischen Änderungen teils erhebliche Auswirkungen auf der Vermieterseite enthält, wurde bereits am 25. November 2014 verkündet. Mit Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes am 1. November 2015 wird es nunmehr bußgeldbewehrte Mitwirkungspflichten geben:

Neuregelungen des Bundesmeldegesetzes bringen neue Vermieterpflichten und eine Haftungsfalle für den Vermieter und/oder Verwalter mit sich

Meldet sich ein Mieter ab oder um, muss er hierzu künftig – um seinerseits ein Bußgeld zu vermeiden – die Bestätigung des jeweiligen Wohnungsgebers oder einer von ihm beauftragten Person vorlegen, § 19 Bundesmeldegesetz (BMG). Anderenfalls wird er nicht umgemeldet. Wahlweise kann der Wohnungsgeber seine Erklärung auch elektronisch (nach Prüfung der Identität durch technische Verfahren) gegenüber der Meldebehörde abgeben. Neu ist das nicht, denn erst vor 10 Jahren wurde die „Vermieterbescheinigung“ in den Landesmeldegesetzen als zu bürokratisch abgeschafft. Zweck der Wiedereinführung ist das Erschweren des Versteckens von Kriminellen.

Für Vermieter und sonstige Wohnungsgeber bedeutet das, dass diese ab dem 1. November 2015 wieder gegenüber dem Mieter (der „meldepflichtigen Person“) eine solche Bestätigung ausstellen müssen. Dafür bleiben nur maximal 2 Wochen nach dem Ein- bzw. Auszug. Nur mit dieser Bescheinigung kann dann der neue Mieter gegenüber dem Einwohnermeldeamt seinen Ein- bzw. Auszug nachweisen und sich so ummelden.

Die Meldebestätigung muss folgende Angaben enthalten:

- > Name und Anschrift des Vermieters
- > Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum
- > die Anschrift der Wohnung
- > die Namen der meldepflichtigen Personen

Hierzu werden die Einwohnermeldeämter Formulare bereithalten, die dann verwendet werden können. Ein solches Formular sollte der meldepflichtige Mieter dem Vermieter vorlegen. Kommen die Vermieter oder Wohnungsgeber der Mitwirkungspflicht

- > nicht,
- > nicht richtig oder
- > nicht rechtzeitig nach,

teilt der Mieter das der Meldebehörde mit. Diese kann dann ein Bußgeld von bis zu 1.000 Euro gegen den säumigen Wohnungsgeber verhängen, § 54 BMG.

Um mit der Neuregelung auch „Scheinanmeldungen“ zu vermeiden, werden Gefälligkeitsbescheinigungen künftig richtig teuer für Vermieter. Bietet ein Wohnungsgeber einem anderen eine Wohnanschrift an, ohne dass diese Person tatsächlich beim Wohnungsgeber einzieht oder einziehen will, sind Bußgelder von bis zu 50.000 Euro fällig, § 54 BMG.

Ob bei bestehenden Verwalterverträgen die Erfüllung dieser zusätzlichen Verpflichtung beinhaltet ist, ist Einzelfallfrage und bedarf einer eingehenden Prüfung des Verwaltervertrages. Gleiches gilt für Regelungen in Mietverträgen. Auch diese müssen – je nach derzeitigem Regelungsgehalt – an die geänderten Vorschriften angepasst werden. Es ist zu empfehlen, die Weitergabe an den Mieter zu dokumentieren, weil nicht auszuschließen ist, dass dieser Fehlinformationen an die Behörde weitergibt. Hierzu gibt das Gesetz dem Wohnungsgeber einen direkten unentgeltlichen Auskunftsanspruch gegenüber der Meldebehörde. Personen, die vom Wohnungsgeber nicht beauftragt sind, z.B. weil der Verwaltervertrag das nicht ausdrücklich hergibt, dürfen solche Bescheinigungen nicht abgeben. Anderenfalls droht diesen das empfindliche Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000 Euro.

Neu ist, dass der Eigentümer und/oder der Vermieter oder Wohnungsgeber gegenüber der Meldebehörde auskunftspflichtig sind, § 19 Abs. 5 BMG.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

Mietrecht

> „Grüne“ Mietverträge oder Green Lease

Das deutsche Mietrecht im Spagat zwischen ökologischer Vision und rechtlicher Umsetzung

Von **Andreas Griebel** und **Ester Thanner**

Die Verwendung grüner Mietverträge schafft Attraktivität und ein Alleinstellungsmerkmal am Markt. Zwischenzeitlich verfügbare Regelungsempfehlungen liefern zwar wichtige Denkanstöße, der Abschluss „grüner“ Mietverträge sollte aber zwingend von einem Rechtsanwalt begleitet werden.

Verbesserung der Ökobilanz – Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen – Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung

Auf der Agenda moderner Unternehmen stehen diese Schlagworte neuerdings ganz oben. Der Trend macht auch vor der Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht halt.

Während man sich im angelsächsischen Rechtsraum schon seit längerem tiefergehend mit dem sogenannten „Green Lease“ auseinandersetzt, ist der „grüne“ Mietvertrag in Deutschland erst seit Kurzem auf dem Vormarsch. Doch trotz wachsender Popularität fehlt für diesen Mietvertrag bisher eine abschließende Definition.

Steigerung der Attraktivität durch ökologische – ökonomische – soziale Dimension

Im Versuch einer Definition spricht man dann von einem „grünen“ Mietvertrag, wenn er spezielle auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Regelungen enthält. Zweck dieser Vertragsgestaltung ist es, den Mieter zu einer nachhaltigen – ökologischen, ökonomischen und sozialen – Nutzung der Immobilie und den Vermieter zu deren nachhaltiger Bewirtschaftung anzuhalten.

Im Rahmen der Immobilienwirtschaft kann dies zu erheblichen Kostenreduzierungen sowie einer gesteigerten Attraktivität am Markt führen. Das Kriterium der Nachhaltigkeit gibt Unternehmen zusätzlich ein besonderes Argument an die Hand, sich von Mitbewerbern und Konkurrenten abzusetzen.

Fehlen konkreter Regelungen in Deutschland

In Deutschland fehlen bisher noch konkrete Regelungen, die einen Mietvertrag zu einem „grünen“ machen. Die Fragestellung wurde auch vom Gesetzgeber noch nicht speziell gewürdigt.

Die für den angelsächsischen Raum bereits vorhandenen Regelungen sind zumindest auf den zweiten Blick auf den deutschen Rechtsraum nicht anwendbar, da das deutsche Mietrecht zum einen stärkeren Einschränkungen unterliegt als im angelsächsi-

schen Raum, zum anderen einige Regelungen bereits marktüblich oder gesetzlich unabdingbar sind.

Um diese Regelungslücke zu beheben, gibt es vielfältige Überlegungen, welche Inhalte einen „grünen“ Mietvertrag prägen sollten. Ein paar Empfehlungen wurden bereits erarbeitet.

Regelungsoptionen

Über welche Inhalte die Mietvertragsparteien sich Gedanken machen und welche Vereinbarungen sie im Rahmen des jeweiligen Mietvertrags treffen könnten wird im Folgenden exemplarisch dargestellt.

- > Die Parteien schaffen einen aus Mieter- sowie Vermietervertretern bestehenden Nachhaltigkeitsausschuss, der die Einhaltung der Nachhaltigkeitsvorgaben kontrolliert.
- > Die Bewertung des Mietobjekts erfolgt nach einem Zertifizierungssystem. Alle Vertragsparteien tun das ihrerseits Notwendige zur Beibehaltung dieser Zertifizierung.
- > Die Erteilung der Zertifizierung ist eine wesentliche Eigenschaft des Mietobjekts.
- > Der Mieter stellt jedem Mitarbeiter für die Dauer seiner Betriebszugehörigkeit wahlweise eine Monats- oder Jahreskarte zur Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel zur Verfügung.
- > Elektrische Energie wird zumindest zu einem bestimmten zu vereinbarenden Prozentsatz aus erneuerbaren Energiequellen bezogen. Darüber hinaus sind ausschließlich energiesparende Leuchtmittel und Elektrogeräte mit der derzeit höchsten Energieeffizienzstufe zu verwenden. Der Vermieter kann umlagefähige Betriebswirtschaftsleistungen in einer anderen, teureren Art erbringen, als es technisch und ökonomisch zwingend erforderlich ist.
- > Der Vermieter kann am Mietobjekt Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie durchführen. Der Mieter muss diese dulden. Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete verlangen.

Problemkonstellationen

Auf den ersten Blick stellen sich die Regelungsoptionen recht griffig und unproblematisch dar. Auf den zweiten Blick ist es sinnvoll, sich mögliche Fallstricke zu vergegenwärtigen, um denkbaren Problemen vorzubeugen.

Einige Problemkonstellationen werden hier exemplarisch dargestellt:

- > Zumindest für einige der Klauseln ist fraglich, ob sie im Fall einer gerichtlichen Überprüfung einer AGB-rechtlichen Klauselkontrolle standhalten oder als unwirksam einzuordnen sind. Diese Problematik könnte gegebenenfalls hinsichtlich des Nachhaltigkeitsausschusses relevant werden. So könnte ein betroffener Mieter, der vom Ausschuss kontrolliert und sanktioniert wird, dadurch unangemessen benachteiligt werden, dass an den mit anderen Mietern besetzten Nachhaltigkeitsausschuss originäre Vermieterpflichten delegiert werden.
- > Ob ein bestimmter energetischer Gebäudestandard als Beschaffenheitskriterium vereinbart werden kann, birgt ein erhebliches Gefahrenpotenzial für den Vermieter. Um Haftungsrisiken zu vermeiden, sollte der Vermieter jedenfalls vorsorglich ausdrücklich vertraglich regeln, für welchen energetischen Standard er haftet.
- > Der Vermieter hat grundsätzlich die Pflicht, das betriebskostenrechtliche Wirtschaftlichkeitsgebot zu wahren. Die Nutzung von Energie, die aus erneuerbaren Energien gewonnen wird sowie die Nutzung energiesparender Leuchtmittel, Elektrogeräte, usw. ist derzeit noch um ein Vielfaches teurer als herkömmliche Produkte. Daher muss das gesetzliche Wirtschaftlichkeitsgebot dahingehend eine Einschränkung erfahren, dass der Vermieter nachhaltige Versorgungsquellen und Gerätschaften selbst dann nutzt, wenn es den Mieter mehr kostet. Allerdings dürfen die Kosten nur innerhalb einer angemessenen Grenze überschritten werden. Wie „angemessen“ in der Höhe zu definieren ist, ist noch vollkommen offen.
- > Der Mieter kann nach einer Entscheidung des BGH keine energetische Sanierung oder Modernisierung des Mietgegenstands verlangen, wenn die vorhandenen Anlagen den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen. Problemfälle können sich aber gerade im Rahmen der gegenteiligen Fallkonstellation ergeben, dann nämlich, wenn der Vermieter gegen den Willen des Mieters sanierend tätig werden und anschließend die Kosten auf den Mieter umlegen will.

Erfordernis von Einzelfallregelungen

Es ist nahezu unmöglich eine abschließende, pauschale Lösung zu entwickeln; viel zu komplex und vielfältig sind die Aspekte, die einen nachhaltigen Mietvertrag prägen. Aus den bei Weitem nicht abschließend dargestellten Problemkonstellationen kann man erkennen, dass es nicht ausreicht, sich eine Reihe von „grünen“ Mietvertragsklauseln zu überlegen, um diese dann standardmäßig in einen Mietvertrag einzubauen.

Im Gegenteil: Die Komplexität erfordert eine Anpassung der Vertragsbestandteile an die Umstände des Einzelfalls. Der Abschluss eines „grünen“ Mietvertrags macht daher eine umfassende anwaltliche Begutachtung und Beratung nötig.

Außerdem hängt der Inhalt des „grünen“ Mietvertrags vom jeweiligen Status der Immobilie ab. So ergeben sich beispielsweise Unterschiede je nachdem, ob ein neues „grünes“ Mietverhältnis geschlossen werden soll oder ob ein bereits bestehendes Mietverhältnis um Nachhaltigkeitsabwägungen erweitert werden soll.

Fazit

Die Vorreiter des Green Lease werden unter Umständen mit gelegentlichen Anfangsschwierigkeiten zu kämpfen haben; für ihr engagiertes, innovatives und verantwortungsvolles Handeln jedoch Lob und Anerkennung erfahren.

Individuell ausgewählte „grüne“ Mietvertragsklauseln werden sich auf Attraktivität und Wert von Immobilien erheblich auswirken und sich damit zukünftig auch in Deutschland zunehmender Bedeutung erfreuen.

Damit „grüne“ Mietverträge zu einer zukunftssträchtigen Erfolgsstory werden, sollten die sogenannten „grünen“ Klauseln unbedingt an den Einzelfall angepasst werden. Diese Individualität zu sichern, ist eine Kernkompetenz unserer rechtsanwaltlichen Beratung.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com



Ester Thanner

Rechtsanwältin
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 30
E-Mail: ester.thanner@roedl.com

Facility Management

> Die BetrSichV gilt überall im FM, aber für jeden FM-Akteur anders

Von Ulrich Glauche und Henning Wündisch

In den DFM-Heften April, Mai und Juni 2015 waren Beiträge zur neuen Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) erschienen, bei denen überwachungsbedürftige Anlagen (Aufzüge, Druckanlagen und Anlagen in ex-gefährdeten Bereichen) behandelt wurden. Dieser Beitrag knüpft an diese Reihe an und thematisiert einige grundlegende Aspekte der Verordnung und deren Anwendung im FM unter Berücksichtigung der Rollen von Vermieter, Mieter, Nutzer, FM-Auftraggeber und FM-Dienstleister.

Anwendung der BetrSichV im FM

Der Anwendungsbereich der BetrSichV¹ ist überall im FM eröffnet, sei es in Büros, in der Industrie, im Gewerbe, im Handel, bei Banken, Versicherungen oder bei der öffentlichen Hand, bei FM-Auftraggebern ebenso wie bei FM-Dienstleistern.

Allerdings sind nicht alle Unternehmen gleichermaßen betroffen; es bestehen erhebliche Unterschiede, die nachfolgend beleuchtet werden sollen.

Adressaten der BetrSichV

Adressaten der BetrSichV sind zunächst **Arbeitgeber**. Um Arbeitgeber zu sein, braucht es auch **Arbeitnehmer** (= Beschäftigte)².

Im FM finden sich Arbeitgeber regelmäßig in sämtlichen denkbaren Rollen wieder. Sie beschäftigen Arbeitnehmer teils dauerhaft in Arbeitsstätten, teils temporär an Arbeitsplätzen (z.B. in Technikzentralen). Die Arbeitnehmer verwenden dabei Arbeitsmittel, durch die sie gefährdet werden können.

Diese Arbeitgeber werden nachfolgend als Adressaten vom Typ 1 bezeichnet.

Daneben gibt es in der BetrSichV Adressaten vom Typ 2. Dies sind Unternehmen, die, ohne Arbeitgeber zu sein, zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken überwachungsbedürftige Anlagen verwenden.

Dies trifft z. B. auf Leasinggeber oder Vermieter von Objekten mit Aufzugsanlagen, aber ohne eigenes Personal im Objekt, zu.

Der Adressat **Betreiber** findet sich in der aktuellen Verordnung hingegen nicht mehr.

Eigentümer waren früher und sind aktuell keine Adressaten der BetrSichV, d.h. das alleinige Eigentum an einem Arbeitsmittel begründet noch keinerlei Verpflichtungen. Der Unterschied zwischen Adressaten vom Typ 1 und 2 hat praktische Auswirkungen (siehe weiter unten).

Begriff des Arbeitsmittels

Es gibt eine ganze Reihe von unstrittigen Arbeitsmitteln³, die im FM tagtäglich verwendet werden, wie z. B. Werkzeuge und Messgeräte jeder Art, Leitern, Hubarbeitsbühnen und Hubgeräte, Winden und Kräne, Presscontainer für Altpapier, Reinigungsgeräte und -maschinen jeder Art, Spülmaschinen und Kochgeräte in Betriebskantinen. Definitionsgemäß fallen auch sämtliche überwachungsbedürftige Anlagen unter den Begriff der Arbeitsmittel.

Diskussionswürdig und bislang nicht endgültig beantwortet ist aber die Frage, ob und ggf. inwieweit gebäudetechnische Anlagen als Arbeitsmittel anzusehen sind (und damit der BetrSichV unterliegen) und/oder als Teil der Arbeitsstätte (und damit der ArbStättV unterliegen)⁴. Auch eine Unterscheidung von Arbeitsmittel (= Gegenstand, mit dem man arbeitet) und Arbeitsgegenstand (= Gegenstand, an dem man arbeitet)⁵ ist zu treffen.

Von den Autoren wird hierzu nachfolgend der Standpunkt vertreten, dass Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA), die manuell zu bedienen sind, für das Bedienungspersonal Arbeitsmittel darstellen⁶. Für das Servicepersonal (Instandhalter) handelt es sich um Arbeitsgegenstände. Für Beschäftigte an Arbeitsplätzen, die mithilfe der TGA beheizt, belüftet, gekühlt, klimatisiert, beleuchtet, mit Trinkwasser versorgt und/oder von Abwasser entsorgt werden, handelt es sich weder um Arbeitsmittel noch um Arbeitsgegenstände, sondern ausschließlich um Bestandteile der Arbeitsstätte.

¹ „Diese Verordnung gilt für die Verwendung von Arbeitsmitteln.“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BetrSichV)

² § 2 Abs. 3 BetrSichV i.V.m. § 2 Abs. 3 ArbSchG

³ „Arbeitsmittel sind Werkzeuge, Geräte, Maschinen oder Anlagen, die für die Arbeit verwendet werden, sowie überwachungsbedürftige Anlagen.“ (§ 2 Abs. 1 BetrSichV)

⁴ vgl. Frage A 2.1 in LASI LV35

⁵ vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BetrSichV

⁶ TGA-Anlagen, die keiner Bedienung bedürfen, automatisiert sind oder ausschließlich mittels GLT gesteuert werden, gelten demnach nicht als Arbeitsmittel.

TGA-Anlagen	Arbeitsmittel?	Arbeitsgegenstand	Teil der Arbeitsstätte?
411 Abwasseranlagen	nein, wenn nicht bedient	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer
412 Wasseranlagen	nein, wenn nicht bedient	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer
413 Gasanlagen	nein, wenn nicht bedient	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer
...			
431 Lüftungsanlagen	nein, wenn nicht bedient	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer
...			
445 Beleuchtungsanlagen (Deckenbeleuchtung)	Lichtschalter: ja Sonst: nein	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer
...			
461 Aufzugsanlagen	ja, für Benutzer	ja, für Instandhalter	ja, für Gebäudenutzer

Tabella: Einordnung von TGA-Anlagen (ortsfest installiert) (Beispiele)

Auch diese Unterscheidung hat praktische Auswirkungen (siehe weiter unten).

Struktureller Aufbau der BetrSichV

Die BetrSichV hat in ihrer aktuellen Fassung einen Textteil mit 24 Paragraphen in fünf Abschnitten sowie drei teils sehr umfangreiche Anhänge. Die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Bestimmungen sind teils weit über die 51 Seiten (der pdf-Fassung der Verordnung) verstreut. Es wurde deshalb ein Schaubild (Abb. 1) erstellt, das die Anwendung der BetrSichV für die verschiedenen Arten von Arbeitsmitteln veranschaulichen soll.

Bereitstellung von Arbeitsmitteln

Bereits an die Bereitstellung von Arbeitsmitteln (durch Auswahl und Beschaffung) sind Anforderungen gestellt (§ 5 BetrSichV). So müssen die Arbeitsmittel für den vorgesehenen Einsatzzweck geeignet und sicher sein. Auf selbst hergestellte Arbeitsmittel ist das ProdSG anzuwenden.

Ungeeignete oder unsichere Arbeitsmittel dürfen vom Arbeitgeber nicht bereitgestellt werden und er hat dafür zu sorgen, dass die Beschäftigten keine unzulässigen Arbeitsmittel verwenden.

Gefährdungsbeurteilungen

Die Gefährdungsbeurteilung (kurz: GBU, § 3 BetrSichV) ist gegenüber der früheren Verordnung konkretisiert und jetzt in sechs einzelnen Punkten bußgeldbewehrt. Bei überwachungsbedürftigen Anlagen löst die GBU die frühere sicherheitstechnische Bewertung ab. Bei Aufzugsanlagen gilt die Sonderregelung, dass Adressaten vom Typ 2 keine GBU erstellen müssen⁷, jedoch die Fristen der wiederkehrenden Prüfungen festzulegen haben⁸, i.d.R. werden dies die Höchstfristen sein.

Dies bedeutet bei vermieteten Objekten mit Aufzugsanlagen, sofern hierzu keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen werden:

- > Der **Vermieter** (= Adressat Typ 2) vermietet ein Objekt mit Aufzug. Er stellt dem Mieter Unterlagen über den Aufzug zur Verfügung, erstellt für den Aufzug jedoch keine eigene GBU, da er kein Personal im Objekt hat.

⁷ „§ 3 Abs. 1 Satz 3 BetrSichV

⁸ § 3 Abs. 6 Satz 1+2 BetrSichV

- > Der **Mieter** (= Adressat Typ 1) muss sich bei der Anmietung anhand der Unterlagen zunächst vergewissern, ob der Aufzug für seinen Einsatzzweck geeignet ist. Falls er sich für die Anmietung entscheidet, erstellt er eine GBU für die Verwendung des Aufzugs durch seine Beschäftigten.
- > Die **Aufzugswartungsfirma** (= Adressat Typ 1) erstellt eine eigene GBU hinsichtlich der Gefährdungen bei der Wartung des Aufzugs durch ihre Servicetechniker. Diese GBU unterscheidet sich grundlegend von der des Mieters, da die Servicetechniker im Maschinenraum und im Schacht arbeiten. Es spielt dabei keine Rolle, ob die Wartungsfirma vom Vermieter oder Mieter beauftragt wird.
- > Die **ZÜS** (= Adressat Typ 1) erstellt eine weitere GBU für die Durchführung ihrer Sachverständigenprüfungen.

Von den vier beteiligten Akteuren dieses Beispiels müssen drei eine GBU für die Aufzugsanlage erstellen, die jedoch jeweils einen anderen Personenkreis und andere Gefährdungen zum Gegenstand haben und deswegen nicht austauschbar sind. Soweit Aufzugsanlagen durch Personen verwendet werden, die keine Beschäftigten sind (= **andere Personen**⁹), z. B. Mieter in mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Aufzug, Besucher in öffentlichen Gebäuden, Hotelgäste in Hotels, Patienten und Besucher in Krankenhäusern usw., wird für diesen Personenkreis keine GBU erstellt. Es gelten jedoch die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und die Adressaten Typ 2 müssen für diese anderen Personen immerhin für eine ärztliche Versorgung bei einem Unfall sorgen¹⁰.

Die Einordnung einer TGA-Anlage als Arbeitsmittel (für Bedienungspersonal), als Arbeitsgegenstand (für Instandhalter) und/oder als Teil der Arbeitsstätte (für Gebäudenutzer) hat praktische Auswirkungen hinsichtlich der GBU insoweit, dass die GBU für Arbeitsmittel nach § 3 BetrSichV durchzuführen ist und für Arbeitsstätten nach § 3 ArbStättV. Für die GBU von Arbeitsgegenständen gibt es keine eigenen Vorschriften, somit kommt § 5 ArbSchG zur Anwendung. Die Unterschiede liegen im Detaillierungsgrad der Bestimmungen für die GBU und in der Sanktionierung¹¹.

In allen Fällen ist aber auf den jeweils gefährdeten Personenkreis und die hierbei auftretenden Gefährdungen abzustellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Gebäudenutzer auch durch eine zentrale RLT-Anlage gefährdet sein kann, die zwar in einem abgeschlossenen Betriebsraum steht und mit der er selbst nicht in Berührung kommt, aber die eingeblasene

Raumluft unter Umständen mit Keimen belastet sein kann, die seine Gesundheit gefährden.

Weitere Schutzmaßnahmen vor der Verwendung

Die BetrSichV enthält neben der GBU eine ganze Reihe weiterer geforderter Schutzmaßnahmen, die vor der Verwendung des Arbeitsmittels zu ergreifen sind, darunter auch die Unterweisung der Beschäftigten.¹²

Verwendung

Gemäß § 4 Abs. 5 Satz 3 BetrSichV hat der Arbeitgeber über die vorab getroffenen Schutzmaßnahmen hinaus dafür zu sorgen, dass Arbeitsmittel durch die Beschäftigten vor der Verwendung kontrolliert werden.

Bestimmungen für die Verwendung der Arbeitsmittel durch die Beschäftigten selbst sind in der Verordnung nicht enthalten, jedoch besagen § 15 Abs. 2 ArbSchG und § 17 DGVV 1, dass Arbeitsmittel durch die Beschäftigten bestimmungsgemäß zu verwenden sind.

Instandhaltung

Während eine Instandhaltungsverpflichtung nach der früheren Verordnung nur für überwachungsbedürftige Anlagen galt, sind jetzt gemäß § 10 BetrSichV für alle Arbeitsmittel Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen¹³.

Diese Pflicht trifft bei TGA-Anlagen denjenigen Arbeitgeber, dessen Beschäftigte die Anlagen bedienen. Dies kann je nach Vertragsgestaltung der Vermieter, Mieter oder Dienstleister sein.

Problematisch ist dabei die Forderung in § 10 Abs. 1 und 2 BetrSichV, die Herstellerangaben bzw. Betriebsanleitungen zu berücksichtigen¹⁴, denn TGA-Anlagen bestehen i.d.R. aus zahlreichen Komponenten verschiedenster Hersteller, die durch den Anlagenerrichter zusammengefügt werden. Die Angaben der Hersteller jedes einzelnen Bauteils sind dadurch sehr zahlreich, über viele Einzeldokumentationen verstreut und kaum überschaubar. Die bisher gängige Praxis der Instandhalter, ausschließlich einschlägige Normen und Richtlinien anzuwenden und dabei die Herstellerangaben völlig zu ignorieren, verstößt gegen § 10 BetrSichV.

⁹ § 2 Abs. 15 BetrSichV

¹⁰ § 11 Abs. 2 BetrSichV

¹¹ Die GBU nach ArbStättV und BetrSichV sind derzeit mit max. 5.000 Euro bußgeldbewehrt, nach ArbSchG nicht.

¹² § 12 BetrSichV

¹³ Unabhängig von der BetrSichV ergibt sich eine Instandhaltungsverpflichtung für Arbeitsstätten (und deren Bestandteile) § 4 Abs. 1 Satz 1 ArbStättV.

¹⁴ Gemeint sind hier ausschließlich Herstellerangaben mit Relevanz für die GBU, nicht z.B. Anleitungen zur Pflege, zum Werterhalt oder dgl.

Prüfung

Die Prüfung von Arbeitsmitteln ist jetzt in § 14 BetrSichV geregelt. Es sind (wie bisher) Prüfungen vor der erstmaligen Verwendung, wiederkehrende und außerordentliche Prüfungen zu unterscheiden.

Problemstellen der BetrSichV und Ausblick

Die BetrSichV enthält in der jetzigen – wie schon in der früheren – Fassung diverse Problemstellen für die Umsetzung in der FM-Welt mit ihren zahlreichen Rollen.

Ein Dialog über das Verständnis der Anwendung der BetrSichV im FM ist angestrebt. Eine Möglichkeit dazu bietet sich in XING in der dortigen Gruppe ‚GEFMA 190 Betreiberverantwortung im FM‘ im Forum ‚Arbeitsmittel nach BetrSichV‘.

Auch auf der nächsten Bundesfachtagung Betreiberverantwortung wird die Anwendung der BetrSichV im FM einen Themenschwerpunkt bilden.

Kontakt für weitere Informationen:



Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

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

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

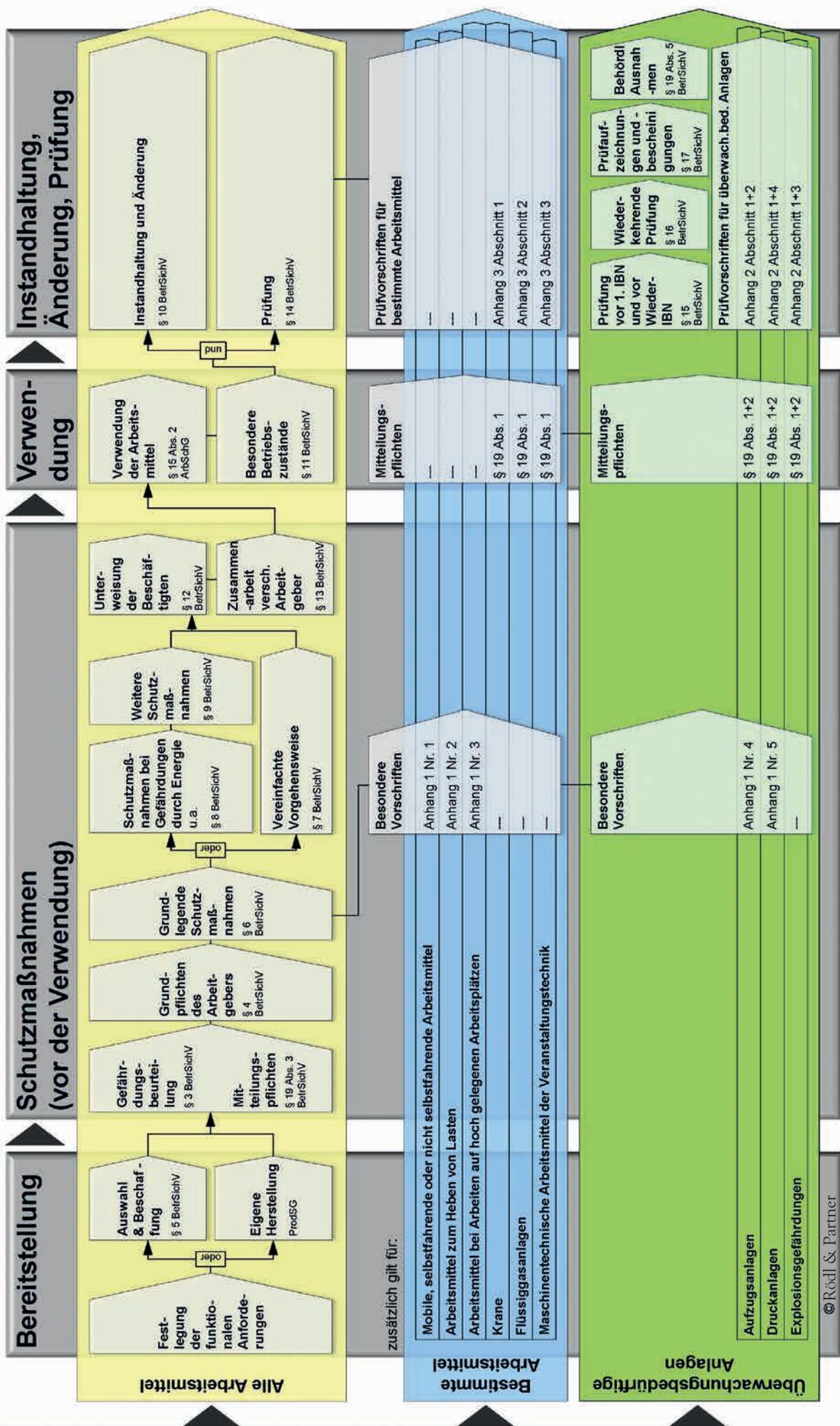
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 51

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Quellen:

- > Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln (Betriebssicherheitsverordnung – BetrSichV) vom 3. Februar 2015 BGBl. I S. 49, geändert durch Art. 1 V v. 13. Juli 2015 BGBl. I S. 1187
- > Gesetz über die Durchführung von Maßnahmen des Arbeitsschutzes zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit (Arbeitsschutzgesetz – ArbSchG)
- > Verordnung über Arbeitsstätten – ArbStättV
- > DGUV-Vorschrift 1 Unfallverhütungsvorschrift Grundsätze der Prävention
- > Begründung zur Verordnung zur Neuregelung der Anforderungen an den Arbeitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln und Gefahrstoffen, BMAS von 08/2014
- > Beschluss-Drucksache des Bundesrates 400/14 v. 28. November 2014
- > LASI LV 35: Leitlinien zur Betriebssicherheitsverordnung, 3. überarbeitete Auflage vom August 2008 mit div. Aktualisierungen, zuletzt vom März 2011, d.h. noch nicht auf dem Stand der aktuellen Verordnung
- > Fragen und Antworten zur BetrSichV auf KomNet (<http://www.komnet.nrw.de>)

Arbeitsmittel nach BetrSichV 2015



©Rödl & Partner

Abb.: Verwendung von Arbeitsmitteln nach BetrSichV 2015

Baurecht

> Fehlende Leistungsdefinition im Bauvertrag oder „Was ist das bestmögliche Ergebnis?“

Von Tanja Nein

Bei Bauprojekten ist das Kernstück eines guten Vertrags die Definition der zu erbringenden Leistung mit den Zielen, die der Bauherr mit dem Bauvorhaben erreichen will und entsprechenden Sanktionen. Fehlen konkrete Vereinbarungen muss im Streitfall ein Richter den Vertrag aus der Sicht eines Außenstehenden nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen beurteilen, die ihm das Gesetz dafür vorgibt. Es liegt auf der Hand, dass die Gerichte so nicht immer genau das treffen, was der Bauherr tatsächlich wollte.

Das ist die Frage, mit der sich das OLG Dresden in einem Verfahren wegen behaupteter Mängel einer Wasserkraftanlage zu beschäftigen hatte (Urteil vom 9. Juli 2015, Az. 9 U 1777/08).

Die beklagte Fachfirma plante, lieferte und errichtete für den Auftraggeber eine Wasserkraftanlage. Konkrete Leistungsdaten, insbesondere eine bestimmte Ausführung, eine Jahresenergiemenge o.ä. waren nicht vereinbart worden; eine konkrete Leistungsbeschreibung lag ebenfalls nicht vor.

Der Auftraggeber rügte bei der Abnahme verschiedene Mängel, die insgesamt zu einer Leistungsverringerung der Anlage führen. Diese Mängel möchte er nun von dem Auftragnehmer beseitigt haben, das OLG Dresden lehnte den Anspruch des Auftraggebers ab.

Das Fehlen einer vertraglichen Leistungsbestimmung allein ist noch nicht problematisch. § 633 Abs. 2 BGB regelt für diesen Fall, dass die Leistung sich für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen muss, die der Besteller üblicherweise erwarten kann. Im vorliegenden Fall hatte der Auftragnehmer nach Ansicht des Gerichts, eine Anlage bereitzustellen, *„die die nach den örtlichen Gegebenheiten verfügbare Wasserkraft bestmöglich zu nutzen imstande sein sollte“*.

Eine Antwort darauf, wie genau die Anlage oder ein Bauwerk zu errichten ist, gibt das Gesetz natürlich nicht. Die Kunst des Planens und Bauens bei einer Wasserkraftanlage besteht - wie der Sachverständige im Prozess ausgeführt hat - darin, Orte und Strecken der Entstehung von Verlusten bei der Wasserfallhöhe zu vermeiden und nachteilige Folgen so gering wie möglich zu halten.

„Das verdeutlicht, dass schon die Festlegung dessen, was denn nun die nach den örtlichen Gegebenheiten bestmöglich konzipierte Wasserkraftanlage zu leisten imstande sein muss, nicht zweifelsfrei bestimmbar ist. Die Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse mit ihren Schwankungen in der Wasserzufuhr und der Notwendigkeit, hierauf und auf Verunreinigungen im Wasser leistungsoptimiert zu reagieren, machen jede Wasserkraftanlage zu einem mit anderen Wasserkraftanlagen nicht ohne weiteres vergleichbarem Werk.“

Zwar stellte der Sachverständige im Verfahren diverse Punkte fest, die bei der konkreten Anlage hätten anders ausgeführt werden können oder sogar müssen, sodass technisch eben gerade nicht die bestmögliche Anlage für den Standort gebaut wurde und der bestmögliche Energieertrag nicht erreicht werden konnte.

Das Gericht ist aber der Ansicht, dass dies allein keinen Mangel der Wasserkraftanlage darstellt, solange der Energieertrag nicht mehr als 15 Prozent hinter dem technisch erreichbaren zurück bleibt. Es billigt dem Auftragnehmer also einen Spielraum zu und berücksichtigt bei dessen Festlegung, dass die *„Wasserkraftanlage aus mehreren ineinander greifenden Einzelkomponenten besteht, die jeweils in ihrer Planung und Ausführung auf die Vor-Ort-Situation abzustimmen waren.“* Die hier ausgerichtete Grenze von 15 Prozent hat das Gericht nach den Gegebenheiten des Falles gewählt, auch dafür gibt es keine gesetzliche Regelung.

Praxishinweis

Dieser Fall steht exemplarisch für viele Projekte und Verträge mit einer unzureichenden Definition des vertraglichen Leistungsumfangs, z.B. im Rahmen einer funktionalen Leistungsbeschreibung, Pauschalpreisabreden oder einfach nicht konkret definierter Ziele des Auftraggebers.

Der Rechtsstreit dreht sich um die theoretische Frage, ob die bestmögliche Anlage errichtet wurde oder nicht, also ob das üblicherweise Geschuldete hergestellt wurde. Diese Frage hatte das Gericht aber nur zu klären, weil die einfache Mangeldefinition des § 633 Abs. 2 S. 1 BGB *„Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.“* hier nicht greift und somit überhaupt erst die weiteren unbestimmten Definitionen des Gesetzes bemüht werden mussten.

Die gerichtliche Auseinandersetzung hätte man vermeiden können, wenn der Auftraggeber seine Anforderungen an die Leistung konkret beschrieben und den Vertrag entsprechend gestaltet hätte.

Dem Auftraggeber kommt es bei solchen Projekten erfahrungsgemäß darauf an, die Anlage unter Berücksichtigung von Herstellungs- und Betriebskosten wirtschaftlich zu betreiben. Dabei ist es ihm vermutlich zwar auch wichtig, die bestmögliche Anlage zu erhalten. Wichtiger wird ihm aber sein, dass er für einen angemessenen Preis eine Anlage bekommt, deren Betrieb ihm einen Überschuss erwirtschaften wird.

Geholfen hätte hier beispielsweise eine gestaffelte Beauftragung von Planung und Umsetzung, die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Festlegung der Leistungsdaten usw. Dies, kombiniert mit einer darauf aufsetzenden fundierten Wirtschaftlichkeitsrechnung des Auftraggebers für die Anlage und der Ermittlung eines angemessenen Herstellungspreises, hätte dem Auftraggeber schon vorab ermöglicht abzuschätzen, ob die von dem Auftragnehmer geplante Anlage für den vereinbarten Preis für ihn einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht und sich die Ausgabe für ihn damit lohnt.

Wie mit einer umfassenden Definition des Leistungsumfangs Nachträge reduziert und damit Zeit und Geld für den Auftraggeber gespart werden kann, diskutieren wir gerne mit Ihnen bei unserem Bauamtsleitertag Bayern am 18. November 2015 im Stammhaus von Rödl & Partner in Nürnberg.

Kontakt für weitere Informationen:



Tanja Nein

Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Bau- und Architektenrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50
E-Mail: tanja.nein@roedl.com

Bauamtsleitertag Bayern Wohnungsnot in Kommunen

am 18. November 2015 in Nürnberg

Bei unserem dritten Bauamtsleitertag in unserem Stammhaus in Nürnberg möchten wir Ihnen Impulse rund um die Immobilie geben und dazu aktuelle Themen aufgreifen und auch „Klassiker“ in Erinnerung bringen.

Diese Themen erwarten Sie:

- > Flüchtlinge unterbringen, aber wo?
- > Freihändige Vergabe – Was von der „Freiheit“ am Ende übrig bleibt
- > Gute Vorbereitung spart Zeit und Geld
- > Energieaudit nach dem Energiedienstleistungsgesetz
- > Ganzheitliches Bestandsmanagement im kommunalen Umfeld
- > Immobilien vor Gericht

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Rödl & Partner GbR
Frau Peggy Kretschmer
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02
E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.de

Termin:

Mittwoch, 18. November 2015
10:00 – 15:00 Uhr

Tagungsgebühr:

95,- Euro zzgl. MwSt.

Veranstaltungsort:

Rödl & Partner
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Mediapartner:



Bayerische Staatszeitung
und Bayerischer Staatsanzeiger

Rödl & Partner intern

> INservFM und 5. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

INservFM

Messe und Kongress
für Facility Management
und Industrieservice

Die Messe **INservFM** zeigt vom **23. bis 25. Februar 2016** die gesamte Bandbreite des Facility Managements und des Industrieservices. Auf der Messe finden Besucher an drei Tagen innovative Ideen und Angebote für professionelles Facility Management und professionellen Industrieservice und haben dabei die Gelegenheit, sich umfassend über Produkte und Dienstleistungen zu informieren. Nutzen Sie die ideale Kombination aus Fachmesse, Kongress, Messeforum und einer Vielzahl an Networking Events, um sich einen aktuellen Überblick zu verschaffen und in direkten Dialog mit kompetenten Partnern und Lösungsanbietern zu treten.

Wir freuen uns, Sie wieder an unserem Messestand begrüßen zu dürfen und mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Parallel dazu findet am **23. Februar 2016 die 5. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung** unter der fachlichen Leitung von Rödl & Partner statt. Das Programm dazu finden Sie auf der Internetseite des Veranstalters unter www.mesago.de/fm.

Kontakt für weitere Informationen:



Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com

Herausforderungen meistern

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

Rödl & Partner

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

Castellers de Barcelona



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

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

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

Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | pmc@roedl.com

Verantwortlich

für den Inhalt:

Martin Wambach – martin.wambach@roedl.com

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

Jörg Schielein – joerg.schielein@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

Katharina Muth – katharina.muth@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

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

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