

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

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

### > Inhalt

#### Betreiberverantwortung

- > Zweiundvierzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 2

#### Facility Management

- > Datenmodell und digitaler Ordnungsrahmen für das FM – Artikelreihe 5

#### Bau- und Architektenrecht

- > Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund – Voraussetzungen und Folgen einer sofortigen Vertragsbeendigung 8

#### Maklerrecht

- > Haftungsfall für Makler – Angaben über den Energieverbrauch in Immobilienanzeigen 10

#### Datenschutz

- > EU-Datenschutz-Grundverordnung (steht in den Startlöchern) 12

#### Rödl & Partner intern

- > Save the Date: INservFM und 7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 16

### Liebe Leserin, lieber Leser,

mit der jüngst beschlossenen 42. Bundesimmissionsschutzverordnung sind gesetzliche Vorgaben zur Errichtung und zum Betrieb von Verdunstungskühlanlagen, Kühltürmen und Nassabscheidern festgesetzt worden. Erfahren Sie zum Auftakt unserer aktuellen Ausgabe mehr über den Anwendungsbereich und die verschiedenen Anforderungen.

Unsere 6-teilige Fachartikelreihe zum Thema GEFMA 924 greift unter anderem den Aufbau des Datenmodells, den neuen Masterplan für Betreiberverantwortung V.2.0 sowie die Ausbaustufen I bis III auf. Erhalten Sie in dieser Ausgabe einen Überblick über die einzelnen Beiträge.

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat am 5. April 2017 (Az.: 4 U 112/14) eine Entscheidung darüber getroffen, ob eine Architektin ihr Honorar auch für nicht erbrachte Leistungen erhält, wenn der Architektenvertrag aus wichtigem Grund – unter anderem Pflichtverletzungen – gekündigt wurde.

Der Bundesgerichtshof hat am 5. Oktober 2017 ein Grundsatzurteil gesprochen (Az.: I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17), wodurch Makler indirekt gezwungen sind, in kommerziellen Immobilienanzeigen Angaben zum Energieverbrauch der Immobilie zu machen. Mehr zu dieser Entscheidung und ihrer Tragweite in unserem Beitrag.

Viele Unternehmen scheitern bereits beim Versuch, das Bundesdatenschutzgesetz umzusetzen – allerdings sollten sie den Anschluss nicht verlieren, denn ab dem 25. Mai 2018 steigen die Anforderungen durch die Datenschutz-Grundverordnung der EU weiter an. Wir informieren Sie im Artikel zu grundlegenden Punkten zum Datenschutz, berichten über die Details der DSGVO und empfehlen einen softwarebasierten Datenschutzassistenten, der Ihnen hilft, den Überblick zu behalten.

Abschließend möchten wir Sie auch im nächsten Jahr wieder auf die Messe INservFM im Februar und zur parallel stattfindenden 7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung einladen.

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



Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein  
Partner



## Betreiberverantwortung

### > Zweiundvierzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verordnung über Verdunstungskühlanlagen, Kühltürme und Nassabscheider – 42. BImSchV und VDI 2047

Von Henning Wündisch und Ann-Kristin Wallacher

Am 19. August 2017 ist die 42. Bundesimmissionsschutzverordnung (42. BImSchV) in Kraft getreten. Darin hat der Gesetzgeber erstmals rechtlich bindende bundeseinheitliche Regelungen zur Errichtung und zum Betrieb von Verdunstungskühlanlagen, Kühltürmen und Nassabscheidern festgelegt.

#### Gesetzgeber trifft Regelungen zum Schutz gegen Legionellen

Die Verordnung gilt für Verdunstungskühlanlagen, Kühltürme und Nassabscheider – unabhängig davon, ob diese als selbstständige Anlagen, Anlagenteile oder Nebeneinrichtungen anderer genehmigungsbedürftiger oder nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen betrieben werden. In Deutschland gibt es laut Expertenschätzungen zwischen ca. 30.000 bis 50.000 Anlagen, die unter den Anwendungsbereich der Regelung fallen. Ein Schwerpunkt der neuen Verordnung liegt auf Vorschriften zur Eindämmung der Ausbreitung von Legionellen, die für den Menschen durch das Einatmen der Aerosole ein gesundheitliches Risiko darstellen und zu schweren Lungenentzündungen mit Todesfolge führen können. Bislang gab es zu dem Themenkomplex des hygienisch einwandfreien Betriebs ausschließlich technische Regelwerke (VDI-Richtlinie 2047-2 und 3679) als allgemein anerkannte Regeln der Technik. Die VDI-Richtlinien sind auch nach der Einführung der 42. BImSchV nach wie vor gültig und konkretisieren als

aktueller Stand der Technik die Verordnung. In der Begründung zur 42. BImSchV (BR-Drs. 242/17) wird zur Konkretisierung der Anforderungen des Öfteren ausdrücklich auf die VDI-Richtlinien verwiesen.

#### Anwendungsbereich

Die 42. BImSchV gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Verdunstungskühlanlagen, Kühltürmen und Nassabscheidern. Für die Praxis ist vor allem die Unterscheidung zwischen Kühltürmen und Verdunstungskühlanlagen relevant. Entscheidend bei Kühltürmen ist, dass die Förderung der Luft im Wesentlichen durch den natürlichen Auftrieb aufgrund der Bauwerksgeometrie erfolgt. Es sind jedoch nicht alle Bauarten von Kühltürmen von der Begriffsbestimmung erfasst. Nur Kühltürme mit saugend angeordneten Ventilatoren und Anlagen mit einer Kühlleistung bis 200 MW je Luftaustritt fallen in den Anwendungsbereich der Verordnung.

Anlagen, bei denen durch Bau- oder Betriebsweise oder Umgebungsbedingungen im Betrieb die Möglichkeit der Ausbreitung oder der Austrag von Legionellen als gering erachtet werden kann, sind hingegen vom Anwendungsbereich ausgenommen. Eine solche Ausnahme bilden bspw. Kühlanlagen im Trockenbetrieb und Raumlufthtechnische Anlagen, die Wasser zur adiabaten Kühlung einsetzen. Oder Nassabscheider, bei denen die Reinigungsleistung durch Mikroorganismen wie Biofilter oder Rieselbettfilter bewirkt wird.

## Allgemeine Anforderungen

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb werden allgemeine Anforderungen festgelegt, die für alle in den

## Differenzierung der Anforderungen nach Anlagenspezifikation

Die weiteren Anforderungen an den Anlagenbetrieb sind für Verdunstungskühlanlagen, Nassabscheider (Abschnitt 3) und Kühltürme (Abschnitt 4) teilweise differenziert zu betrachten. Bei den Verdunstungskühlanlagen muss unterschieden werden, ob es sich um den Parameter allgemeine Koloniezahl oder Legionellen handelt. Daraus ergeben sich unterschiedliche Vorgehensweisen für betriebsinterne Überprüfungen und Laboruntersuchungen, sowie unterschiedlich zu ergreifende Maßnahmen bei einem Anstieg der allgemeinen Koloniezahl oder der Legionellen über die vorgeschriebenen Prüfwerte.

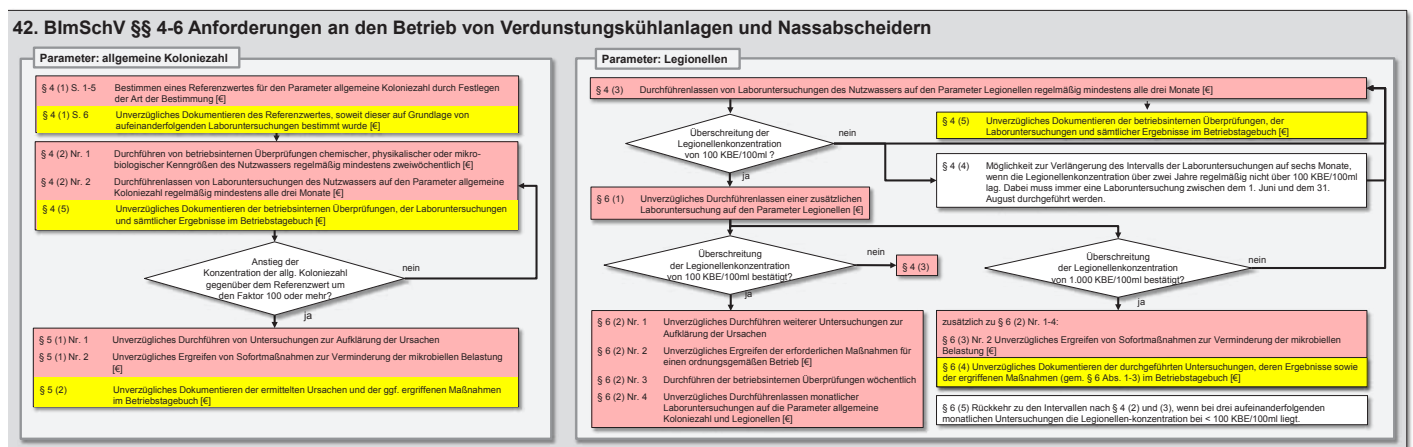


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Plakat „Betreiberpflichten bei Verdunstungskühlanlagen nach 42. BImSchV und VDI 2047“ (www.roedl.delfm-arbeitshilfen)

Anwendungsbereich fallende Anlagen gelten. Grundlegende Anforderung ist das Vermeiden von Verunreinigungen des Nutzwassers durch Mikroorganismen nach dem Stand der Technik. Die Betreiber haben vor Inbetriebnahme oder Wiederinbetriebnahme eine Gefährdungsbeurteilung mit Risikoanalyse und Risikobewertung unter Beteiligung einer hygienisch fachkundigen Person durchzuführen. Das genaue Vorgehen sowie Maßnahmen bei Änderungen inkl. der Erstellung eines Maßnahmenplans sind in der VDI 2047-2 (Ziff. 9.2) beschrieben. Vor Inbetriebnahme müssen des Weiteren organisatorische Festlegungen getroffen und gemäß Anlage 2 durch eine hygienisch fachkundige Person bestätigt werden. Zusätzlich müssen regelmäßig Laboruntersuchungen mit Bestimmung der Parameter zur allgemeinen Koloniezahl und von Legionellen durchgeführt werden.

Dabei gilt es zu beachten, dass sämtliche Untersuchungen ausschließlich von akkreditierten Prüflaboratorien durchgeführt werden dürfen. Zugelassene Stellen für mikrobiologische Untersuchungen von Trinkwasser besitzen im Normalfall nicht die erforderlichen Kenntnisse und Voraussetzungen für Kühl- oder Waschwasser. Nach der VDI-Regelung konnten Kontrollen bisher auch von speziell geschultem Personal vorgenommen werden.

Der Betreiber hat betriebsinterne Überprüfungen sowie Laboruntersuchungen des Nutzwassers auf die Parameter allgemeine Koloniezahl und Legionellen durchzuführen. Wird bei der Durchführung der Laboruntersuchungen eine Überschreitung der zulässigen Legionellenkonzentration festgestellt, so ist unverzüglich eine zusätzliche Laboruntersuchung vorzunehmen. Wird die Überschreitung der Legionellenkonzentration bestätigt, so sind unverzüglich weitere Untersuchungen zur Aufklärung der Ursachen vorzunehmen und Sofortmaßnahmen zur Verminderung der mikrobiellen Belastung und für einen ordnungsgemäßen Betrieb einzuleiten. Differenziert nach den einzelnen Parametern und Anlagen können noch weitere Maßnahmen und Laboruntersuchungen erforderlich sein. Darüber hinaus sind sämtliche Untersuchungen und Maßnahmen im Betriebstagebuch zu dokumentieren.

## Neue Anforderungen an die Überwachung

### Informationspflicht der zuständigen Behörde gemäß § 10 42. BImSchV

Der Betreiber hat die zuständige Behörde bei Feststellung einer Überschreitung der in Anlage 1 genannten Maßnahmenwerte

unverzüglich zu informieren (Angaben entsprechend Anlage 3 Teil 1) und hat seine Angaben anschließend innerhalb von vier Wochen zu ergänzen (Angaben entsprechend Anlage 3 Teil 1).

#### **Dokumentation im Betriebstagebuch gemäß § 12 42. BImSchV**

Als Nachweis zur Überprüfung des ordnungsgemäßen Betriebs muss vom Anlagenbetreiber ein Betriebstagebuch geführt werden, das mindestens den Inhalt nach Anlage 4 Teil 1 42. BImSchV enthält. Das Betriebstagebuch muss der zuständigen Behörde jederzeit auf Verlangen vorgelegt werden können. Im Betriebstagebuch sind bspw. die Durchführung der Gefährdungsbeurteilung, die Veranlassung von Prüfungen sowie deren Ergebnisse und Untersuchungen inklusive ergriffener Maßnahmen zu dokumentieren.

#### **Anzeigepflicht nach § 13 42. BImSchV**

Für die Betreiber besteht gem. Anlage 4 Teil 2 42. BImSchV eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde. Diese gilt für Neuanlagen, Bestandsanlagen und für Änderungen sowie Stilllegungen einer Anlage. Ebenso muss ein Betreiberwechsel unverzüglich angezeigt werden. Bei der Anzeigepflicht ist zu beachten, dass diese erst ab dem 19. Juli 2018 gilt und spätestens innerhalb eines Monats erfolgen muss.

#### **Überprüfung der Anlagen § 14 42. BImSchV**

Nach der Inbetriebnahme der Anlage muss regelmäßig, alle fünf Jahre, eine Überprüfung des ordnungsgemäßen Betriebs durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eine akkreditierte Inspektionsstelle Typ A vorgenommen werden. Die Prüfergebnisse sind der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### **Ordnungswidrigkeiten für Pflichtverstöße § 19 42. BImSchV**

Mit Verabschiedung der Anforderungen für Verdunstungskühlanlagen, Kühltürme und Nassabscheider als Bundesverordnung wurden auch Ordnungswidrigkeiten für Verstöße eingeführt. Der Anteil der bußgeldbewehrten Pflichten ist mit ca. 80 Prozent als vergleichsweise hoch einzustufen. So müssen Betreiber bspw. bei einem Verstoß gegen die Erstellung der Gefährdungsbeurteilung, die Dokumentation im Betriebstagebuch, das Unterlassen von Überprüfungen sowie das Ergreifen von Maßnahmen mit einer Geldbuße von bis zu fünfzigtausend Euro rechnen.

#### **Kontakt für weitere Informationen:**



#### **Henning Wündisch**

Rechtsanwalt

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

E-Mail: [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)



#### **Ann-Kristin Wallacher**

Wirtschaftsjuristin

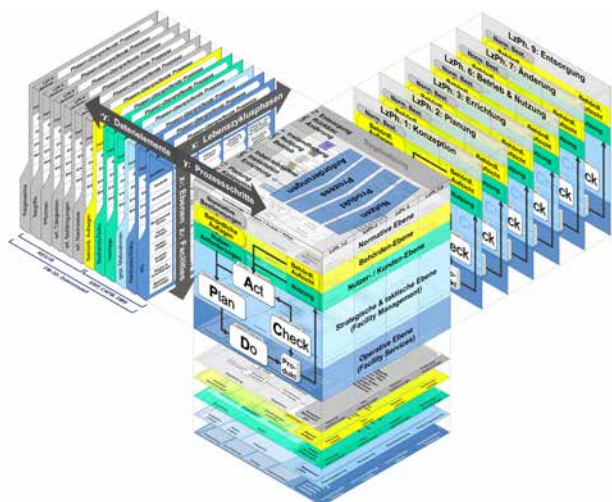
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 89

E-Mail: [ann-kristin.wallacher@roedl.com](mailto:ann-kristin.wallacher@roedl.com)

## Facility Management

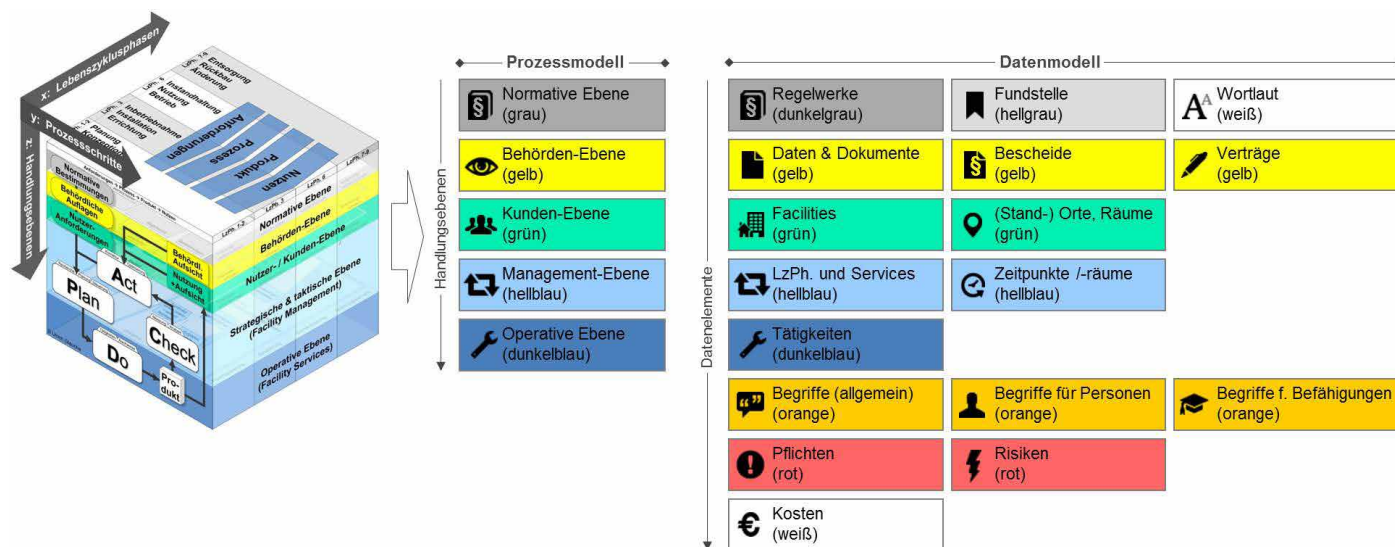
### > Datenmodell und digitaler Ordnungsrahmen für das FM – Artikelreihe

Von Ulrich Glauche



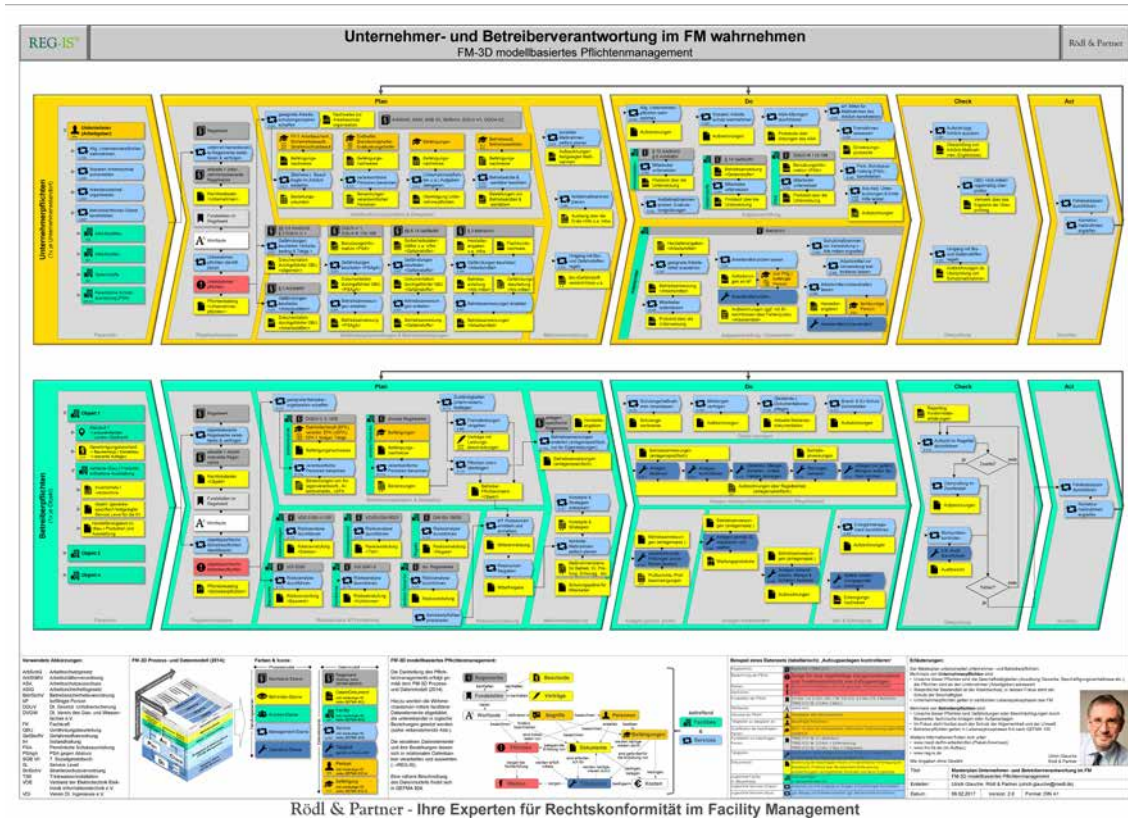
#### Teil 1

Die Digitalisierung des Bauwesens und des Facility Managements mittels Building Information Modeling (BIM) erfordert u. a. IT-/Datenbanktaugliche Modelle und Strukturen für Daten und Dokumente über den gesamten Lebenszyklus baulicher und technischer Anlagen. Herstellerneutrale Grundzüge dafür hat GEFMA bereits im Jahre 2004 mit GEFMA 100-1, 100-2 und 922-1 ff. gelegt und seither u. a. mittels FM-3D-Prozess- und Datenmodell weiterentwickelt. Mit GEFMA 924 wird der derzeitige Stand veröffentlicht und der interessierten Fachöffentlichkeit zur Diskussion vorgelegt. Dieser Artikel gibt einen ersten Einblick.



#### Teil 2

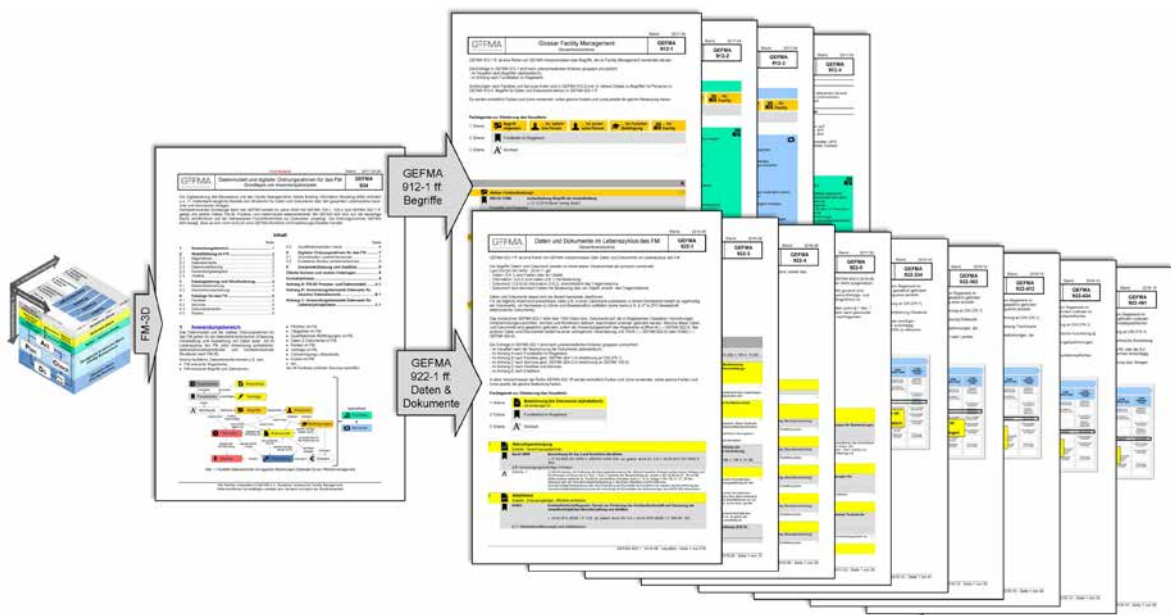
Im ersten Teil dieser Artikelreihe werden Aussagen über die Sinnhaftigkeit, die Möglichkeiten und die Vorteile einer hersteller- und systemneutralen Datenmodellierung mit FM-3D getroffen. Es wird dargestellt, wie definierte facilityäre Datenelemente in logische Beziehungen zueinander gesetzt werden können, wie sich je nach Anwendungsfall dadurch entsprechende Kombinationen von Daten (-> Datensets) ergeben und dass mit GEFMA 922-1 ff. (2016) auch entsprechende Auswertungen in Form von Datenbankreports veröffentlicht wurden. Der zweite Teil stellt nun einen digitalen Ordnungsrahmen vor, in den sich einzelne Datenelemente oder ganze Datensets einordnen lassen, sowie dafür verwendete Klassifikationen und Kataloge.



Rödl & Partner - Ihre Experten für Rechtskonformität im Facility Management

### Teil 3

In diesem Teil der Artikelreihe wird der neue Masterplan Betreiberverantwortung V.2.0 (Aufmacherbild) als ein Anwendungsbeispiel des Datenmodells nach GEFMA 924 behandelt. Er wurde auf der diesjährigen Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 21.02.2017 erstmals der interessierten Fachöffentlichkeit vorgestellt. Der Untertitel lautet „FM-3D-modellbasiertes Pflichtenmanagement“.



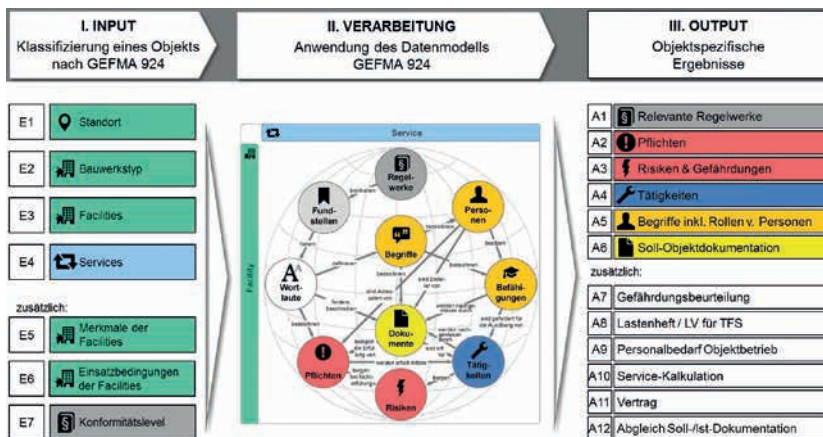
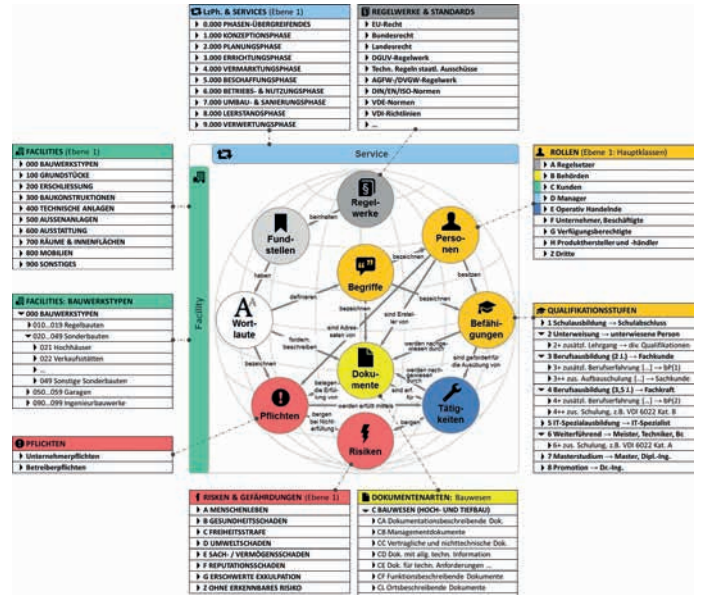
### Teil 4

Im vierten Teil der Artikelreihe wird beispielhaft die FM-3D-modellbasierte Abbildung der rechtskonformen Verwendung von ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmitteln nach GEFMA 924 vorgestellt; beginnend mit dem Inverkehrbringen durch den Hersteller, gefolgt von Auswahl und Beschaffung mit begleitender Gefährdungsbeurteilung durch den Arbeitgeber, Unterweisung der Beschäftigten und wiederkehrender Prüfung.

## Teil 5

Teil 5 beschreibt die Historie und das Anwendungsbeispiel für das Datenmodell und den Ordnungsrahmen nach GEFMA 924.

GEFMA 924 geht im Ansatz davon aus, dass die Digitalisierung des FM im Wesentlichen durch die Anwendung Relationaler Datenbank-Management-Systeme (RDBMS) erfolgt, die mittels standardisierter Schnittstellen und einheitlicher Kataloge miteinander sowie mit der Gebäudeautomation zu IT-Systemlandschaften gekoppelt werden.



## Teil 6

Gegenstand von Teil 6 ist Ausbaustufe III zur Digitalisierung von Objekten und Projekten sowie die sich daraus ergebenden neuen Möglichkeiten zur Informationsgewinnung. Einige dieser Funktionalitäten sind bereits realisiert und entsprechende Tools dafür stehen am Markt zur Verfügung. Andere lassen sich durch Kopplung bestehender Tools mit CAFM-/SAP-Systemen realisieren und wieder andere bedürfen erst noch neu zu entwickelnder Tools.



Lesen Sie die kompletten Artikel online unter: <http://www.roedl.de/medien/publikationen/newsletter/fokus-immobilien/>

## Kontakt für weitere Informationen:

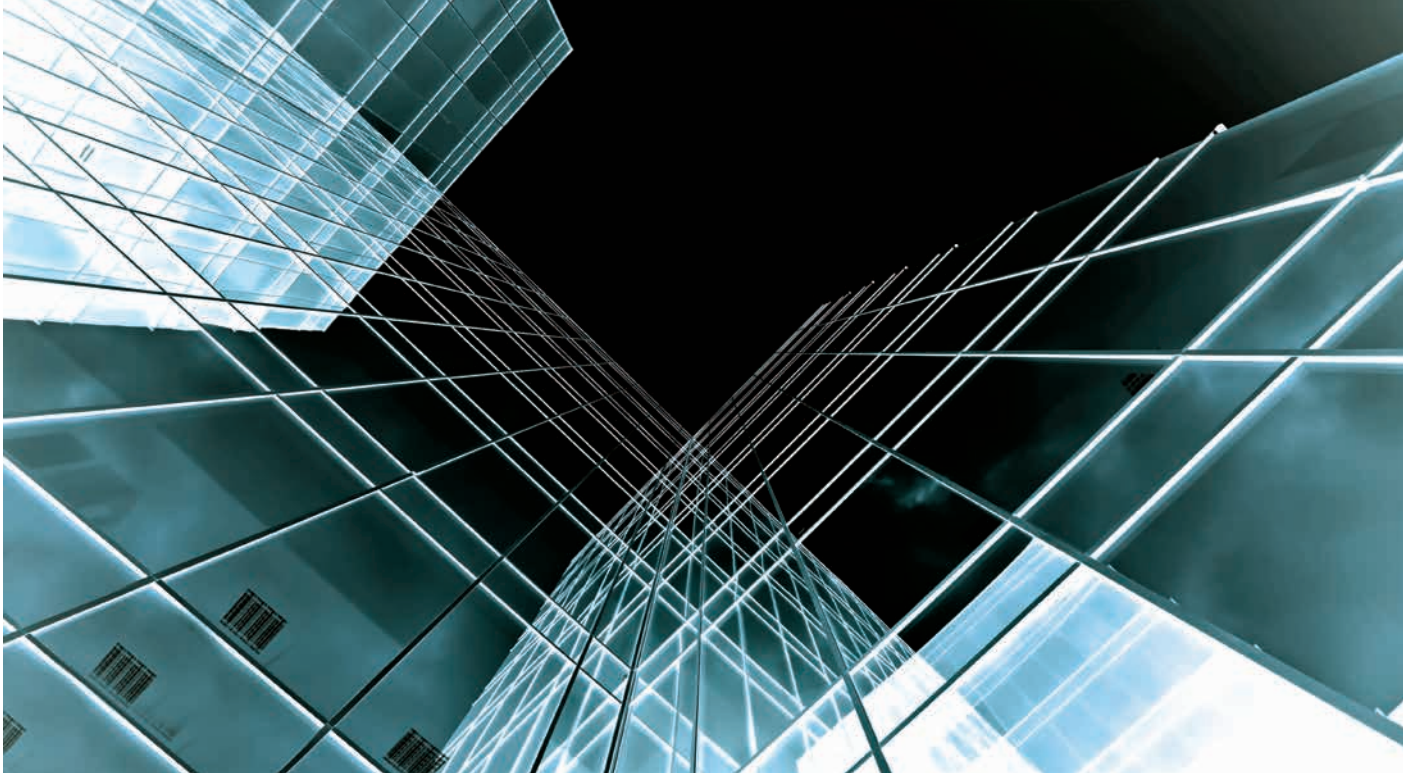


### Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

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

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



## Bau- und Architektenrecht

### > Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund – Voraussetzungen und Folgen einer sofortigen Vertragsbeendigung

Von Dr. Julia Müller

Die vorzeitige Beendigung eines Architektenvertrages ist keine Seltenheit. Aber kann sich der Auftraggeber bei seiner Kündigung auch auf einen wichtigen Grund berufen? Gute Frage! Genau diese Thematik führt nicht selten zu Streitigkeiten zwischen Auftraggeber und Planer und beschäftigt damit nicht zuletzt auch regelmäßig die ordentlichen Gerichte. Denn die Rechtsfolgen einer außerordentlichen Kündigung unterscheiden sich elementar von denen aufgrund einer sogenannten freien Kündigung. Während der Auftraggeber im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund nur dasjenige Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen an den Planer zahlen muss, hat er bei freier Kündigung auch die Vergütung für die nicht erbrachten Leistungen zu entrichten. Der Architekt muss sich zwar insbesondere dasjenige anrechnen lassen, was er an Aufwendungen erspart hat. Das Gesetz stellt hierbei die (widerlegliche) Vermutung auf, dass sich die verbleibende Vergütung auf fünf Prozent des ursprünglich Vereinbarten beläuft. Bei Architektenverträgen reichen diese fünf Prozent jedoch in aller Regel nicht aus, weil sich der Planer schlichtweg nicht derart hohe Aufwendungen erspart. Das Oberlandesgericht Brandenburg hatte sich in seiner Entscheidung vom 5. April 2017 (Az.: 4 U 112/14) mit den Anforderungen an den wichtigen Kündigungsgrund im Einzelnen auseinanderzusetzen.

#### Der Sachverhalt

Die Klägerin – von Berufs wegen Architektin – begehrte von den Beklagten Zahlung von Architektenhonorar für die Planung eines Einfamilienhauses einschließlich Außenanlagen. Nach Fertigstellung des Rohbaus und vor Vollendung der Innenausbauarbeiten mahnten die Beklagten die Klägerin – un-

ter Bezugnahme auf ein zuvor eingeholtes Gutachten – wegen Verzugs mit Leistungen an, wiesen auf diverse Baumängel hin, rügten Fehlplanungen und Bauleitungsmängel und forderten die Klägerin unter Fristsetzung auf, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen und die Mängel zu beseitigen. Nachdem hierauf keine Reaktion seitens der Klägerin erfolgte, kündigten die Beklagten den Vertrag aus wichtigem Grund.



Sie stützten sich hierbei insbesondere auf die zuvor geltend gemachten Vertragsverletzungen. Die Klägerin rechnete jedoch das vereinbarte Honorar gegenüber den Beklagten ab und brachte ersparte Aufwendungen in Abzug. Ihrer Ansicht nach lag in ihrem Verhalten kein wichtiger Grund, der eine außerordentliche Kündigung hätte rechtfertigen können. In diesem Punkt manifestierte sich also die Auseinandersetzung der ehemaligen Vertragsparteien, mit denen sich die Richter zu befassen hatten.

## Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Brandenburg war derselben Rechtsauffassung wie die Beklagten und bestätigte das Vorliegen eines wichtigen Grundes, der die außerordentliche Kündigung gerechtfertigt hatte. Das Gericht führte hierzu aus, dass die Kündigung eines Architektenvertrags aus wichtigem Grund voraussetzt, dass die Vertragsfortführung für den Besteller unzumutbar ist. Ein wichtiger Grund ist unter anderem dann anzunehmen, wenn der Auftragnehmer das für den Bau- oder Architektenvertrag – ein auf Kooperation der Vertragspartner angelegter Langzeitvertrag – erforderliche Vertrauensverhältnis durch sein schuldhaftes Verhalten derart empfindlich stört, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und dem Auftraggeber die Vertragsfortsetzung nicht mehr zumutbar ist.

Ein solcher Fall lag in der der Entscheidung bei der zugrundeliegenden Konstellation vor. Die von der Klägerin erbrachte Ausführungsplanung war in mehrfacher Hinsicht mit erheblichen Mängeln behaftet. Denn sie stand in eklatantem Widerspruch zur Baugenehmigung. Diese fehlerhafte Ausführungsplanung der Klägerin war zum Zeitpunkt der Kündigung überdies bereits weitgehend umgesetzt worden. Infolgedessen hatten sich die Planungsfehler im Bauwerk manifestiert. Da der Klägerin auch die Bauüberwachung übertragen worden war, fielen ihr gleichermaßen Überwachungsfehler zur Last. Diese Fehler bezogen sich auf mehrere Gewerke wie Lichtschachtbreite, Garagenhöhe und Dämmung des Daches.

Die in mehrfacher Hinsicht baugenehmigungswidrige Ausführungsplanung der Klägerin und die ihr diesbezüglich anzulastenden Verletzungen der Bauüberwachungspflicht stellten gemeinsam mit den Pflichtverletzungen in Bezug auf die Wärmedämmung im Dachgeschoss gewichtige Pflichtverletzungen dar. Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen war eine Fortsetzung des Architektenvertrags nicht mehr zumutbar. Denn infolge der massiven Verstöße gegen die aus dem Architektenvertrag resultierenden Pflichten wurde das Vertrauen der Beklagten, mithilfe der Sachkunde der Klägerin ein nicht nur ihren Wünschen, sondern auch den baurechtlichen Bestimmungen entsprechendes Haus zu errichten, in nicht wiedergutzumachender Weise empfindlich gestört.

So stellt insbesondere die Wärmedämmung eines Hauses in der heutigen Zeit nicht nur einen für den Bauherrn sehr wichtigen Faktor dar. Es handelt sich zudem um ein Bauteil, das in Planung und Ausführung der besonderen Aufmerksamkeit und Sorgfalt des Architekten bedarf. Tritt – wie es hier der Fall war – infolge fehlerhafter Konstruktion und Ausführung der Wärmedämmung noch während der Bauphase Schimmelpilzbefall auf, besteht allein deshalb Anlass für die Bauherren, an der in diesem sensiblen Bereich geforderten Sorgfalt des beauftragten Architekten zu zweifeln.

Die Kündigung aus wichtigem Grund führte daher im Ergebnis dazu, dass die Klägerin nur das Honorar für erbrachte Leistungen verlangen konnte. Weitergehende Honoraransprüche standen ihr nicht zu.

## Der Praxistipp

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg zeigt einmal mehr, dass die Frage nach dem Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine außerordentliche Kündigung stets eine Einzelfallbetrachtung erfordert. Dabei kann auch die Summe mehrerer, für sich einzeln genommen nicht wesentlicher Fehler, eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen.

Die Entscheidung macht aber auch deutlich, dass sich die Rechtsprechung an die bautechnische Entwicklung anpasst und sich mit ihr gemeinsam fortentwickelt. So erwähnen die Richter ausdrücklich, dass der Wärmedämmung eines Hauses in heutiger Zeit elementare Bedeutung im Rahmen eines Neubauprojektes zukommt und daher besonderer Aufmerksamkeit des Architekten bedarf. Es kommt also nicht nur darauf an, ob dem Planer ein Planungs- und/oder Überwachungsfehler vorgeworfen werden kann, sondern gleichermaßen auch, auf welches Gewerk sich die fehlerhaften Leistungen beziehen. Dabei kann dem betroffenen Gewerk mehr oder weniger Bedeutung für das Gesamtprojekt zukommen. Bezogen auf die Wärmedämmung ist jedenfalls ersteres der Fall.

## Kontakt für weitere Informationen:



**Dr. Julia Müller**

Rechtsanwältin

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

E-Mail: [julia.mueller@roedl.com](mailto:julia.mueller@roedl.com)



## Maklerrecht

### > Haftungsfall für Makler – Angaben über den Energieverbrauch in Immobilienanzeigen

Von Ester Thanner

Mit seinem Grundsatzurteil vom 5. Oktober 2017 – I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17 verpflichtet der Bundesgerichtshof (im Folgenden auch BGH) auch Immobilienmakler zwingend dazu, in kommerziellen Immobilienanzeigen Angaben zum Energieverbrauch zu machen. Damit erklärt das höchste Gericht § 16a EnEV ausdrücklich nicht direkt, wohl aber indirekt – nämlich über die Hintertür des § 5 a Abs. 4 UWG i.V.m. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU – auch für Makler als verpflichtend. Eine rechtlich wie tatsächlich sehr zweifelhafte Entscheidung!

#### Grundsatzentscheidung zum Maklerrecht

Der für Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat des BGH hatte sich mit der Frage zu befassen, welche Informationspflichten dem Immobilienmakler bei einer Immobilienanzeige in Hinblick auf den Energieverbrauch obliegen. Die Deutsche Umwelthilfe e.V. hatte sich unter anderem in den drei, nunmehr vom BGH zu einem Verfahren verbundenen Rechtsstreitigkeiten gegen Zeitungsanzeigen von Immobilienmaklern gewandt. Wegen fehlender, sich aus dem Energieausweis ergebender Angaben, erachtete die Klägerin die streitgegenständlichen Zeitungsanzeigen für unzulässig. Die veröffentlichenden Immobilienmakler wurden daraufhin auf Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung verklagt.

Den verklagten Maklern droht folglich im Falle einer Verurteilung bei jeder weiteren unvollständigen Angabe in Zeitungsanzeigen eine empfindliche Strafzahlung in Höhe von mindestens 5.000 Euro.

#### Instanzenzug

Während die Klage in erster Instanz von den Landgerichten München II und Bielefeld abgewiesen wurde, folgte das Landgericht Münster dem klägerischen Vorbringen. Vor den Berufungsgerichten waren die Kläger in allen drei Fällen erfolgreich. Die Instanzgerichte verurteilten die Immobilienmakler auf Unterlassung. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr die von den Maklern eingelegte Revision in zwei Fällen abgewiesen und im dritten streitgegenständlichen Fall das Verfahren zur weiteren

Beweisaufnahme an die zweite Instanz zurückverwiesen. Im Rahmen der Beweisaufnahme soll nun geklärt werden, ob bereits bei Schaltung der Immobilienanzeige ein Energieausweis vorlag.

## § 16a EnEV

In rechtlicher Hinsicht stellt der Bundesgerichtshof klar, dass ein Unterlassungsanspruch nach § 3a UWG wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV nicht zu bejahen ist. Der § 16a EnEV verpflichtet – so die Feststellung des BGH – Verkäufer und Vermieter vor dem Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie dazu, bei Anzeigen in kommerziellen Immobilienanzeigen Angaben zum Energieverbrauch zu machen. Vom Adressatenkreis der Norm sind jedoch laut BGH Immobilienmakler gerade nicht erfasst. Konkret sind nach § 16a EnEV folgende Angaben erforderlich: Art des Energieausweises, Energieverbrauch oder -bedarf, wesentlicher Energieträger, Baujahr und Energieeffizienzklasse.

Da Immobilienmakler explizit nicht Adressat dieser Norm sind, kann der § 16a EnEV laut BGH diese Gruppe auch nicht verpflichten.

## § 5a UWG i.V.m. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU

Allerdings sieht der BGH eine Verpflichtung des Immobilienmaklers, die vorstehend aufgeführten Angaben in Zeitungsanzeigen aufzunehmen, aus § 5a Abs. 4 UWG i.V.m. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU als gegeben.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass die Klägerin die beklagten Makler unter dem Gesichtspunkt der Irreführung der Verbraucher durch Vorenthalten wesentlicher Informationen in Anspruch nehmen kann. Bei Nichtangabe der notwendigen Energieangaben in Immobilienanzeigen würden nach Ansicht des BGH den Verbrauchern wesentliche Informationen zur Immobilie verschwiegen.

Aus der unionsrechtlichen Vorschrift des Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU resultiert die Verpflichtung des Maklers, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in der Anzeige aufzunehmen. Welche Angaben zu den wesentlichen Informationen zählen, definiert der Bundesgerichtshof wie folgt: Art des Energieausweises, wesentlicher Energieträger, Baujahr des Wohngebäudes, Energieeffizienzklasse und Wert des Energiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

Die notwendigen Angaben zum Energieverbrauch gem. Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU entsprechen somit den Voraussetzungen des § 16a EnEV.

## Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs – Entscheidung mit Licht und Schatten:

Dass der BGH § 16a EnEV als nicht auf Immobilienmakler anwendbar erachtet, ist zunächst als durchaus begrüßenswert zu sehen. Trägt diese Einschätzung doch sowohl dem Wortlaut der Norm, die Makler explizit nicht erwähnt, als auch dem Willen des Gesetzgebers Rechnung. So folgt aus den Gesetzesmaterialien nämlich, dass der Gesetzgeber Immobilienmakler ausdrücklich nicht in den Adressatenkreis der Norm aufgenommen hat. Damit beschränken sich jedoch auch die positiven Aspekte der Entscheidung.

Der Ausweitung der Pflichten des § 16a EnEV auf Makler über den Umweg des Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU kann nicht zugestimmt werden!

### Im Einzelnen:

Der BGH geht in seiner Entscheidung weiter davon aus, dass der Unterlassungsanspruch der Kläger wegen eines Verstoßes gegen § 5a UWG in Verbindung mit Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU besteht. In Abs. 4 heißt es jedoch explizit:

*„Die Mitgliedstaaten verlangen bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden, für die ein Ausweis über die Gesamteffizienz vorliegt [...] in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien, dass der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt wird.“*

Der Richtlinie ist folglich weder ein genauer Adressatenkreis zu entnehmen, noch enthält der Art. 12 gerade eine Aufzählung der notwendigen Energieangaben. Vielmehr enthält die Richtlinie nur die Verpflichtung, den Indikator der Gesamtenergieeffizienz anzugeben. Eine ausdrückliche Verpflichtung von Immobilienmaklern ist der Norm folglich nicht zu entnehmen.

Weiter beinhaltet der Art. 12 der Richtlinie die Verpflichtung für die Mitgliedstaaten, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Die Umsetzung durch den deutschen Gesetzgeber erfolgte in § 16a EnEV. Der deutsche Gesetzgeber hat im Rahmen der nationalen Norm die notwendigen Energieangaben in einer abschließenden Aufzählung fixiert, jedoch Immobilienmakler ausdrücklich aus dem Adressatenkreis der Norm ausgeschlossen.

Der Bundesgerichtshof und zum Teil auch die Instanzgerichte lehnen zwar einerseits die Anwendung des § 16a EnEV ab, überwälzen die sich aus dieser Norm ergebenden Pflichten jedoch vollständig auch auf Immobilienmakler, indem sie den Adressatenkreis über die Heranziehung des Art. 12 RL 2010/31/EU über den Wortlaut des § 16a EnEV hinaus erweitern. Diese Ausdehnung des Adressatenkreises des § 16a EnEV ist unbillig,

missachtet sie doch die ausdrückliche Intention des deutschen Gesetzgebers.

Zudem lässt das Urteil des BGH vermissen, dass der Verbraucher bereits durch den aus § 16 a EnEV verpflichteten Verkäufer bzw. Vermieter hinreichend informiert wird, ihm die notwendigen Informationen also – wenn auch von anderer Seite – auf jeden Fall zugehen. Sowohl Vermieter als auch Verkäufer sind nämlich vom Adressatenkreis des § 16a EnEV erfasst. Eine über den Wortlaut der Norm hinausgehende Verpflichtung des Maklers ist also nicht notwendig.

Zudem lässt die Entscheidung des BGH jegliche Realitätsbezogenheit vermissen. Schließlich dienen Immobilienanzeigen lediglich dazu, dem Leser einen ersten Eindruck einer Immobilie zu vermitteln und das Interesse des Verbrauchers zu wecken. Kein Verbraucher wird jedoch eine Immobilie allein aufgrund der Zeitungsanzeige anmieten oder kaufen. Im Zuge des relativ langen Entscheidungsprozesses bleiben genügend Möglichkeiten, den Verbraucher umfassend über alle wesentlichen Energiekennwerte des Gebäudes zu informieren. Spätestens bei Übergabe des Energieausweises bietet sich hierfür eine hervorragende Möglichkeit.

#### Fazit:

Festzuhalten ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen also, dass die Grundsatzentscheidung zum einen in rechtli-

cher Hinsicht durchaus diskussionswürdig erscheint. Zum anderen schafft der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung zudem eine erhebliche, nahezu ungeahnte Haftungsfalle für Immobilienmakler. Die Maklerpraxis – ein Massengeschäft – wird deshalb in Zukunft vor erhebliche Hürden gestellt werden.

Sofern im Rahmen einer kommerziellen Immobilienanzeige Angaben vergessen wurden oder gar eine Abmahnung beim Makler eingeht, ist die Einholung von Rechtsrat zwingend anzuraten. In einer Einzelfallabwägung ist dann zu entscheiden, wie die drohende Haftung möglichst abgewandt werden kann und zukünftige Haftungsrisiken minimiert werden können.

#### Kontakt für weitere Informationen:



**Ester Thanner**

Rechtsanwältin

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

E-Mail: ester.thanner@roedl.com

## Datenschutz

### > EU-Datenschutz-Grundverordnung (steht in den Startlöchern)

#### Von Hannes Hahn und Bastian Schönnenbeck

Am 25. Mai 2018 wird die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union rechtskräftig und ist überall in der EU unmittelbar anwendbar. Alle datenschutzrelevanten Prozesse sollten bis zu diesem Zeitpunkt den Regularien der DSGVO entsprechen, womit die Anforderungen an Unternehmen hoch sind und erheblichen Einfluss auf die Prozesse haben können. Gerade Unternehmen der Immobilienbranche sollten sich einer Risikoanalyse und Erstevaluierung unterziehen.

#### Datenschutz in der Immobilienwirtschaft

Die Digitalisierung findet auch in der Immobilienwirtschaft Eingang. Eine Studie des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) zeigt, dass 90 Prozent der 300 befragten Mitarbeiter aus privatwirtschaftlichem und öffentlichem Bereich der Immobilienwirtschaft das Thema Digitalisierung als sehr relevant für ihr Unternehmen ansehen. Bereits 5 Prozent des Jahresumsatzes investieren Unternehmen im Schnitt für Digitalisierungsmaßnahmen. Daraus resultiert, dass auch der tägliche Umgang mit Daten von Mietern, Interessenten, Beschäftigten, externen Ver-

waltern und Handwerkern zunimmt. Hinsichtlich der am 25. Mai 2018 in Kraft tretenden EU-Datenschutz-Grundverordnung müssen Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft in diesem Bereich für eine erfolgreiche Zukunft gut aufgestellt sein. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung hat bereits im Oktober 2016 eine Recherche veröffentlicht, in der laut FAZ mehrere Wohnungsbaugesellschaften und digitale Wohnungssuch-Portale gegen Datenschutzregularien verstoßen haben. Die Bundesregierung hat auf eine kleine Anfrage (18/11051) der Fraktion Die Linke reagiert und prüft die Datenschutzverstöße bei der Übertragung und Weitergabe der persönlichen, personenbezogenen

Daten. Weiter soll sie prüfen, wie hoch die Gefahr eines Abfangens verschlüsselter Daten ist. Ferner gilt es zu klären, ob Wohnungsbaugesellschaften, Vermieterbünde und Wohnungssuch-Portale auf der Agenda der Datenschutzbeauftragten stehen und ob in Zukunft eine schnelle Feststellung von Datenschutzverstößen bei der Übertragung von Sozialdaten gewährleistet werden kann.

## Datenschutzverarbeitung durch Dritte

Wie kann es zu solchen Verstößen kommen? Zum Beispiel im Rahmen von ausgelagerten IT-Prozessen oder von Callcenter-Dienstleistungen. In diesen Fällen wird die personenbezogene Datenverarbeitung von Dritten vorgenommen. Bereits das Lesen von personenbezogenen Daten durch Dritte genügt, um einen Verstoß der Datenschutzregularien festzustellen. Nach aktueller Rechtslage sind die Datenverarbeitung sowie das Lesen durch Dritte nur dann zulässig, wenn es neben dem eigentlichen Dienstleistungsvertrag auch noch einen Auftragsdatenverarbeitungsvertrag (ADV-Vertrag) gibt. Im Rahmen der in Kraft tretenden DSGVO wird sich dies nicht ändern.

Hat der Dritte, der im Auftrag des Unternehmens personenbezogene Daten verarbeitet, seinen Sitz außerhalb der Europäischen Union, sollte geprüft werden, ob die Übermittlung der personenbezogenen Daten in den Drittstaat zulässig ist.

## Datenschutzverarbeitung im Konzern

Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft sind nicht selten in der Struktur eines Konzerns organisiert. Laut DSGVO gilt diese Unternehmensform als Unternehmensgruppe, bei der es ein übergeordnetes Unternehmen und weitere, von diesem Unternehmen abhängige Gesellschaften gibt. Eine Sonderbehandlung für Unternehmensgruppen gibt es laut DSGVO nicht. Die jeweiligen Gesellschaften werden zueinander wie Dritte behandelt. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten innerhalb der Unternehmensgruppe muss also den Datenschutzregularien unterliegen und vor allem nachvollziehbar sowie transparent geregelt sein. In der Praxis wäre es denkbar, dass Unternehmen A und Unternehmen B für das Unternehmen C der Unternehmensgruppe ABC personenbezogene Daten verarbeiten. Nach der DSGVO muss in diesem Fall eindeutig geklärt sein, welches der Unternehmen wie, wann, wo und zu welchem Zweck die Daten bezieht, speichert oder weiterverarbeitet. Mit Verarbeitungsverzeichnissen und ADV-Verträgen zwischen den Unternehmen muss der Zweck der Verarbeitung deutlich und auf Nachfrage nachvollziehbar offengelegt werden. Ein Beispiel für einen solchen Vorgang könnten Bestellungseingänge oder die Verarbeitung von Arbeitnehmerdaten darstellen. In beiden Fällen ist zwingend notwendig, dass die Betroffenen Zugang oder Einsicht zur Vereinbarung zwischen den einzelnen Unternehmen der Unternehmensgruppe haben.

## Rechenschaftspflicht

Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist schließlich verpflichtet, die Einhaltung der dargestellten Datenschutzgrundsätze sicherzustellen und muss die Einhaltung nachweisen (Rechenschaftspflicht). Insbesondere die Nachweispflicht birgt ein erhebliches Risikopotenzial: Der Verantwortliche muss nicht nur die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten im Unternehmen daraufhin überprüfen, ob sie anhand der Datenschutzgrundsätze und der weiteren detaillierten Regelungen der Verordnung zu irgendeinem Zeitpunkt rechtmäßig erfolgen. Zum Nachweis der Einhaltung der Grundsätze wird er vielmehr regelmäßige Kontrollen durchführen und deren Ergebnisse dokumentieren müssen.

## Vorbereitungsstand zur DSGVO noch immer unzureichend

Der 25. Mai 2018 scheint noch in weiter Ferne zu liegen, die Zeit zur Vorbereitung auf die EU-Datenschutz-Grundverordnung ausreichend. Doch weit gefehlt, denn viele Unternehmen weisen heute schon bei der Umsetzung der Anforderungen durch das aktuell geltende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) Defizite auf. Die EU-DSGVO fordert aufgrund ihres aktuellen Bezugs erheblich mehr, als es das BDSG getan hat. Faktisch also eine Erweiterung des Aufgaben- und Pflichtenkatalogs, den die Unternehmen erfüllen müssen. Eine 2017 durchgeführte Studie von bitkom unter 507 Unternehmen ab 20 Mitarbeitern ergab, dass sich 20 Prozent der Befragten bisher noch überhaupt nicht mit dem Thema Datenschutz und EU-Datenschutz-Grundverordnung auseinandergesetzt haben. Weitere 13 Prozent werden sich bewusst nicht mit dieser Thematik auseinandersetzen. Angesichts der zu erwartenden Strafen von bis zu 2 Prozent des Jahresumsatzes bei Nichteinhaltung des Gesetzes eine nicht ganz nachvollziehbare Haltung.

## Status quo: Der Datenschutzbeauftragte in Ihrem Unternehmen

Prüfen Sie zunächst, ob Ihre Unternehmensstruktur einen Datenschutzbeauftragten erfordert. Die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten ist im privatwirtschaftlichen Umfeld unter folgenden Voraussetzungen in jedem Falle durchzuführen:

- > Die Kerntätigkeit des Unternehmens (als Verantwortlicher oder als Auftragsdatenverarbeiter) erfordert eine umfangreiche regelmäßige und systematische Überwachung von betroffenen Personen.
- > Oder die Kerntätigkeit des Unternehmens liegt in der umfangreichen Verarbeitung von Daten besonderer Kategorien (Daten über Rasse, ethnische Herkunft, politische Meinung, religiöse und weltanschauliche Überzeugungen, Gewerkschaftszugehörigkeit, genetische und biometrische Daten,

Gesundheitsdaten, Daten zum Sexualleben/sexuelle Orientierung) oder personenbezogener Daten über strafrechtliche Verurteilungen und Straftaten.

- > Oder das Unternehmen nimmt Verarbeitungen vor, die einer Datenschutz-Folgenabschätzung unterliegen. Dies ist der Fall, wenn
  - > die Form der Verarbeitung, insbesondere die Verwendung neuer Technologien,
  - > aufgrund der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung
  - > voraussichtlich ein hohes Risiko für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen zur Folge hat.
- > Oder das Unternehmen verarbeitet die personenbezogenen Daten geschäftsmäßig zum Zweck der Übermittlung, der anonymisierten Übermittlung oder für Zwecke der Markt- oder Meinungsforschung.

Der Datenschutzbeauftragte muss eine spezielle Ausbildung vorweisen und über entsprechende Qualifikationen verfügen, insbesondere über praxisrelevantes Fachwissen. Er kann und darf zusätzliche Aufgaben innerhalb Ihres Unternehmens wahrnehmen, die jedoch in keinem Interessenkonflikt stehen dürfen.

### Status quo: Die digitalgestützte Erstevaluierung

Neben der Bestellung eines internen Datenschutzbeauftragten oder der Abgabe des Mandats an externe Datenschutzbeauftragte empfiehlt es sich, datenschutzrelevante Fragestellungen in einer Erstevaluierung festzustellen. Sollten Sie nach dem 25. Mai 2018 einer Prüfung der jeweiligen Landesdatenschutz-Aufsichts-Behörde für Datenschutz unterliegen, müssen Sie dem Gesetzgeber verifizieren können, dass Sie die vorgeschriebenen Regularien des Datenschutzes gemäß der EU-Datenschutz-Grundverordnung einhalten. Ein von uns empfohlenes Instrument ist der Datenschutz-Assistent.

Diese Softwarelösung, mit der der betriebliche Datenschutzbeauftragte ein Instrument zur Unterstützung erhält, verschafft Ihnen Handlungssicherheit beim Aufbau eines angemessenen und nachhaltigen Datenschutz-Managements. Das eingebaute Managementcockpit garantiert Ihnen zu jeder Zeit einen Überblick über den Datenschutz in Ihrem Unternehmen. Die Evaluierung des IST-Zustands Ihres Unternehmens wird über das Abfragen von „Prüfansätzen“ bzw. „Kontrollfragen“ gewährleistet. Der detaillierte Fragenkatalog der Software bildet Ihr Unternehmen, die organisatorischen Maßnahmen sowie unter anderem Verarbeitungsaktivitäten umfangreich ab. Schwachstellen und offene „To-dos“ werden somit schnell deutlich.

Wir empfehlen und bieten zudem einen globalen Evaluierungsprozess zum Reifegrad Ihres Unternehmens in Bezug auf die Umsetzung der Europäischen-Datenschutz-Grundverordnung.

Die von uns durchgeführte Erstevaluierung umfasst folgende Themenbereiche:

- > Allgemeines zur Projektorganisation
- > Datenschutzbeauftragter
- > Auftragsdatenverarbeitung aus Sicht eines Auftraggebers
- > Auftragsdatenverarbeitung aus Sicht eines Auftragnehmers
- > Auswirkung durch die Datenschutzfolgenabschätzung
- > Auswirkungen durch die Betroffenenrechte
- > Anforderungen an Technik und Organisation

Abschließend erhalten Sie von uns einen Report über Ihren Reifegrad. Mit einem abgeleiteten Maßnahmenkatalog können Sie sich schrittweise auf die Umsetzung der Anforderungen durch die DSGVO vorbereiten.

### Kontakt für weitere Informationen:



#### Hannes Hahn

Certified Information System Auditor – CISA

Tel.: +49 (2 21) 94 99 09-200

E-Mail: hannes.hahn@roedl.com



#### Bastian Schönnenbeck

B.Sc. Betriebswirtschaft

Tel.: +49 (2 21) 94 99 09-426

E-Mail: bastian.schoennenbeck@roedl.com



## Rödl & Partner intern

### > Save the Date: INservFM und 7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

# INservFM

Messe und Kongress  
für Facility Management  
und Industrieservice

Vom **27. Februar bis 1. März 2018** findet in **Frankfurt** die Messe **INservFM** statt. Rödl & Partner wird auch in diesem Jahr wieder vertreten sein. Besuchen Sie uns in **Halle 11.0** an unserem **Stand D28**.

Parallel dazu findet am **27. Februar 2017** die nunmehr **7. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung** unter fachlicher Leitung von Rödl & Partner statt.

## Merken Sie sich schon jetzt beide Termine vor!

Kontakt für weitere Informationen:



**Peggy Kretschmer**

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

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

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

### 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.de](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich  
für den Inhalt: **Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)  
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln  
**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)  
Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Andrea Kurz** – [andrea.kurz@roedl.com](mailto:andrea.kurz@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.