

Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
NOVEM-
BER
2021

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien

*Ab 2022 erscheint unser
Newsletter nur noch digital.*



- **Facility Management**
 - Leistungsstörungen durch die Covid-19-Pandemie im Facility Management – „Unmöglichkeit“, „Störung der Geschäftsgrundlage“, „Höhere Gewalt“ 4
- **Neue Serie: Spezialverträge im Facility Management**
 - Spezialverträge im Facility Management – Der Sicherheits- und Bewachungsvertrag 7
- **Mietrecht**
 - Erfolgstooll „Vertragsgenerator“ – (Miet-)Verträge rechtssicher und per Mausclick generieren 11

- **Baurecht**
 - Generalunternehmer – GU sein oder nicht sein – das ist hier die Frage! 15
- **Datenschutz**
 - Bauvorhaben und Datenschutz – Was es auf der Baustelle zu beachten gibt 28
- **Rödl & Partner Intern**
 - Rückblick Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 20

Liebe Leserin, lieber Leser,

Auch für die letzte Ausgabe unseres Fokus Immobilien im Jahr 2021 haben wir Ihnen wieder eine bunte Mischung an interessanten Themen rund um den Bau und den Betrieb von Immobilien zusammen gestellt.

Zum Auftakt beschäftigen wir uns mit Leistungsausfällen bzw. Leistungsänderungen, die die Branche aufgrund der nun seit über eineinhalb Jahren fortdauernden Pandemie als besondere Herausforderung zu bewältigen hat und geben Aufschluss darüber, wie der Gesetzgeber durch verschiedene Regelungen darauf reagiert hat.

Täglich werden im Facility Management zahlreiche Verträgen geschlossen, deren Wirksamkeit auch von den Eigenheiten des jeweiligen Vertragstyps abhängt. Daher widmen wir dieser Thematik in unserem Newsletter künftig eine eigene, neue Rubrik „Spezialverträge im Facility Management“ und beleuchten darin die unterschiedlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Gebäudemanagement, angefangen mit dem Sicherheits- und Bewachungsvertrag.

Lesen Sie außerdem in dieser Ausgabe alles über unseren Vertragsgenerator als ein einfaches und gleichzeitig auch individuelles Gestaltungstool, um (Miet-)Verträge und Dokumente schnell, unkompliziert und standardisiert auf der Grundlage stets aktueller Vertragsmuster zu erstellen und anzupassen.

Die Besonderheiten beim Einsatz eines Generalunternehmers und die damit einhergehenden Vor- und Nachteile hinsichtlich festgelegter Vertragsdetails sowie bestehender Gewährleistungsansprüche werden in dieser Ausgabe im Rahmen eines im April ergangenen Urteils veranschaulicht.

Abschließend erläutern wir, welche datenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen von Bauvorhaben zu beachten sind und blicken auf die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung zurück, die im September in Fulda ihr 10. Jubiläum feiern durfte.



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner



Ab 2022 erscheint
unser Newsletter
nur noch digital.
Mehr Informationen
finden Sie auf der
letzten Seite.



→ Facility Management

Leistungsstörungen durch die Covid-19-Pandemie im Facility Management

„Unmöglichkeit“, „Störung der Geschäftsgrundlage“, „Höhere Gewalt“

von Klaus Forster LL.M.

Die Covid-19-Pandemie hat die Wirtschaft vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Im Bereich des Gebäudebetriebs wurden Leistungen zum Teil nicht mehr benötigt, wurden ausgesetzt oder wurden in anderer Art und Weise gebraucht. In manchen Wirtschaftsbereichen wurden z. B. Liefer- oder Produktionsketten unterbrochen und führten zu einer Verknappung diverser Ressourcen. Vertragspartner konnten nicht mehr leisten und zahlende Kunden blieben aus.

Der Gesetzgeber hat sehr schnell reagiert und erließ durch Art. 5 COVAG (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) ein Moratorium. Dieses ermöglicht in seinem Anwendungsbereich die Einrede des nichterfüllten Vertrags (§ 320 BGB). Hiernach hatten insbesondere Verbraucher und Kleinstunternehmen das Recht, unter gewissen Voraussetzungen Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs zu verweigern.

Der Gesetzgeber hat hier sehr schnell reagiert und wird ggf. je nach Anforderungen der Pandemie unter Umständen wieder reagieren (müssen). Unabhängig davon empfiehlt es sich, in der Vertragsgestaltung Vorsorge zu treffen, was Pandemien und ähnliche Fälle betrifft. Denn die gesetzlichen Regelungen des COVAG betreffen im Wesentlichen nur bestimmte Adressaten und greifen nur bei den gesetzlich geforderten Voraussetzungen.

Das geltende BGB kennt gesetzliche Institute, die hier eine weitere Lösung für Streitige Fälle anbieten können. Dies ist die sog. Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1 BGB) oder die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Unmöglichkeit könnte gegeben sein, wenn eine Partei

durch den Lockdown an einer Pflichterfüllung gehindert wird. Nach § 275 Abs. 1 BGB entfällt die Leistungspflicht, wenn die Leistung für den Schuldner oder jedermann unmöglich ist. Im Bereich des Facility Managements dürfte für die Facility Services-Dienstleister in der Regel die Leistungserbringung weiterhin – unter Beachtung etwaiger Auflagen – möglich sein. Eine Ausnahme dürfte bestehen, wenn eine behördliche Anordnung (wie zum Beispiel eine vorübergehende Nutzungsuntersagung) besteht. Für den Fall einer solchen vorübergehenden Unmöglichkeit entfällt gemäß § 326 Abs. 1 die Gegenleistungspflicht (Vergütungspflicht). Ob der Vertragspartner seine Nichtleistung zu vertreten hat und damit ggf. auch Schadensersatz schuldet, kann im Einzelfall schwer zu beurteilen sein.

Das nachrangige und in Ausnahmefällen anzuwendende Institut der Störung der Geschäftsgrundlage könnte jedoch auch weiterhelfen. Jedenfalls vor Auftreten der Corona-Pandemie dürften die Vertragsparteien eine solche Pandemie jedenfalls nicht vorhergesehen haben. Eine Vertragsanpassung – unter Zugrundelegung der Zumutbarkeit am Festhalten am Vertrag – dürfte eine Lösung bieten. Jedoch kann auch hier im Einzelfall trefflich darüber gestritten werden, ob tatsächlich eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt und welche konkreten Vertragsanpassungen zumutbar sind.

Zusammenfassend empfiehlt sich deswegen in Verträgen die Aufnahme entsprechender Regelungen (bezeichnet als „Covid-Klausel“ oder auch häufig „Corona-Klausel“). Eine solche Klausel kann sich z. B. an den sog. Force-Majeure-Klauseln orientieren. Diese in (internationalen) Wirtschafts- und Lieferverträgen üblichen Klauseln sind im deutschen Recht und besonders in FM-Ver-

trägen bis dato kaum anzutreffen. In der ersten Welle der Pandemie gab es einen reflexartigen Drang nach der Vereinbarung solcher Klauseln in Neuverträgen bzw. die Erstellung von Nachträgen zu Bestandsverträgen. Solche Klauseln regeln in unterschiedlichem Detaillierungsgrad, welche Partei in welchem Umfang in Fällen höherer Gewalt die Risiken eines nachträglichen Erfüllungshindernisses zu tragen hat. Die Rechtsfigur der höheren Gewalt ist dem deutschen Recht auch nicht unbekannt, so findet sich der Begriff z. B. in § 4 UmwHG, § 89 Abs. 2 Satz 3 WHG, § 206 BGB, § 701 Abs. 3 BGB.

Nach der Begriffsbestimmung der Rechtsprechung ist höhere Gewalt

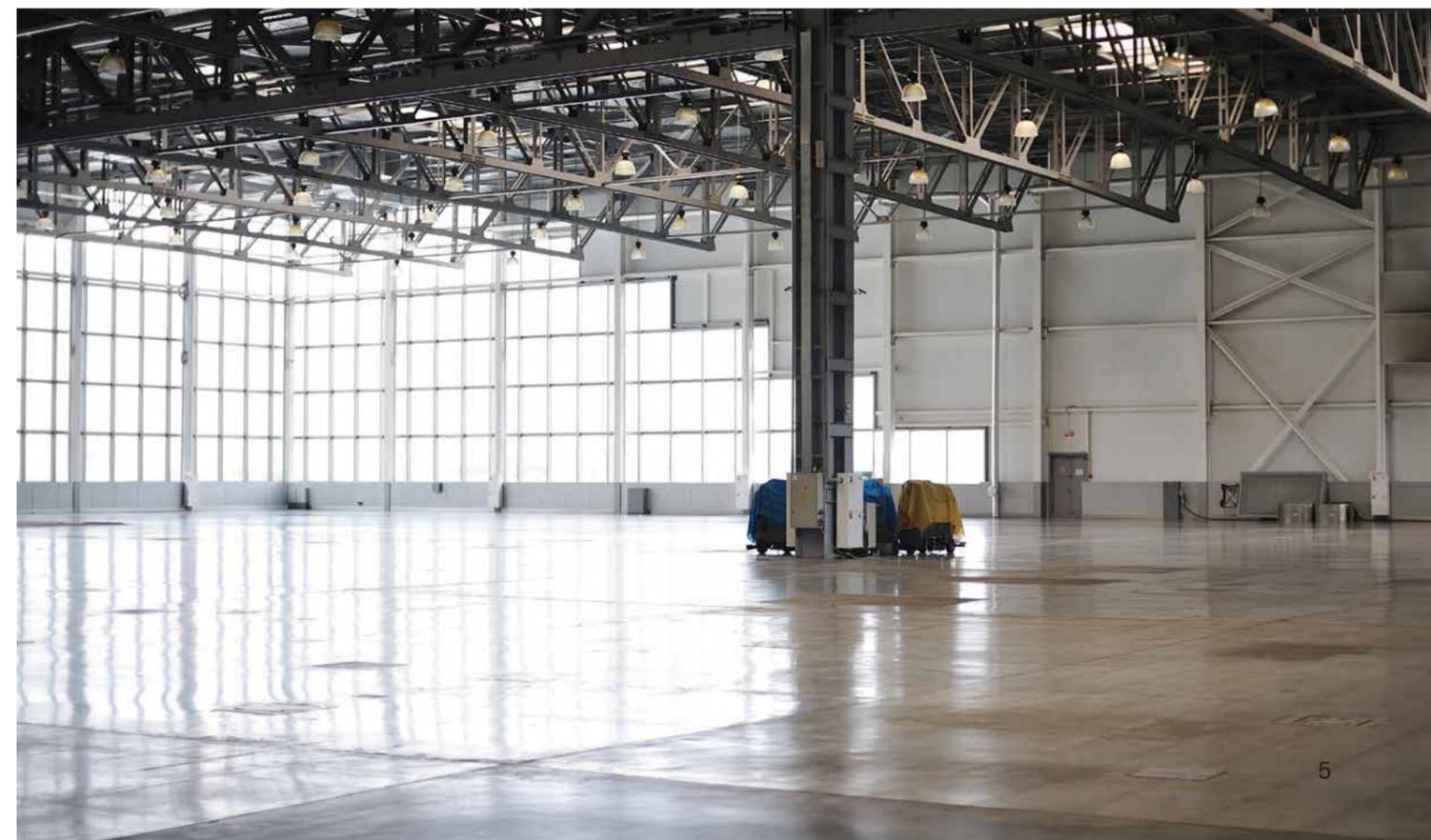
„ein betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch die äußerste nach Sachlage vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Betriebsunternehmer in Kauf zu nehmen ist“ (RGZ 64, 404; BGH NZV 2008, 79, 80).

Insofern ist fraglich, ob ohne genauere Vereinbarung und Ausgestaltung von Force-Majeure-Klauseln, in Zukunft die Covid-19-Pandemie als ein Fall höherer Gewalt zu qualifizieren sein wird. Denn Stand heute wäre ein

Covid-19-Ausbruch und ein ggf. damit verbundener Lockdown schon nicht mehr gänzlich unvorhersehbar. Das Vorliegen der Unvorhersehbarkeit könnte man im Übrigen bereits für den ersten Covid-19-Ausbruch in Deutschland in Anbetracht des ersten Auftretens in China diskutieren.

Deswegen empfehlen unsere auf die Vertragsgestaltung spezialisierten Rechtsanwälte in neu abzuschließenden Verträgen das Thema vertraglich zu gestalten und die Voraussetzungen sowie die Risikoverteilung genau zu regeln. Denkbar ist z. B. zu vereinbaren, dass Folgen und mit Covid-19 verbundene Risiken in die Risikosphäre einer Partei fallen, dass Leistungen ausgesetzt werden können und sich der Vertrag entsprechend verlängert. Auch ist denkbar, dass in besonderen, kalkulatorisch riskanten Leistungsbeziehungen der Auftragnehmer trotz seiner Leistungsunterbrechung eine Art Sockelbetrag als Zahlung für einen Zeitraum x erhält. Vieles ist hier je nach Vertragsart denkbar. In diesem Kontext seien auch sog. „Hardship-Klauseln“ erwähnt, nach denen nicht der Fall einer Verhinderung der Vertragserfüllung geregelt wird, sondern nur der Fall der Erschwerung der Leistungsdurchführung.

Unsere auf das Vertragsrecht spezialisierten Rechtsanwälte stehen Ihnen bei der Gestaltung entsprechender Klauseln bis zu ganzen Verträgen und Vertragskonzepten jederzeit gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!



§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage

- (1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.
- (2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.
- (3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

§ 275 Ausschluss der Leistungspflicht

- (1) Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.
- (2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.
- (3) Der Schuldner kann die Leistung ferner verweigern, wenn er die Leistung persönlich zu erbringen hat und sie ihm unter Abwägung des seiner Leistung entgegenstehenden Hindernisses mit dem Leistungsinteresse des Gläubigers nicht zugemutet werden kann (...).

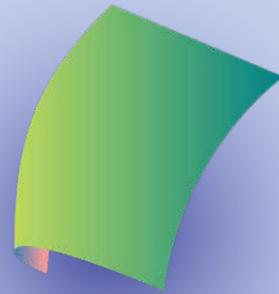
Kontakt für weitere Informationen



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

Spezialverträge im Facility Management

In unserer neuen Serie gehen wir auf Besonderheiten von Spezialverträgen im Facility Management ein. >>



Spezialverträge im Facility Management

Der Sicherheits- und Bewachungsvertrag

von Carina Thomaier

Neben unserem Aushängeschild, dem klassischen Facility Management-Vertrag, werden im Bereich Gebäudemanagement tagtäglich eine Vielzahl an verschiedenen Verträgen abgeschlossen. Um diese rechtssicher zu erstellen und abzuschließen, sollte auf die Eigenheiten des jeweiligen Vertragstyps geachtet werden. Im Rahmen einer Serie wird daher in den nächsten Ausgaben des Fokus Immobilien auf einige Spezialverträge aus dem Bereich Facility Management eingegangen. Den Anfang macht im Folgenden der Sicherheits- und Bewachungsvertrag.

WAS IST DER INHALT DES VERTRAGES?

Im Sicherheits- und Bewachungsvertrag wird die Erbringung von Leistungen aus dem Sicherheits- und Bewachungsgewerbe geregelt. Zentraler Punkt ist der Schutz der Immobilie vor unbefugtem Betreten, aber auch vor weiteren etwaigen Straftaten, wie z. B. Diebstahl, Brand-

stiftung und Sachbeschädigung. Bewachungsverträge können aber auch die Ordnerfunktion bei Großereignissen, die Fluggastkontrolle im Flugverkehr oder den Transport von Geld oder sonstigen Werten zum Inhalt haben. Zu beachten sind vor allem die Bewachungsverordnung (BewachV), die Gewerbeordnung (GewO) und das Sicherheitsüberprüfungsgesetz (SÜG).

Wie die Leistung im Detail auszuführen ist, lässt sich am übersichtlichsten in einer Leistungsbeschreibung oder in einem Leistungsverzeichnis festhalten. Hierin kann festgelegt werden, welche Örtlichkeiten in welchem Umfang und mit welcher Personalqualifikation zu bewachen sind. Es kann beispielsweise festgehalten werden, zu welchen Uhrzeiten wie zu bewachen ist und wie oft Rundgänge durch/um die Immobilie durchzuführen sind. Für den Auftraggeber ist es wichtig, die Pflichten des Auftragnehmers so detailliert und exakt wie möglich festzuhalten, um Beweisschwierigkeiten in späteren Gewährleistungsstreitigkeiten zu vermeiden.

Für Firmen aus dem Sicherheitsgewerbe hat z. B. der Bundesverband der Sicherheitswirtschaft (BDSW) Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Sicherheitsgewerbe entwickelt. Diese können zwar als Grundlage für eine Vertragsgestaltung dienen, es sollte jedoch eine Anpassung auf die Interessen im Einzelfall vorgenommen werden.

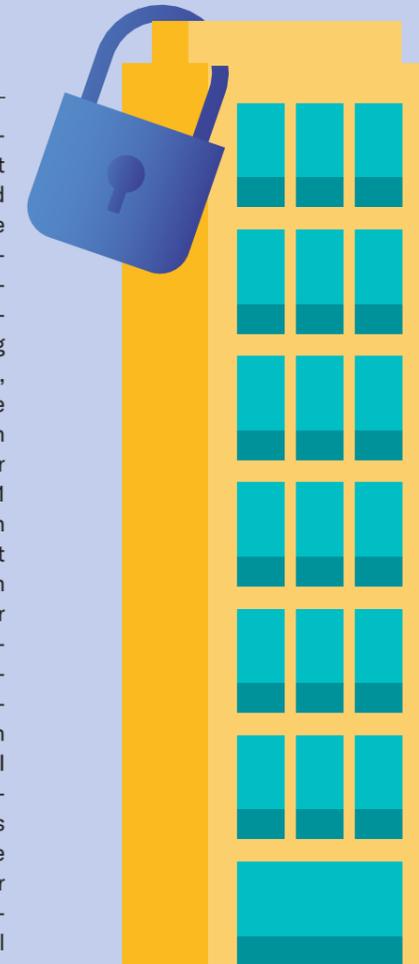
UM WELCHEN VERTRAGSTYP HANDELT ES SICH?

Wie bei vielen Verträgen im Facility Management-Recht stellt sich auch beim Sicherheits- und Bewachungsvertrag die Frage nach der Zuordnung des Vertrages zu einem bestimmten Vertragstyp. Von entscheidender Bedeutung ist die Beantwortung dieser Frage vor allem dann, wenn die Gewährleistungsrechte ins Spiel kommen. Auch wenn der Vertrag in der Fachliteratur oft als Dienstvertrag nach § 611 BGB eingeordnet wird, lässt sich eine derart pauschale Antwort nicht geben. Oft finden sich im Vertrag Elemente verschiedener Vertragstypen, wie beispielsweise des Dienst- und des Werkvertrages. Einen Fernüberwachungsvertrag hat der BGH in seinem Urteil vom 15.3.2018 – III ZR 126/17 als Dienstvertrag eingestuft. Einen Vertrag, in dem es um den Einbau, die regelmäßige Einstellung und Wartung einer Einbruchsmeldeanlage ging, ordnete der BGH in seinem Urteil vom 8.6.2004 – X ZR 7/02 als Werkvertrag ein. Nach der vom BGH entwickelten Schwerpunkttheorie (z. B. BGH, Urteil vom 12. Januar 2017 – III ZR 4/16 Rn. 10a) ergibt sich das anwendbare Vertragsrecht aus dem Schwerpunkt des Vertrages. Diese juristische Bewertung dürfte einem Laien im Einzelfall schwerfallen, weswegen das Zitate ziehen eines Spezialisten immer zu empfehlen ist.

Weiterhin ist jeweils eine Abgrenzung zur Arbeitnehmerüberlassung vorzunehmen, wofür das BAG in seinem Urteil vom 31.3.1993 - 7 AZR 338/92 die Maßstäbe gelegt hat. Zusammenfassend kann man sagen, dass eine Arbeitnehmerüberlassung vorliegt, wenn der Entleiher die Arbeitskräfte wie eigene Arbeitnehmer nach seinen Vorstellungen und Zielen mit Weisungsbefugnis in seinem Betrieb einsetzt. Bei einem Werk- oder Dienstvertrag verbleibt die Weisungsbefugnis dagegen beim Unternehmer.

WAS SIND BESONDERHEITEN EINES SICHERHEITS- UND BEWACHUNGSVERTRAGES?

Es gibt zahlreiche juristische Besonderheiten und Fallstricke dieses Spezialvertrags. Auf ein paar wollen wir aufmerksam machen:



Die gewerbsmäßige Bewachung von Leben oder Eigentum fremder Personen ist nach § 34a GewO erlaubnispflichtig. Demnach sollte vertraglich festgehalten werden, dass der Auftragnehmer diese Erlaubnis während der gesamten Vertragslaufzeit besitzen muss. Übernimmt der Auftragnehmer sicherheitsempfindliche Tätigkeiten nach § 1 Abs. 2 SÜG sollte auch darauf geachtet werden, dass der Auftragnehmer in der Geheimschutzbetreuung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist.

Wichtig ist es außerdem, dem Auftragnehmer sowohl das Hausrecht, als auch den Besitzschutz in den vertraglich veranlassten Fällen zu übertragen. Diese Rechte obliegen dem Eigentümer bzw. Besitzer einer Immobilie. Ohne die vertragliche Übertragung dieser Rechte wäre der Auftragnehmer zumeist nicht handlungsfähig

WORAUF IST BEIM THEMA HAFTUNG ZU ACHTEN?

Da es sich bei der Bewachung um ein sensibles Thema handelt und die Bewachung oft auch auf den Schutz von Leib, Leben und Gesundheit abzielt, ergibt sich schon aus dem Gesetz, namentlich § 14 BewachV i. V. m § 34a Abs. 1 Nr. 4 GewO, dass der Auftragnehmer eine Haftpflichtversicherung abzuschließen hat. Aus § 14 Abs. 2 BewachV ergeben sich Mindestversicherungssummen je Schadensereignis. Auf Grundlage dieser Vorgaben sollten auch im Vertrag an den Einzelfall angepasste Versicherungssummen vereinbart werden, um im Schadensfall ausreichend geschützt zu sein.

Handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), so ist die Rechtsprechung des BGHs zu beachten, wonach die Haftung bei der Verletzung von Kardinalpflichten auch bei leichter Fahrlässigkeit lediglich in dem Maß beschränkt werden darf, dass typische und

vorhersehbare Schäden weiterhin voll von der Haftung umfasst sind. Kardinalpflichten des Bewachungsvertrages sind jedenfalls das Abhandenkommen und die Beschädigung zu bewachender Sachen, weswegen diese Einschränkung von besonderer Bedeutung ist.

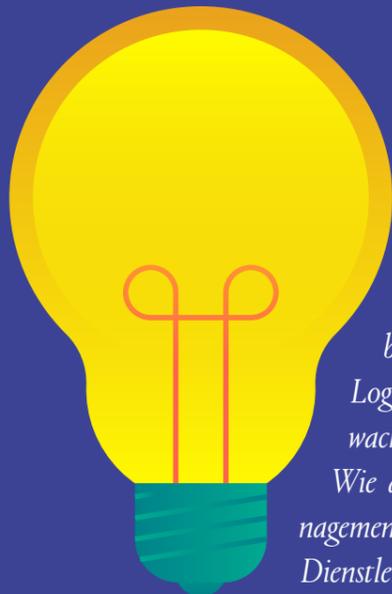
FAZIT

Mit dieser Frage-Antwort-Übersicht soll Ihnen ein kleiner Überblick über die Besonderheiten des Sicherheits- und Bewachungsvertrages gegeben werden. Es würde jedoch den Umfang sprengen, hier auf alle Details einzugehen, auf die bei der Vertragserstellung zu achten ist. Wenden Sie sich gerne an uns, wenn Sie Fragen zur Erstellung eines auf Sie maßgeschneiderten Sicherheits- und Bewachungsvertrages haben. Als Spezialisten im Bereich Vertragserstellung und -prüfung im Bereich Facility Management-Recht können Sie auch mit Fragen zu allen anderen Vertragstypen des FM auf uns zukommen.

Aktuelles

Das Sicherheitsgewerbe hat auch im Corona-Jahr 2020 einen großen Zuwachs zu verzeichnen. Obwohl in der Branche ein entscheidender Teil des Leistungsspektrums, nämlich die Veranstaltungsszene und das Flughafengeschäft, wegfiel, zeigt der Wachstumspfeil nach oben. Denn es wurden an anderer

Stelle vermehrt Sicherheitsdienstleistungen benötigt. In Supermärkten, Krankenhäusern, Behörden etc. waren die Mitarbeiter nun dafür zuständig, die Einhaltung der Corona-Maßnahmen sicherzustellen. Viele Einsätze, nun auch zum Fiebermessen, konnten die Dienstleister bei Logistikunternehmen wegen des stetig wachsenden Online-Handels verbuchen. Wie auch andere Zweige des Facility Management-Bereichs haben jedoch auch die Dienstleister im Sicherheitsgewerbe mit mangelndem qualifizierten Personal zu kämpfen.



Kontakt für weitere Informationen



Carina Thomaier
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1270
E carina.thomaier@roedl.com

→ Mietrecht

Erfolgstool „Vertragsgenerator“

(Miet-)Verträge rechtssicher und per Mausclick generieren

von Hilâl Özdemir

Digitale Technologien durchdringen zunehmend unser tägliches Leben – sowohl im Privaten als auch in der Wirtschaft. Wir haben in den vergangenen Jahren stark in den Aufbau einer qualifizierten IT-Mannschaft und in technische Innovationen investiert. Dazu gehört auch unser sog. Vertragsgenerator. Der Vertragsgenerator ist ein Tool, mit dem sich Verträge und weitgehend standardisierte Dokumente schnell und individuell gestalten lassen. Aus unserer Praxis wissen wir, dass in der Hektik des Alltags oftmals Vertragsmuster zur Anwendung kommen, die veraltet sind oder nicht auf die objektspezifischen Besonderheiten Rücksicht nehmen. Das sind Fehler, die mit dem Einsatz unseres Vertragsgenerators leicht vermieden werden können. Mit diesem Artikel möchten wir Ihnen anhand eines aktuellen und erfolgreichen Mandantenprojektes über unsere Erfahrung mit dem Vertragsgenerator berichten.

PROJEKT „VERTRAGSGENERATOR 2020/2021“

Im März 2020 hat uns das Amt für Gebäudemanagement einer fränkischen Großstadt in der Metropolregion Nürnberg, das für die Bewirtschaftung und Verwaltung der städtischen Immobilien zuständig ist, mit der Erstellung von Vertragsmustern für die Vermietung/Verpachtung

von Wohnraum, Gewerberaum, Lagerflächen, gastronomischen Einheiten (Restaurants, Kioske usw.), Garagen/Kfz-Stellplätze sowie für die Aufhebung von Miet-/Pachtverträgen beauftragt. Dem Auftraggeber war es von enormer Wichtigkeit, dass die Verträge einheitlich und transparent gestaltet sind, sowie jährlich geprüft und an die jeweils geltende Rechtslage angepasst werden. Aus unserer Praxis wissen wir, dass in der Hektik des Alltags oftmals Vertragsmuster zur Anwendung kommen, die – weil sie gerade greifbar sind – veraltet sind oder nicht auf die objektspezifischen Besonderheiten Rücksicht nehmen. Das sind vermeidbare Fehler. Deshalb empfehlen wir dem Auftraggeber die Anwendung unseres Vertragsgenerators.

Das Projekt startete im Mai 2020 mit der Phase der Projektinitialisierung: Hier erfolgte in einer Vorbesprechung mit dem Auftraggeber vor Ort die wichtige Weichenstellungen für den Erfolg des Projektes. Das Ziel der Vorbesprechung war für uns bereits zu Projektbeginn die Vorstellungen des Auftraggebers aufzunehmen, um diese im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung berücksichtigen zu können. Während des Termins haben wir unser Tool anhand eines von uns vorab erstellten Mustervertrags vorgestellt und mithilfe des Fallbeispiels aufgezeigt, worin die funktionellen Vorteile dieses Tools liegen.



Der Vertragsgenerator dient insbesondere

- der Vermeidung von „Vertragsfehlern“
- der Vermeidung von sog. „Puzzle-Verträgen“
- der Einheitlichkeit und Transparenz von Verträgen
- der Sicherstellung der Aktualität von Vertragsinhalten, Berücksichtigung aktueller rechtlicher Entwicklungen sowie
- dem Qualitäts- und Risikomanagement.

Die Begeisterung aufseiten der Teilnehmer, Mitarbeiter des internen Gebäudemanagementteams des Auftraggebers, war deutlich zu erkennen. Im Anschluss an die Präsentation wurden uns vom Auftraggeber verschiedene Altverträge und Musterdokumente zur Verfügung gestellt. Zusammen mit dem Auftraggeber haben wir dann ausgearbeitet, welche Vertragsmuster in welcher Form und mit welchem aktuellen Stand in dem Tool abgebildet werden können.

An diesem erfolgreichen Besprechungstermin schließt sich die **IST-Analyse** an: In dieser Phase haben wir die Ist-Situation der bereits bestehenden Miet- und Pachtverträge des Auftraggebers untersucht, bewertet und gleichzeitig auch auf den aktuellen und neuesten überregionalen und jeweils regionalen Rechtsstand angepasst. Parallel haben wir bilaterale Gespräche mit dem Auftraggeber geführt, um die individuellen Interessen des Auftraggebers bei der Dokumentenbearbeitung zu berücksichtigen.

Nach der finalen Abstimmung mit dem Auftraggeber über den Einsatz des Vertragsgenerators auf die neuen Verträge gingen wir nahtlos über in die **Umsetzungsphase**. Hier erfolgte unsererseits die zügige Implementierung der einzelnen Vertragsmuster und Dokumente in das Tool. Die Umsetzungsphase dauerte bis Ende Juni 2020. Der Vertragsgenerator wird seitdem von mittlerweile 17 Teammitgliedern des Auftraggebers für die Vertragserstellung aktiv eingesetzt. Das Feedback unseres Partners ist durchwegs positiv. Die Sicherheit der Aktualität der Vertragsinhalte, die Zeitersparnis bei der Generierung von teils sehr langen Vertragsdokumenten sowie die einfache Handhabung und Anwendung des Tools wurden von den Toolnutzern besonders gelobt. Die Mandantenzufriedenheit hat dazu geführt, dass wir im Frühjahr dieses Jahres von dem Auftraggeber beauftragt wurden, noch weitere Dokumente wie Vertragsanlagen (vorgefertigte Lagepläne, Hausordnung, Betriebskostenverordnung usw.) und Arbeitshilfen in den Vertragsgenerator einzupflegen. Während des ganzen Projekts findet ein regelmäßiger Kommunikationsaustausch mit dem Mandanten statt, in dem entstandene rechtliche und technische Fragen erörtert und gemeinsam gelöst werden. Diese konstruktiven Gespräche sind für uns enorm wichtig, damit wir den Vertragsgenerator auf technischer Ebene laufend weiterentwickeln können.

Zum Jahreswechsel 2020/2021 haben wir als Zusatzservice ein **jährliches Audit** durchgeführt, in dem wir relevante Änderungen in Rechtsprechung und Gesetzgebung des Jahres nach Rück- und Absprache in die Verträge eingearbeitet haben. Die Vertragswartung soll von uns auf Wunsch unseres Mandanten jedes Jahr durchgeführt werden. Parallel dazu wird die laufende Überwachung der im Tool vorhandenen Dokumente unsererseits gewährleistet.

Beurteilung: Alles in allem ein erfolgreiches Projekt, basierend auf einer vertrauensvollen und zuverlässigen Zusammenarbeit mit dem Mandanten. Wir freuen uns auf weitere Herausforderungen und Projektarbeiten im Zusammenhang mit unserem Erfolgstool Vertragsgenerator.

Hier noch ein paar Informationen zu unserem Vertragsgenerator:

WIE FUNKTIONIERT DER VERTRAGSGENERATOR?

Über eine intuitive Oberfläche können Verträge und Dokumente individuell wie in einem Baukastensystem zusammengestellt und bearbeitet werden. Der Anwender wird anhand der Fragen und Formularfelder durch die gesamte Vertragserstellung geführt. Erläuterungen zu den angebotenen Varianten erleichtern die Auswahl für nicht-juristische Anwender. Der erstellte Vertrag wird in bearbeitbarer Form (Word, inkl. Ihrer unternehmensindividuellen Formatvorlagen) generiert.

Ihre unternehmenseigenen Vorlagen und Ihre Dokumenten-Varianten werden im System angelegt. Sie bestimmen die Inhalte, die Vertragsvarianten sowie die dem Anwender zu stellenden Fragen und die Festlegung der Verknüpfungen. Der Zugriff auf die Vorlagen kann für die Anwender beschränkt werden. Standardklauseln können zentral und verlässlich angepasst oder ergänzt werden, wenn notwendig auch über alle Dokumententypen hinweg.

FLEXIBLES LIZENZMODELL

Es gibt 2 Varianten, wie Sie den Vertragsgenerator nutzen können. Mit Variante „System“ erhalten Sie von uns das System als Gerüst und können als Admin Ihre eigenen Vertragsvorlagen direkt einpflegen, Regeln definieren, Varianten verwalten und Textbausteine editieren. Sie geben Ihren Anwendern einen klaren Rahmen vor und bestimmen, welche Inhalte bearbeitbar und welche unveränderbar sind. Alternativ hierzu (Variante „System & Inhalt“) können wir für Sie die Vorlagen und Textbausteine nach Ihren Angaben erarbeiten und strukturieren und diese in das System integrieren. Sie bzw. Ihre Mitarbeiter erhalten als Anwender Zugang zum System und können auf dieser Basis Ihre individuellen Verträge oder Dokumente ganz einfach erstellen.

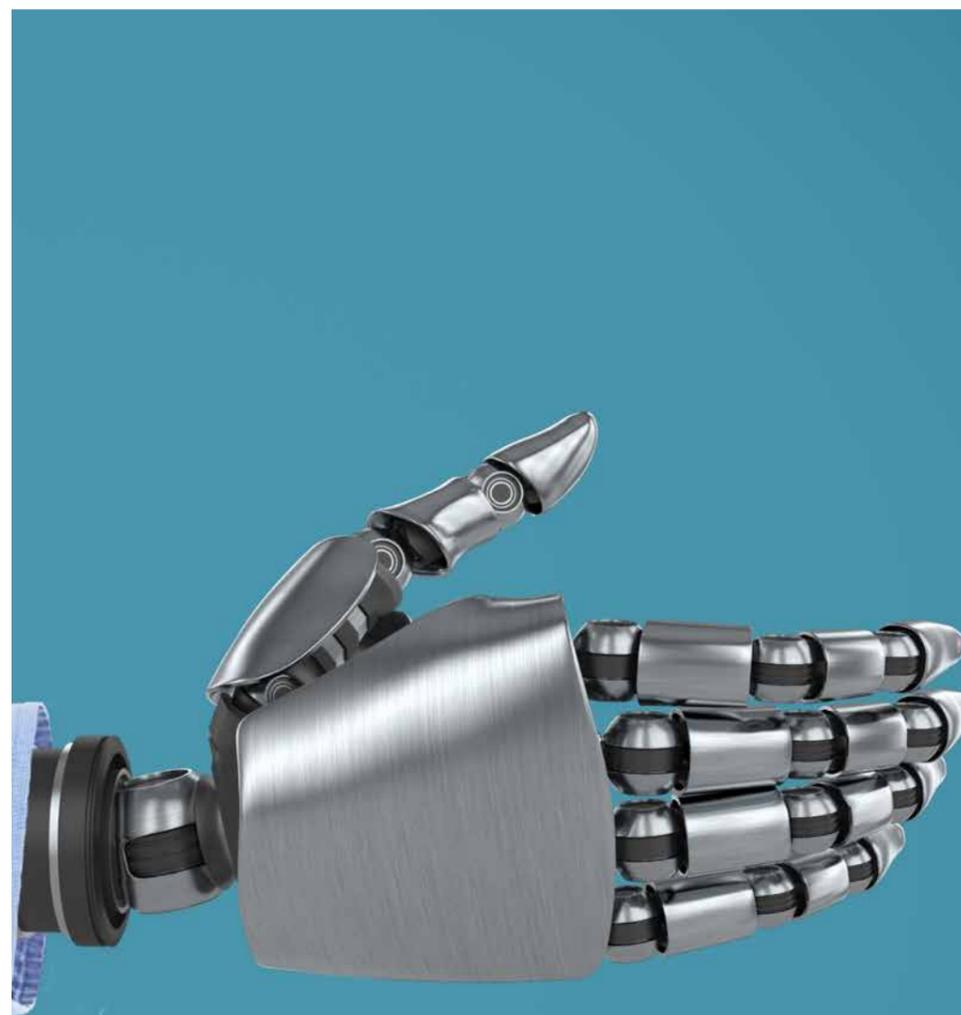
Auf Wunsch können Sie von unserem Zusatzservice profitieren, Ihre Vorlagen einmalig oder regelmäßig wiederkehrend im Hinblick auf die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsprechung sowie Richtigkeit der gewählten Verknüpfungen zu überprüfen. Zudem besteht die Option, dass wir Sie darüber informieren, wenn sich Rechtsprechung oder Gesetzgebung mit Wirkung auf Ihre Verträge ändern. Damit sind Sie immer up to date.

Bei Interesse und Fragen stehen wir für Sie jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontakt für weitere Informationen



Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com





Lernen Sie
unseren
Vertragsgenerator
kostenlos und
unverbindlich
kennen.

VERTRAGS GENERATOR

Für eine zeitsparende Erstellung und ein intelligentes Dokumentenmanagement bietet unser Vertragsgenerator eine umfassende Lösung: teilautomatisierte Miet- und WEG-Verträge sowie Service-, Wartungs- und Facility Services-Verträge



Testzugang
[www.roedl.de/
vertragsgenerator](http://www.roedl.de/vertragsgenerator)

→ Baurecht

Generalunternehmer

GU sein oder nicht sein – das ist hier die Frage!

von Dr. Julia Müller

Oberlandesgericht Nürnberg zum Vorliegen einer Generalunternehmerschaft (Urteil vom 24.9.2020, Az.: 13 U 2287/18; rechtskräftig seit Beschluss des BGHs vom 8.4.2021, Az.: VII ZR 177/20)

So ein Generalunternehmer ist schon praktisch: Alles stammt „aus einer Hand“, es gibt nur einen Ansprechpartner, jegliche Koordinationsarbeiten übernimmt der GU. Der Auftraggeber kann sich sozusagen entspannt zurücklehnen. Das dachte sich wohl auch der Kläger des im Frankenland entschiedenen Falles.

DER SACHVERHALT

Die Parteien hatten einen Werkvertrag geschlossen und stritten nun über Gewährleistungsansprüche. Soweit keine Seltenheit. Gegenstand der Beauftragung waren Umbau- und Sanierungsarbeiten am privaten Hallenschwimmbad des Klägers. Auf die vereinbarte Pauschalvergütung hatte er bereits einen erheblichen Teil gezahlt. Im Verlauf der Arbeiten hatten die Parteien darüber hinaus mündlich vereinbart, dass die Beklagte, neben weiteren Leistungen, den unter dem ursprünglichen Fliesenboden der Schwimmhalle liegenden Estrich aus- und einen neuen Estrich einbauen sollte. Hierüber stellte die Beklagte dann auch eine gesonderte Rechnung. Diese Rechnung bezahlte der Kläger allerdings nicht.

Neben der Beklagten waren auf der Baustelle im Haus des Klägers noch weitere Firmen mit je eigenen Gewerken beschäftigt. Diese waren vom Kläger direkt beauftragt worden. Nachdem sämtliche Arbeiten abgeschlossen waren, machte der Kläger verschiedene Mängel an unterschiedlichen Gewerken geltend. Er leitete deshalb schließlich zunächst ein selbstständiges Beweisverfahren ein, in dessen Verlauf durch einen Sachverständigen mehrere Gutachten – schriftlich und

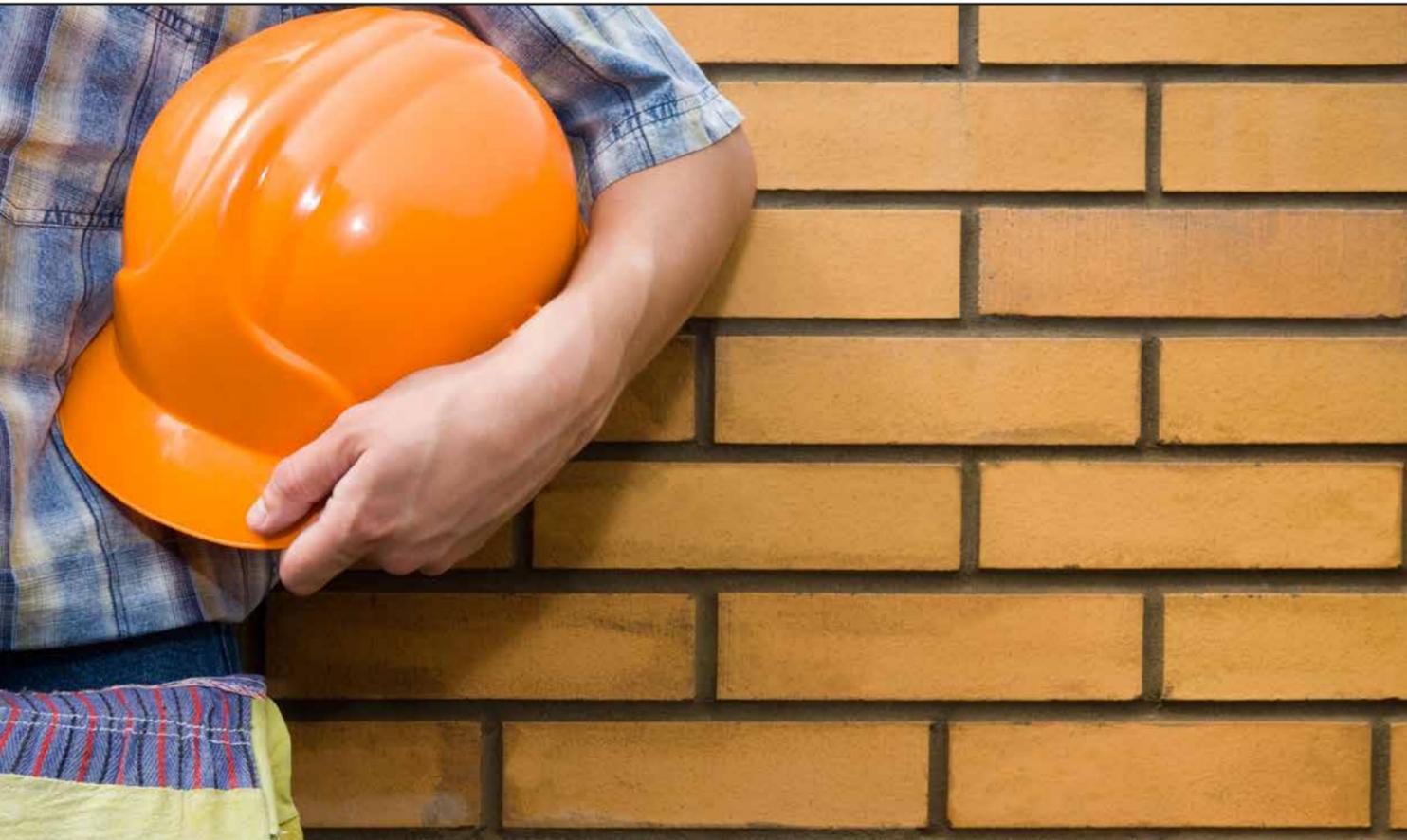
mündlich – erstattet wurden. In den Gutachten wurden für die Gesamtbaustelle verschiedene Mängel festgestellt. Diese ließ der Kläger allesamt beseitigen und machte anschließend die hierfür verauslagten Kosten gegenüber der Beklagten geltend. Der Kläger meinte, die Beklagte sei „als eine Art“ Generalunternehmer beauftragt worden und könne deshalb für alle Mängel in die Verantwortung genommen werden. Sie hafte zudem aus sogenannter Prospekthaftung, weil sie in ihrem Werbeprospekt Leistungen aus einer Hand verspreche und der Kläger hierauf vertraut habe. Dem trat die Beklagte erwartungsgemäß entgegen. So landete der Fall vor dem Oberlandesgericht Nürnberg.

DIE ENTSCHEIDUNG

Nach Ansicht der fränkischen Richter ist die Beklagte im Bauvorhaben „Hallenschwimmbad“ kein Generalunternehmer und haftet demnach auch nicht als ein solcher. Der Vortrag des Klägers, mit dem er eine Generalunternehmerstellung der Beklagten begründen wollte, sei vor allem eines: unschlüssig.

Als Generalunternehmer werde angesehen, wer zunächst einmal die Durchführung sämtlicher zu einem Bauvorhaben erforderlichen Leistungen übernommen hat. Diese kann er dann wiederum selbst oder durch





Subunternehmer ausführen. Im Verhältnis zum Besteller ist der Generalunternehmer ein Alleinunternehmer. Mit den Verträgen der Subunternehmer hat der Auftraggeber demnach nichts zu tun. Diese bestehen alleine zum Generalunternehmer.

Hieran gemessen sei die Beklagte im vorliegenden Falle kein Generalunternehmer, so das Oberlandesgericht. Der beschränkte Umfang der von der Beklagten geschuldeten Leistungen ergebe sich im Einzelnen aus dem ursprünglichen (schriftlichen) Auftrag sowie aus dem weiteren mündlichen Auftrag, der in der gesonderten Rechnung abgerechnet worden ist. Aus beidem folge gerade nicht, dass die Beklagte als umfassend beauftragter Generalunternehmer hätte fungieren sollen. Der Kläger selbst sei offenkundig – zu Recht – von einer Generalunternehmerstellung der Beklagten nicht vollends überzeugt, denn er formuliere bereits in der Klageschrift, dass die Beklagte (lediglich) „als eine Art“ Generalunternehmer beauftragt worden sei. Es sei unstrittig, dass der Kläger selbst die anderen auf der Baustelle tätigen Unternehmen beauftragt habe. Daran ändere nichts, dass der Kläger zugleich behauptet, durch ihn sei lediglich die „offizielle Auftragserteilung“ erfolgt. Denn das bedeute nichts anderes, als dass der Kläger eben die weiteren Aufträge selbst erteilt habe und damit Vertragspartner der einzelnen Gewerke wurde. Soweit der

Kläger weiter anführt, die Beklagte habe ihm Empfehlungen bezüglich der weiteren zu beauftragenden Unternehmen gegeben, begründe auch dies keinen Generalunternehmerstatus der Beklagten. Soweit die Beklagte die Leistungen der anderen Unternehmen mit diesen abgesprochen habe oder diesen Unternehmen auf der Baustelle „Anweisungen“ gegeben haben könnte, belege dies allenfalls, dass sich die Beklagte um die Koordination der verschiedenen Gewerke auf der Baustelle tatsächlich gekümmert hat. Bearbeiten verschiedene Firmen auf einer Baustelle verschiedene Gewerke zeitgleich oder zeitlich ineinandergreifend, sei eine Abstimmung der am Bau Beteiligten nun einmal erforderlich. Der Vollzug dieser notwendigen Abstimmung führe aber nicht dazu, dass daran mitwirkende Unternehmen dadurch zu Generalunternehmern würden, die den von anderen Unternehmen gegenüber dem Bauherrn geschuldeten Werkerfolg wie einen eigenen zu verantworten hätten. Ebenso wenig könne der Kläger mit dem Argument überzeugen, die „vertragliche Abwicklung“ der anderen Gewerke sei – was immer das bedeuten soll – „über und mit der Beklagten“ erfolgt.

Selbst wenn die Beklagte einen Einzelauftrag untervergeben hätte, begründe dies ebenfalls keine allgemeine Generalunternehmerstellung der Beklagten für alle Gewerke, sondern lediglich für die Leistung des konkret

beauftragten Subunternehmers, soweit sich die Beklagte eben dieses Subunternehmers zur Erfüllung bestehender Leistungspflichten gegenüber dem Kläger bedient haben sollte. Diese Arbeiten der Subunternehmerfirma spielten aber für die streitige Sachmängelgewährleistung keine entscheidungserhebliche Rolle.

Die weitere klägerische Argumentation, die Beklagte hafte aufgrund ihrer Werbebroschüre „aus Prospekthaftung“, weil der Kläger darauf vertraut habe, dass sie die Baustelle leite, hat das Gericht angesichts des klaren Inhalts der zwischen den Parteien tatsächlich getroffenen und schriftlich dokumentierten Vereinbarungen ebenfalls nicht überzeugt. Die von beiden Seiten unterschriebene, mit „Auftragsbestätigung“ überschriebene Vertragsurkunde begründe die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Vertragsurkunde und des dort niedergelegten Vertragssolls. Diese Vermutung folge aus dem Erfahrungssatz, dass das, was die Vertragsparteien in der Urkunde aufgenommen haben, ihre Abreden richtig und vollständig widerspiegeln. Die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der über ein Rechtsgeschäft aufgenommenen Urkunde wirke sich bei der Auslegung des Vereinbarten dahingehend aus, dass die Partei, die ein ihr günstiges Auslegungsergebnis auf Umstände außerhalb der Urkunde stützt, diese zu beweisen habe. Tatsachen, aus denen sich eine über den Inhalt der in der beiderseits unterzeichneten Auftragsbestätigung enthaltenen Leistungen hinausgehenden Vereinbarung der Verpflichtung der Beklagten als für alle sonstigen Gewerke verantwortliche Generalunternehmerin ergebe, habe der Kläger schon nicht schlüssig vorgetragen, geschweige denn bewiesen.

FAZIT

Wer als Auftraggeber also die Annehmlichkeiten eines Generalunternehmers für sich in Anspruch nehmen möchte, muss auch einen Vertrag über eben diese Konstellation abschließen. Andernfalls bleibt es dabei, dass Gewährleistungsansprüche gegen jedes einzelne Gewerk geltend gemacht werden müssen. Übrigens: Der Generalunternehmer bringt nicht nur Vorteile mit sich; schließlich will er sich den Koordinationsaufwand in aller Regel auch gut bezahlen lassen.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Datenschutz

Bauvorhaben und Datenschutz

Was es auf der Baustelle zu beachten gibt

von Sabine Schmitt

An einem Bauvorhaben sind eine Vielzahl von Menschen beteiligt – Bauherr, Handwerker, Architekt oder Fachplaner. Und alle haben früher oder später mit den personenbezogenen Daten der am Bau Beteiligten zu tun. Aber was bedeutet das konkret für Ihr Bauvorhaben?

Auf jeder Baustelle sind die datenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Sowohl Bauherren als auch Auftragnehmer stellt dies regelmäßig vor eine Reihe von Herausforderungen.

Die Schnittstellen zwischen Bauprojekt und Datenschutz möchten wir an dieser Stelle durch einige Beispiele aus der täglichen Praxis verdeutlichen:

Bereits im Rahmen von Zugangskontrollen werden Ausweise und Personen kontrolliert. Die Erhebung dieser Daten ist grundsätzlich auch gerechtfertigt, weil der Bauherr verpflichtet ist, die gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf Arbeitsstandards, Sicherheit und Gesundheit auf seiner Baustelle einzuhalten.

Um dieser Verpflichtung nachkommen zu können, muss der Bauherr bzw. die von ihm mit der Aufgabe betraute Person wissen, welche Personen sich auf der Baustelle aufhalten, ob diese bereits unterwiesen sind und ob sie einen gültigen Identitätsnachweis zum Aufenthalt und zur

legitimen Beschäftigung vorweisen können. Diese Identitätskontrolle aller auf der Baustelle eingesetzten Arbeiter hat jedenfalls darin zu bestehen, festzustellen, dass die auf der Baustelle erschienenen Personen auch identisch mit denjenigen sind, die im Besitz der Aufenthaltsgenehmigung/-titel sind oder wenn derartige Papiere nicht benötigt werden, durch Vorlage eines Personalausweises oder Reisepasses. Im Rahmen der Zugangskontrolle genügt es, wenn die Arbeiter sich nach Wahl mit einem der angesprochenen Ausweisdokumente identifizieren. Eine kumulative Vorlage aller Dokumente ist hingegen nicht erforderlich.

Dann werden auf großen Baustellen häufig auch Webcams eingesetzt, um den Baufortschritt zu dokumentieren. Zu beachten ist allerdings, dass eine Videoüberwachung nur zur Dokumentation des Baufortschritts nicht zulässig ist. Denn es werden ohne Anlass alle Personen gefilmt, die sich in dem Aufnahmebereich der Kamera aufhalten, sodass hier schutzwürdige Interessen der Betroffenen entgegenstehen. Anders verhält es sich, wenn nur Übersichtsaufnahmen ohne Personenbezug erstellt werden und die Aufnahmen auf der jeweiligen Website nur wenige Male pro Tag aktualisiert werden. Denn so kann die Identifizierung der arbeitenden Personen möglichst ausgeschlossen werden.

Kann hingegen nicht verhindert werden, dass Personen, die sich aufgrund ihrer Arbeit auf der Baustelle im Erfassungsbereich der Kamera aufhalten, erkennbar sind, sollte die Videokamera erst nach Ende der Bautätigkeit (also zur Nachtzeit und am Wochenende bzw. an Sonn- und Feiertagen) in Betrieb genommen werden. Zur Einhaltung der Transparenzvorschriften müsste zudem ein gut sichtbares Hinweisschild am Ort der Videoüberwachung über die wesentlichen Elemente der Videoüberwachung informieren. Befinden sich dennoch Personen auf den Übersichtsaufnahmen sind diese unkenntlich zu machen.

Ist der Auftragnehmer personell oder fachlich nicht in der Lage, alle vom Bauherrn beauftragten Leistungen selbst auszuführen, kommt es zum Einsatz von Subunternehmern. Um seinen vertraglichen Pflichten gegenüber dem Auftraggeber nachzukommen (nämlich dem Nachweis der fachlichen Qualifikation), fordert der Auftragnehmer seinen Subunternehmer deshalb auf, ihm mitzuteilen, welche Mitarbeiter er auf der Baustelle einsetzen wird. Hierbei kann es immer wieder zu dem Fall kommen, dass dieser die Auskunft unter Hinweis auf den Datenschutz verweigert. Aufgrund des berechtigten Interesses des Auftraggebers können die personenbezogenen Daten der eingesetzten Mitarbeiter selbstverständlich erhoben und verarbeitet werden. Die Angebotsabgabe bzw. der Abschluss eines Werkvertrages und die damit verbundene Übermittlung von beschäftigungsbezogenen Daten sind für die Beschäftigten des Bauunternehmens regelmäßig vorhersehbar. Das Schutzinteresse an solchen Daten ist geringer, weil sie primär den Betroffenen in seiner Rolle als Beschäftigten betreffen.

Daneben ist es aber auch erforderlich, die personenbezogenen Daten der Mitarbeiter für die Zutrittskontrolle zur Baustelle abzufragen und zu speichern. Auch sollen im Falle einer möglichen Zollkontrolle die entsprechenden Unterlagen zur Einsichtnahme vorgelegt werden können. Es ist daher erforderlich, auf der Baustelle jederzeit die entsprechenden Nachweise über die auf der Baustelle eingesetzten Mitarbeiter vorzuhalten.

Last but not least hat sich auch die Corona-Pandemie auf den Datenschutz auf den Baustellen ausgewirkt. Zur Nachverfolgung von Infektionsketten müssen die Daten der auf der Baustelle (rechtmäßig) anwesenden Personen erfasst werden, sowohl die Daten der eigenen Mitarbeiter als auch die Identitäten der Mitarbeiter von Nachunternehmern und Fremdfirmen.

Anhand unserer Praxisfälle wird deutlich, dass auch die Baubranche nicht um das Thema Datenschutz herumkommt. Alle am Bau Beteiligten sollten daher entsprechende Prozesse schaffen, um die datenschutzrechtlichen Vorgaben einhalten zu können und so das Risiko von Bußgeldern zu reduzieren.

Unsere Experten für Bau-, IT- und Datenschutzrecht begleiten Sie gerne auf dem Weg zur Erfüllung der datenschutzrechtlichen Anforderungen auf Ihrer nächsten Baustelle.

*Kontakt für weitere
Informationen*



Sabine Schmitt
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 3710
E sabine.schmitt@roedl.com



Rückblick Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

von Ann-Kristin Kuhn

Die Bundesfachtagung feierte im September ihr 10. Jubiläum.

Am 14. und 15.9.2021 fand die 10. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung mit mehr als 220 interessierten Teilnehmern statt. Die 15 Fachvorträge zeigten die intensive Auseinandersetzung der Branche mit den Lösungen für einen rechtskonformen Gebäudebetrieb. Auch nach 10 Jahren erfreut sich das Thema damit weiterhin einer großen Aufmerksamkeit in der Branche. Die Bewertungen und Rückmeldungen der Teilnehmer geben Anlass, auf die erfolgreiche Jubiläumsveranstaltung zurückzublicken und auch in diesem Jahr ein positives Resümee zu ziehen. Ein rundum gelungenes Jubiläum!

Am 6.3.2012 fand die erste Bundesfachtagung Betreiberverantwortung, damals noch parallel zu FM-Messe und Kongress, in Frankfurt am Main statt. Dies war das Schlüsseljahr für die FM Branche, in dem es hieß „Das Puzzle ist fertig, die Lösung steht!“. Es wurden zahlreiche neue GEFMA-Richtlinien und der erste Masterplan Betreiberverantwortung veröffentlicht. Die Bundesfachtagung stellt seitdem eine der wichtigsten Veranstaltungen zum Thema Betreiberverantwortung im FM dar, auf der aktuelle Themen und Best-Practice-Ansätze von erfahrenen Referenten aus Wirtschaft und Verbänden vorgestellt werden. Daneben bietet die Fachtagung eine ideale Plattform zum Netzwerken und zum Erfahrungsaustausch.

Die Ausrichtung der Veranstaltung erfolgte auch in diesem Jahr wieder in Zusammenarbeit zwischen FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH für den organisatorischen Teil und Rödl & Partner für die Programmgestaltung. Pandemiebedingt erfolgte die Durchführung in Fulda im Esperanto Kongress & Kulturzentrum in hybrider Form.

ERSTER TAG – VORTRAGSBLOCK AKTUELLES

Traditionell wurde die 10. Bundesfachtagung von Rechtsanwalt Jörg Schielein von Rödl & Partner mit einem interessanten Überblick über die in den zurückliegenden 12 Monaten geänderten Regelwerke eröffnet. Dabei reichte das Themenspektrum vom Umweltschutz und Verfassungsrecht über das neue Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen (ÜAnlG) bis hin zum Gebäude-Elektromobilitätsgesetz sowie Änderungen bei DIN, VDE und VDI. Es ist nach wie vor eine hochdynamische Entwicklung bei den FM-relevanten Regelwerken ersichtlich, was für die Praxis eine regelmäßige Informationspflicht bedingt.

Anschließend führte Syndikusrechtsanwalt Martin Faller (WISAG Dienstleistungsholding GmbH) zu dem für alle Teilnehmer aktuellen und sehr relevanten Thema der Rechtsfragen rund um Covid-19 aus. Beispielsweise: Welche Auswirkungen hat die epidemische Lage auf Bestandsverträge, die Betreiberpflichten und Vertragsneua-

abschlüsse? Mögliche Lösungsansätze könnten die Aufnahme einer Pandemieregulierung, mehr Flexibilität und digitale Lösungen sein.

Abschließend gab Joachim Lenoir (BüchnerBarella Holding) Einblicke in ausgewählte Versicherungsschadensfälle und machte auf die Krux des Kleingedruckten in Versicherungsverträgen bzgl. Sach- und Personenschäden aufmerksam. Die Substanz eines geeigneten und risikogerechten Versicherungsschutzes ergibt sich aus dem Kleingedruckten und nicht aus einer pauschalen Versicherungsbestätigung!

ERSTER TAG – VORTRAGSBLOCK ARBEITSSCHUTZ / ELEKTROSICHERHEIT

Der Gerichtssachverständige Dr.-Ing. Thorsten Neumann gab einen Einblick in die Diskrepanz zwischen Normen und Gefährdungsbeurteilung. Die Forderungen nach Brandschutz und normgerechter Umsetzung oder auch Arbeitsschutz vs. Brandschutz können zu Konflikten führen.

Rechtsanwalt Henning Wündisch von Rödl & Partner beleuchtete den Bereich der Elektrotechnik aus organisationsrechtlicher Sicht. Hierbei ging es um die rechtlichen Grundlagen einer Elektroorganisation sowie die Anforderungen an die im Betrieb tätigen Personen im Bereich der Elektrotechnik gem. der neuen DIN VDE 1000-10:2021-06.

Der fachliche Abschluss des ersten Tages wurde durch den diesjährigen Platinpartner der Bundesfachtagung Loy & Hutz, Software-Anbieter in den Bereichen CAFM und Instandhaltung, gesetzt. Sven Balsmeyer ging auf die Notwendigkeit der Digitalisierung ein und stellte die intelligente Integration von REG-IS in das CAFM-System waware von Loy & Hutz vor.

Den geselligen Abschluss des ersten Tages bot ein dem Jubiläum angemessenes Abendevent, das unter Einhaltung der Corona-Maßnahmen für ein wenig Normalität gesorgt hat. Die Teilnehmer konnten im Grillrestaurant „Toro Negro“ ein außergewöhnliches kulinarisches Erlebnis genießen und in entspannter Atmosphäre auf der Dachterrasse mit Blick über Fulda die Möglichkeit zum persönlichen Austausch nutzen.

ZWEITER TAG - KEYNOTE

Den zweiten Tag eröffnete der stellvertretende Vorsitzende des deutschen Verbands für Facility Management GEFMA e.V. Wolf-Dieter Adlhoch mit einem Rückblick auf die Entwicklung des Facility Managements in den vergangenen Jahren und die Auswirkungen und Themen rund um die Covid-19-Pandemie.

ZWEITER TAG – VORTRAGSBLOCK ERFAHRUNGSBERICHTE

Den Einstieg dieses Vortragsblocks übernahm Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Notar Thomas Herrig mit einem Update zur Trinkwasserhygiene. Durch den aktuellen coronabedingten (Teil-) Leerstand von Gebäuden gab es zuletzt überdurchschnittlich viele Infektionen mit Legionellen. Bestimmte Kontrollen und Vorsorgemaßnahmen müssen jederzeit getroffen und Beeinträchtigungen beseitigt werden.

Im folgenden Vortrag gaben Antje Schmid und Engelbert Titz von der KUKA AG ein erneutes Update zum Wechsel der CAFM-Software von KUKA. Besonderes Augenmerk bedarf es hierbei der Ressourcenbereitstellung und der Systempflege.

Als letzter Referent des Vortragsblocks gab Gunnar Jentzen von der SBB AG einen interessanten Einblick in die Betreiberverantwortung im Schweizer Recht. Der Themenaspekt der Betreiberverantwortung befindet sich aktuell in der Schweiz noch im Aufbau, wobei einige lösungsorientierte Schritte bereits auf den Weg gebracht sind.

ZWEITER TAG – VORTRAGSBLOCK SONDERBAUTEN

Christoph Kaluza (Lidl Dienstleistung GmbH & Co.KG) gab einen interessanten Praxiseinblick in die Vorgehensweise der Durchführung von Tragwerksprüfungen bzgl. der Dachstatik bei filialisierenden Unternehmen. Um einen einheitlichen Prüfungsstandard zu etablieren, wurden konkrete Vorgaben (Leistungsverzeichnis/Mängelbeschreibung/Sanierungskatalog) für die Prüfer mit anschließendem Monitoring und Erfahrungsaustausch zur Qualitätssicherung ausgearbeitet.

Anschließend berichtete Rechtsanwalt Volker Löhr über die Anforderungen und Besonderheiten von Versammlungsstätten. Danach muss bspw. während des Veranstaltungsbetriebs ein Veranstaltungsleiter ständig anwesend sein, müssen ein Räumungskonzept oder auch ein Sicherheitskonzept erarbeitet und mögliche Programmänderungen im Vorfeld berücksichtigt werden.

Den Abschluss des Vortragsblocks bildete Christian Scherer vom TÜV Rheinland Industrie Service GmbH zu „Prüfpflichten in Sonderbauten“. Die Gebäudefunktionalität steht an erster Stelle und ist durch die Überprüfung der Sicherheitsfunktionen technischer Anlagen sicherzustellen. In Abhängigkeit des Bundeslandes müssen bestimmte Anlagen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit einschließlich des bestimmungsgemäßen Zusammenwirkens von Anlagen (Wirk-Prinzip-Prüfung) geprüft werden.



ZWEITER TAG – VORTRAGSBLOCK BETREIBERVERANTWORTUNG BEI GEFMA

Prof. Dr.-Ing. Christian Meysenburg von der SRH Hochschule Heidelberg leitete den letzten Themenblock des Tages mit dem Thema „Nachhaltigkeit im FM – Neuer Schwung durch die Interessen von Investoren und Eigentümern“ ein. Ausreden zählen nicht mehr, auch die FM-Branche muss nachhaltig werden. Ein aktueller Ansatz ist SustainFM, das ein Scoringssystem für die Nachhaltigkeit im FM unabhängig von der Objektsubstanz darstellt und bei der operativen Umsetzung von ESG-Maßnahmen unterstützen soll.

Als Abschluss des Vortragsblocks Betreiberverantwortung bei GEFMA stellte Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Glauche (Rödl & Partner) den aktuellen Stand ausgewählter GEFMA-Richtlinien vor. Von besonderem Interesse war hierbei die Neufassung der GEFMA 190. 17,5 Jahre nach der Erstfassung erscheint nun die von der Branche langersehnte Überarbeitung „Betreiberverantwortung 2.0“. So hat sich bspw. seit der Erstveröffentlichung ein neues Verständnis bezüglich des Betreiberbegriffs in der Praxis gebildet, der einer Präzisierung bedurfte. Zudem beinhaltet die Neufassung eine Differenzierung der Pflichtenkreise Unternehmer- und Betreiberpflichten nach Adressat sowie die unabdingbaren Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Ebenfalls wurde die Überarbeitung der GEFMA 310 „Vorschriften, Techniklauseln und Konformitätslevel im FM“ vorgestellt, die mit der GEFMA 190 eng verzahnt ist.

FAZIT

Das auch in diesem Jahr wieder sehr große Interesse an der Bundesfachtagung mit einer Vielzahl relevanter Themen, die angeregten Diskussionen während und zwischen den Vortragsblöcken sowie der Austausch der Teilnehmer sowohl untereinander als auch mit den Referenten, unterstreichen die Notwendigkeit der fortgesetzten Auseinandersetzung mit der Betreiberverantwortung und damit die Wichtigkeit der Tagung für die gesamte Branche.

Kontakt für weitere Informationen

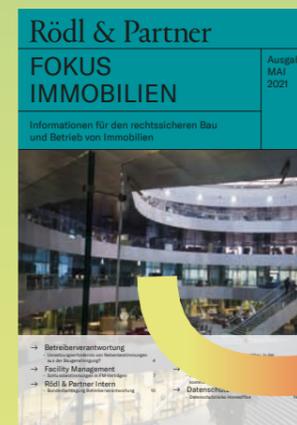


Ann-Kristin Kuhn
Wirtschaftsjuristin (LL.M.)
T +49 911 9193 3589
E ann-kristin.kuhn@roedl.com

Nicht verpassen:

Ab 2022 ausschließlich in digitaler Form

Wir stellen zum nächsten Jahr die Print-Version unseres Fokus Immobilien ein. Selbstverständlich können Sie diesen als E-Mail-Version weiterhin kostenfrei viermal im Jahr beziehen:



Melden Sie sich direkt online dafür an:
www.roedl.de/newsletter-abonnieren



Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.de