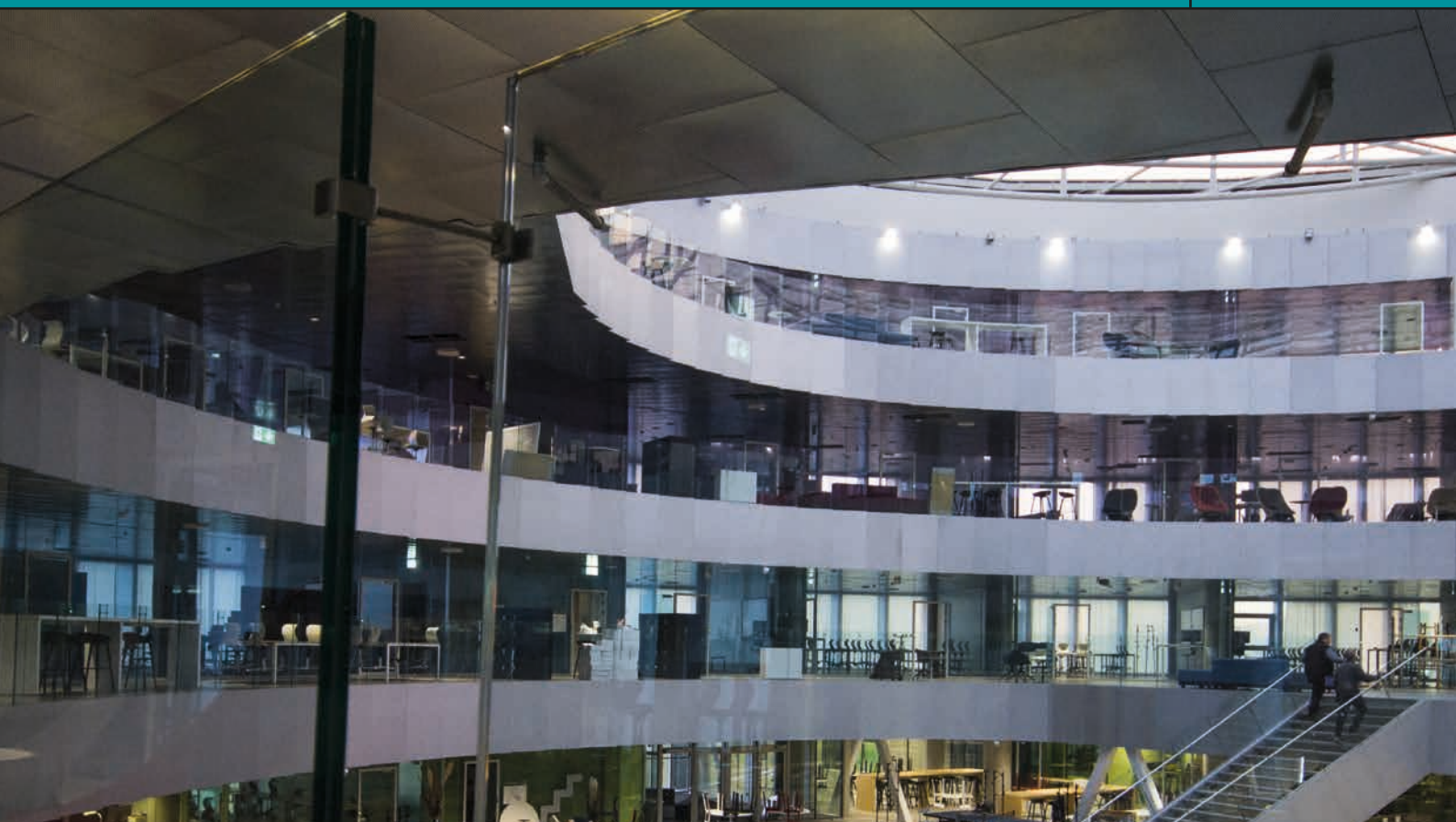


Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ Betreiberverantwortung

- Neuerungen im DIN Regelwerk – Betrieb und Instandhaltung stationärer Brandbekämpfungsanlagen

4

→ Facility Management

- Rückblick auf den REG-IS Tag 2025: Digitale Unterstützung für Rechtssicherheit im Facility Management

8

→ Vertragsgestaltung

- Der Reinigungsvertrag – Neue und alte Herausforderungen

12

→ Mietrecht

- Die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) – Chancen und Herausforderungen
- Indexmiete: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen

16

19

Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer neuesten Ausgabe des Fokus Immobilien haben wir wieder alle relevanten Themen und aktuellen Entwicklungen für Sie gebündelt, damit Sie bestens informiert in die letzten Monate des Jahres starten.

Folgende Themen erwarten Sie aus den Bereichen Facility Management, Betreiberverantwortung, Vertragsgestaltung und Mietrecht:

Neue DIN-Normen für stationäre Löschanlagen setzen europaweit einheitliche Standards für Planung, Betrieb und Instandhaltung. Sie bringen mehr Klarheit, Sicherheit und Nachhaltigkeit in den vorbeugenden Brandschutz, vom Wandhydranten bis zur CO₂-Anlage. Lesen Sie alles dazu in unserem Newsletter.

Wie gelingt Betreiberverantwortung im digitalen Zeitalter? Im Mittelpunkt des REG-IS Tages 2025 stand die Vorstellung unseres Regelwerks-Informationssystems REG-IS, das dabei rechtssicher und strukturiert unterstützt. Daneben gab es spannende Einblicke in Praxisprojekte und Schnittstellenlösungen. Wir blicken gemeinsam mit Ihnen zurück und haben die wichtigsten Impulse für Sie zusammengefasst.

Steigende Löhne und neue Anforderungen verschärfen den Anpassungsdruck bei Reinigungsverträgen. Neben wirtschaftlichen Fragen rücken auch juristische Aspekte wie Vertragstyp, Leistungsbeschreibung und Haftungsregelungen stärker in den Fokus. Unser Beitrag zeigt, worauf es bei der Vertragsgestaltung jetzt ankommt.

Die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) bringt neue Pflichten, aber auch große Chancen für den Klimaschutz und die Energieeffizienz im Gebäudesektor. Wer jetzt auf digitale Zustellung, interoperable Technik und saubere Datenprozesse setzt, sichert nicht nur die Compliance, sondern erschließt auch Einsparpotenziale.

Darüber hinaus informieren wir Sie über die Indexmiete, die eine transparente und inflationsgebundene Mietanpassung ermöglicht und angesichts politischer Regulierungspläne 2025 erneut an Brisanz gewinnt. Ob im Wohn- oder Gewerbemietrecht: Nur eine sorgfältig formulierte Indexklausel sichert langfristige Vertragsstabilität und rechtliche Wirksamkeit.

Abschließend möchten wir Ihnen noch eine unserer Top-Veranstaltungen ans Herz legen: Vom 2. bis 3. Dezember findet in Nürnberg unser Seminar „Betreiberverantwortung im Facility Management 2.0“ statt. Erleben Sie die ideale Kombination aus juristischer und technischer Expertise und entwickeln Sie ein Verständnis dafür, wie Sie die Betreiberverantwortung systematisch in Ihrer Organisation umsetzen können. Weitere Termine für 2026 in ganz Deutschland stehen bereits fest. Seien Sie dabei!

Wir wünschen Ihnen eine interessante und anregende Lektüre und sagen: Bis bald!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

→ Betreiberverantwortung

Neuerungen im DIN Regelwerk – Betrieb und Instandhaltung stationärer Brandbekämpfungsanlagen

von Sebastian Kick

Der vorbeugende Brandschutz zählt zu den zentralen Säulen der Gebäudesicherheit – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Technische Entwicklungen, gestiegene Sicherheitsanforderungen und die zunehmende Integration nachhaltiger Gebäudetechnik führen dazu, dass bestehende Regelwerke regelmäßig überprüft und angepasst werden. Im Zeitraum von Dezember 2024 bis August 2025 sind mehrere überarbeitete Fassungen zentraler DIN-EN-Normen für stationäre Brandbekämpfungsanlagen erschienen.

Mit den Normen

- **DIN EN 671-1:2024-12,**
- **DIN EN 13565-1:2025-08,**
- **DIN EN 14972-1:2025-07,**
- **DIN EN 15004-1:2025-03 und**
- **DIN EN 17966:2024-12**

steht nun ein umfassendes und aktualisiertes Normenpaket zur Verfügung, das zentrale Technologien des stationären Löschwesens abdeckt – von Wandhydranten und Schaum- über Wassernebel- bis hin zu gasförmigen und CO₂-Löschanlagen. Diese Normen behandeln Faktoren für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung moderner Brandschutzsysteme in Gebäuden, Industrieanlagen und Infrastrukturen.

ANWENDUNGSBEREICHE – EINHEITLICHE STANDARDS FÜR UNTERSCHIEDLICHE LÖSCHSYSTEME

Die überarbeiteten Normen regeln die technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen für verschiedene Arten von Brandbekämpfungsanlagen und schaffen damit europaweit einheitliche Standards.

- **DIN EN 671-1** beschreibt die Anforderungen an Schlauchhaspeln mit formstabilem Schlauch, die fest an die Wasserversorgung angeschlossen und zum Gebrauch durch jedermann geeignet sind. Die Norm legt Bauart, Prüfverfahren, Konformität und CE-Kennzeichnung fest und stellt sicher, dass diese Systeme im Ernstfall zuverlässig und einfach zu bedienen sind.
- **DIN EN 13565-1** befasst sich mit Bauteilen ortsfester Schaumlöschanlagen, etwa Zumischeinrichtungen, Schaumdüsen oder Erzeugern. Die Norm definiert Materialien, Leistungsmerkmale und Prüfverfahren, um die sichere und wirksame Funktion der Anlagen sicherzustellen.
- **DIN EN 14972-1** legt die Anforderungen für ortsgelundene Wassernebelsysteme fest, die Brände mithilfe feinsten Wassertröpfchen kontrollieren oder löschen. Wassernebel wirkt durch Wärmeaufnahme, Sauerstoffverdrängung und Strahlungsabschirmung und bietet eine umweltfreundliche, wassersparende Alternative zu klassischen Sprinkleranlagen. Die Norm beschreibt Aufbau, Dimensionierung und Nachweisführung solcher Systeme.

- **DIN EN 15004-1** behandelt Löschanlagen mit gasförmigen Löschmitteln, wie etwa Inertgasen. Diese Systeme schützen insbesondere empfindliche Bereiche wie Serverräume, Schaltzentralen oder Archive, in denen Löschwasser unerwünscht wäre. Die aktuelle Fassung enthält Erweiterungen im Anwendungsbereich, strengere Vorgaben zur Alarmierung, sowie neue Anforderungen zur Bewertung möglicher toxischer Wirkungen der Löschmittel.
- **DIN EN 17966** schließlich definiert die Anforderungen an Kohlenstoffdioxid-Löschanlagen (CO₂-Anlagen). Sie richtet sich an Fachleute, die mit Planung, Installation, Prüfung und Instandhaltung dieser Systeme befasst sind. Die Norm betont die Bedeutung regelmäßiger Wartung zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft und enthält neue Anforderungen zur Vermeidung unnötiger CO₂-Freisetzungen bei Prüf- und Inbetriebnahmeverfahren. Sie weist zudem darauf hin, dass CO₂-Löschanlagen in besetzten Bereichen nur noch eingeschränkt verwendet werden sollten, da alternative Löschmittel in vielen Fällen ein geringeres Risiko für Personen darstellen.

HARMONISIERUNG UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

Mit der Veröffentlichung dieser 5 überarbeiteten Normen wird das europäische Regelwerk für Brandbekämpfungsanlagen weiter vereinheitlicht. Die Dokumente wurden vom CEN/TC 191 „Ortsfeste Brandbekämpfungsanlagen“ in Zusammenarbeit mit nationalen Normungsausschüssen erstellt. Sie berücksichtigen neue technische Erkenntnisse, ökologische Rahmenbedingungen und Anforderungen aus der Praxis. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung eines hohen Qualitäts- und Sicherheitsniveaus im baulichen Brandschutz.

KLARE VORGABEN FÜR CO₂- UND GASLÖSCHANLAGEN

Die **DIN EN 17966** (Kohlenstoffdioxid-Löschanlagen) und die **DIN EN 15004** (Löschanlagen mit gasförmigen Löschmitteln) regeln nahezu identisch die Anforderungen an den Betrieb der jeweiligen Löschanlage. Beide Normen verlangen mindestens einmal jährlich eine vollständige Prüfung durch Fachkräfte, bei Bedarf auch häufiger. Dabei sind Funktion, Dichtheit und Vollständigkeit der Anlagen zu prüfen.

Zentral ist die regelmäßige Überwachung der Löschmittelbehälter. Bei CO₂-Anlagen ist der Füllstand alle 6 Monate zu kontrollieren; Verluste von über 10 Prozent erfordern Nachfüllung oder Austausch. Bei Anlagen mit halogenierten Löschgasen oder Inertgasen gelten ähnliche Grenzen.

Auch Schläuche, Ventile und die Raumdichtheit müssen jährlich geprüft werden, da Leckagen die Wirksamkeit des Löschmittels gefährden können. Die Wiederholung der Raumdichtheitsprüfung ist ausdrücklich vorgeschrieben, wenn Veränderungen an baulichen Umfassungen festgestellt werden.

Beide Normen fordern zudem ein Inspektions- und Wartungsprogramm, das vom Errichter bereitgestellt und vom Betreiber regelmäßig umgesetzt werden muss. Dieses Programm umfasst unter anderem wöchentliche Sichtkontrollen auf Beschädigungen sowie eine lückenlose Dokumentation aller Prüfungen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Umgang mit dem Löschmittel selbst. Während CO₂-Anlagen die Freisetzung des Gases bei Wartungsarbeiten weitestgehend vermeiden müssen, fordert die DIN EN 15004 zusätzlich, dass entnommene Löschmittel gesammelt und wiederverwendet oder ordnungsgemäß entsorgt werden. Beide Normen unterstreichen damit den hohen Stellenwert von Umwelt- und Arbeitsschutz.

WASSERNEBELANLAGEN: ANDERER LÖSCHANSATZ, ÄHNLICHE BETREIBERPFLICHTEN

Die **DIN EN 14972-1** behandelt Wassernebelsysteme, also Anlagen, die im Gegensatz zu gasbasierten Systemen mit Wasser als Löschmittel arbeiten. Ihr Instandhaltungskonzept unterscheidet sich im Detail, orientiert sich jedoch in Aufbau und Systematik an den bekannten VdS-Richtlinien für Sprinkleranlagen.

Auch hier gilt: Regelmäßige Inspektionen, dokumentierte Routineprüfungen und geschultes Personal sind entscheidend. Die Norm sieht eine Kombination aus wöchentlichen, monatlichen und jährlichen Kontrollen vor. Dabei stehen insbesondere die Funktionsfähigkeit von Pumpen, Alarmventilen und Absperreinrichtungen sowie die Überprüfung der Düsen und Rohrleitungen im Mittelpunkt. In längeren Abständen – etwa alle 3, 5 oder 10 Jahre – sind zusätzlich umfassendere Prüfungen vorgesehen, die Korrosionsschutz, Behälterzustand oder Ventilfunktionen einschließen.



Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die überarbeiteten Normen für stationäre Brandbekämpfungsanlagen europaweit einheitliche, zukunftsfähige Standards für Planung, Betrieb und Wartung moderner Löschsysteme schaffen. Sie vereinen technische Innovation, Sicherheitsanforderungen und Nachhaltigkeit und sorgen so für mehr Klarheit und Verlässlichkeit im Brandschutz. Ein besonderer Fokus liegt auf Umwelt- und Gesundheitsschutz sowie auf regelmäßigen, dokumentierten Prüfungen. Damit bilden die Normen eine solide Grundlage für den wirksamen und nachhaltigen Einsatz moderner Brandschutztechnik in baulichen Anlagen.

Kontakt für weitere Informationen



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

BUNDESFACHTAGUNG **2026** BETREIBERVERANTWORTUNG

Vom 20. bis 21. April 2026 findet **bereits zum 14. Mal** die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung statt. Austragungsort ist erneut das Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda, das sich in den vergangenen Jahren als hervorragende Location für dieses Top-Event bewährt hat.

Erleben Sie ein **anspruchsvolles Programm zu aktuellen Gesetzesvorgaben, Normen und Richtlinien für einen sicheren und rechtskonformen Gebäudebetrieb** – mit führenden Rechtsanwälten, anerkannten Fachleuten und Erfahrungsberichten aus der Unternehmenspraxis.

THEMENSCHWERPUNKTE

- Projektberichte von Anwendern
- Innovative Lösungsansätze zur Betreiberverantwortung
- Cybersicherheit in gebäudetechnischen Anlagen
- KI in der Betreiberverantwortung

20. bis 21.4.2026
LIVE VOR ORT
im Esperanto Kongress-
und Kulturzentrum in **Fulda**



Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung finden Sie unter:

www.facility-manager.de/betreiberverantwortung



→ Facility Management

Rückblick auf den REG-IS Tag 2025

Digitale Unterstützung für Rechtssicherheit im Facility Management

von Philipp Stuiber

Die Betreiberverantwortung für Gebäude und technische Anlagen gewinnt angesichts der stetig wachsenden Zahl an Rechtsvorschriften, Normen und Richtlinien zunehmend an Bedeutung. Personen mit Betreiberverantwortung müssen Vorgaben aus Bereichen wie Arbeitsschutz, Brandschutz, Umweltschutz oder Verkehrssicherheit nicht nur kennen, sondern deren Einhaltung auch lückenlos dokumentieren. Bereits kleinere Versäumnisse können rechtliche, finanzielle und imagebezogene Folgen haben.

EINORDNUNG UND AUFTAKT

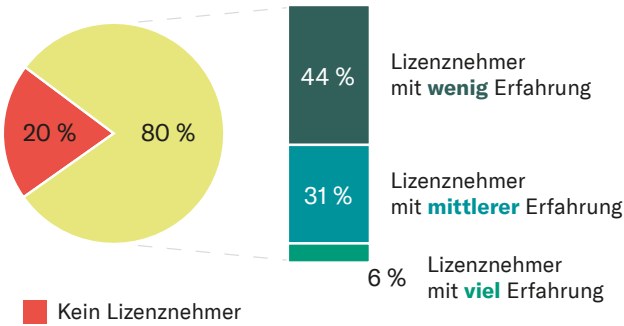
Um diese komplexen Anforderungen zu bewältigen, haben wir das Regelwerks-Informationssystem REG-IS entwickelt. Das System umfasst über 2.000 für das Facility Management relevante Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien, die strukturiert und verständlich aufbereitet sind. Dadurch können Zuständige die für sie maßgeblichen Pflichten gezielt erkennen und geeignete Maßnahmen effizient umsetzen. REG-IS unterstützt Anwender dabei, zu erkennen, worauf es im Facility Management ankommt, um rechtskonform zu agieren und Haftungsrisiken zu vermeiden. Damit schafft das System Klarheit und erleichtert die praxisgerechte Umsetzung rechtlicher Vorgaben.

Zugleich ermöglicht REG-IS eine gezielte Recherche und Integration in CAFM-Lösungen – Betreiberverantwortung wird so von einer abstrakten Pflicht zu einem aktiv gesteuerten Prozess, der im Alltag nachvollziehbar und praktikabel bleibt.

Vor diesem Hintergrund standen diese Themen auch im Mittelpunkt unseres Webinars zum REG-IS Tag 2025, das am 17.9.2025 online stattfand. Unsere Experten sowie externe Referenten präsentierten Praxisbeispiele, erläuterten Schnittstellen zu CAFM-Systemen und berichteten von Projekterfahrungen. Mit zeitweise bis zu 150 Teilnehmenden zeigte die Veranstaltung eindrucksvoll, wie groß das Interesse an digital gestützter und rechtssicherer Betreiberverantwortung ist.

Uhrzeit	Programmpunkt
9:00 Uhr	Begrüßung
9:15 Uhr	Einführung in REG-IS
10:45 Uhr	Kaffeepause
11:00 Uhr	Arbeiten mit dem REG-IS Dashboard
11:30 Uhr	REG-IS Webservice Schnittstelle
11:45 Uhr	Anwendungsbeispiel CAFM-Kopplung 1: Pit Cup
12:30 Uhr	Mittagspause
13:30 Uhr	Projekte mit REG-IS: MONDRIAN Real Estate
14:15 Uhr	Anwendungsbeispiel CAFM-Kopplung 2: Axians Infoma
15:00 Uhr	Kaffeepause
15:15 Uhr	Ausblick und Neuerungen
15:45 Uhr	Erfahrungsaustausch und Diskussion

Eine begleitende Live-Abfrage ergab, dass 20 Prozent der Teilnehmenden noch keine Lizenznehmer und damit unerfahren im Umgang mit REG-IS waren. Rund 80 Prozent nutzten das System bereits; bezogen auf das gesamte Publikum waren 44 Prozent unerfahren, 31 Prozent mittelmäßig geübt und 6 Prozent erfahren im Umgang mit REG-IS. Damit setzte sich die Teilnehmer-schaft überwiegend aus Lizenznehmern zusammen, jedoch mit einem hohen Anteil an Einsteigern – ein passender Ausgangspunkt für die anschließenden Inhalte.



Ergebnisse der Live-Abfrage im Webinar zur Lizenznutzung und Erfahrung der Teilnehmenden mit REG-IS

In unserem Rückblick haben wir für Sie die zentralen Inhalte zusammengefasst und geben einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen rund um REG-IS.

WAS IST REG-IS EIGENTLICH?

Im Rahmen des REG-IS Tages 2025 wurde deutlich, dass viele Teilnehmende zwar den Namen REG-IS kennen, aber erst durch die Veranstaltung ein klares Bild davon erhielten, was sich tatsächlich hinter dem Regelwerks-Informationssystem verbirgt. REG-IS ist kein gewöhnliches Informationsportal, sondern das Ergebnis einer langjährigen Entwicklung aus juristischer und technischer Praxis. So haben wir das System speziell für die Anforderungen des Facility Managements konzipiert – mit dem Ziel, die komplexe Welt der rechtlichen Verpflichtungen im Gebäudebetrieb transparent und handhabbar zu machen.

REG-IS basiert auf einer umfangreichen Datenbank, die über 2.000 relevante Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen abbildet. Diese Inhalte werden nicht bloß gesammelt, sondern fachlich aufbereitet, in logische Zusammenhänge gebracht und mit den Anforderungen der jeweiligen Regelwerke verknüpft. Anwender erhalten damit kein statisches Nachschlagewerk, sondern ein Werkzeug, das ihnen hilft, die relevanten Pflichten zu identifizieren, zu verstehen und in den betrieblichen Alltag zu integrieren.

Die rechtlich-technische Struktur von REG-IS erlaubt es, Pflichten und Tätigkeiten unmittelbar mit den jeweiligen Regelquellen zu verknüpfen – bis hin zur konkreten Textstelle. So wird auf einen Blick erkennbar, woher eine Anforderung stammt und wie verbindlich sie ist.

Ein wesentliches Merkmal von REG-IS ist die intelligente Aufbereitung komplexer juristischer Inhalte in klar strukturierten Tabellen- und Katalogformaten. Statt sich durch umfangreiche Rechtstexte zu arbeiten, können Anwender gezielt nach Themen, Anlagen oder Tätigkeiten suchen. Das System zeigt präzise auf, welche Pflichten für eine bestimmte Anlage – etwa eine Sprinkleranlage oder einen Aufzug – gelten, welche Fristen einzuhalten und welche Maßnahmen erforderlich sind. Diese Übersetzung von Recht in Praxis ist der Kernnutzen des Systems. Aus abstrakten Normen werden konkrete Handlungsgrundlagen.

Darüber hinaus fungiert REG-IS als Schnittstelle zwischen Recht und Technik. Es verbindet juristische Präzision mit technischem Verständnis und lässt sich mit CAFM-Systemen verknüpfen. So unterstützt es die digitale Betreiberverantwortung in einer Weise, die sowohl die Compliance- als auch die Effizienzperspektive berücksichtigt. Der modulare Aufbau ermöglicht es, Inhalte nach Regelwerkskategorien zu konfigurieren und damit den Informationsumfang gezielt auf die individuellen Anforderungen eines Unternehmens zuzuschneiden. REG IS informiert nicht nur, sondern leitet an. Es hilft den Anwendern, den Überblick zu behalten, rechtssicher zu handeln und ihre Betreiberpflichten strukturiert umzusetzen.

REG-IS ALS TEIL EINER VERNETZTEN SYSTEM-LANDSCHAFT

Unser Fokus beim REG-IS Tag 2025 lag auf der Integration von REG-IS in bestehende IT-Umgebungen. Über die standardisierte Webservice-Schnittstelle lässt sich REG-IS nahtlos mit CAFM-Lösungen, ERP-Plattformen wie SAP oder anderen Facility-Management-Systemen verknüpfen. Diese offene Architektur gewährleistet, dass die REG-IS-Daten genau dort verfügbar sind, wo sie im operativen Prozess benötigt werden – effizient, konsistent und ohne Medienbrüche.

Die in REG-IS enthaltenen Informationen zu Regelwerken, Pflichten und Tätigkeiten können so direkt in Arbeitsabläufe eingebunden werden, beispielsweise in die Wartungsplanung, das Prüfmanagement oder Dokumentationsprozesse. Durch diese automatisierte Verknüpfung werden Redundanzen vermieden, Abläufe beschleunigt und die Datenqualität wird verbessert. Gleichzeitig erhalten alle im Facility Management tätigen Akteure – von Betreibern über Dienstleister bis hin zu Verantwortlichen in Verwaltung und Technik – Echtzeitzugriff auf aktuelle gesetzliche Vorgaben, ohne Medienbrüche oder manuelle Übertragungen.

Unsere Praxisbeispiele im Webinar haben deutlich gemacht, wie leistungsfähig diese Schnittstellen sind. Ob kommunale Verwaltungen, Landesbetriebe oder große Immobilienbetreiber – überall dort, wo REG-IS mit CAFM-Systemen wie pitFM, Axians Infoma oder SAP kombiniert wird, entsteht ein messbarer Mehrwert. Regelwerksdaten werden zum aktiven Steuerungsinstrument, nicht nur zur Informationsquelle. Sie fließen direkt in Arbeitsaufträge, Prüfzyklen oder Wartungsintervalle ein und ermöglichen eine durchgängige Prozesskette vom Regelwerk bis zur operativen Umsetzung.

Diese Integration unterstreicht die zentrale Botschaft unseres REG-IS Tages: REG-IS versteht sich nicht nur als eigenständiges System, sondern auch als intelligentes Werkzeug, das sich in bestehende digitale Landschaften einfügt und diese sinnvoll ergänzt. Mit seiner offenen Struktur und inhaltlichen Tiefe bildet REG-IS die Grundlage für rechtssichere, effiziente und zukunftsfähige Betreiberprozesse – ein verlässlicher Partner für erfolgreiche Digitalisierungsprojekte im Facility Management.

BERATUNG UND WEITERENTWICKLUNG DURCH RÖDL & PARTNER

Neben der Bereitstellung des Regelwerks-Informationssystems begleiten wir unsere Mandanten auch beratend in allen Fragen der Betreiberverantwortung. In enger Zusammenarbeit mit Unternehmen und öffentlichen Auftraggebern konnten wir praxisnahe REG-IS Tools entwickeln, die den Weg von der Theorie in die Umsetzung erleichtern. Dazu zählen ein interaktiver Aufgabenkatalog, ein digitaler Jahresplan, Begehungsprotokolle und Compliance-Checklisten, die direkt an die Inhalte von REG-IS anknüpfen. Diese Werkzeuge unterstützen dabei, rechtliche Anforderungen operativ umzusetzen und die Einhaltung von Pflichten strukturiert zu dokumentieren. Weitere Einblicke in diese Entwicklungen finden Sie in einem Beitrag in unserer August-Ausgabe aus diesem Jahr: [fokus-immobilien-august-2025.pdf](#).

Fazit

Unser REG-IS Tag 2025 hat gezeigt, wie stark die Betreiberverantwortung in den Fokus rückt und welche Rolle REG-IS dabei spielen kann. Durch Einblicke in aktuelle Entwicklungen, Praxisbeispiele und Kooperationen konnten wir herausstellen: REG-IS ist längst mehr als ein Informationssystem. Es ist ein praxisnahes Werkzeug, das Rechtssicherheit und Effizienz vereint und digitale Prozesse im Facility Management gezielt unterstützt.

Die vorgestellten Projekte und Schnittstellenlösungen belegen, dass Betreiberverantwortung dann erfolgreich gelingt, wenn juristische Kompetenz, technisches Know-how und digitale Tools ineinandergreifen. Mit Blick auf den nächsten REG-IS Tag 2027 steht fest: Digitalisierung und Compliance im Facility Management werden weiter an Bedeutung gewinnen und REG-IS wird diesen Weg aktiv mitgestalten.

Kontakt für weitere Informationen



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

REG-IS[®]

Regelwerks-Informationssystem

für das Facility Management



REG-IS ist ein Online-Informationssystem mit **rechtlich-technischem Fachwissen** der in Deutschland relevanten Regelwerke für das Facility Management.

Unser Regelwerks-Informationssystem verzeichnet **über 2.000 Regelwerke** und bietet die Auswertung der darin enthaltenen Inhalte. Lange Rechts- und Normtexte werden **einfach und strukturiert** dargestellt. Auf diese Weise kann der Anwender **schnell und unkompliziert** die für ihn wichtigen Informationen finden.

www.reg-is.de

Ihre Vorteile

- ✓ Schneller und effizienter Zugriff auf die wichtigsten Regelwerke im Facility Management – überall und jederzeit
- ✓ Konzentration auf die substanziellen Inhalte
- ✓ Individualisierte Auswertungs- und Filtermöglichkeiten
- ✓ Regelwerkskataster als Grundlage für Audits und Zertifizierungen
- ✓ Keine Software- oder Update-Installation erforderlich
- ✓ Daten-Export nach Excel
- ✓ Kopplung mit CAFM- oder ERP-Systemen
- ✓ 1 Unternehmen – 1 Lizenz – beliebige Anzahl von Anwendern an beliebig vielen Standorten



Sie benötigen weitere Informationen oder haben Interesse an einem kostenlosen Testzugang?
Senden Sie uns eine E-Mail an reg-is@roedl.com.

→ Vertragsgestaltung

Der Reinigungsvertrag – Neue und alte Herausforderungen

von Gila Schärig

Die ab dem 1.1.2025 einsetzende Erhöhung des Branchenmindestlohns für die Innen- und Unterhaltsreinigung auf 14,25 Euro hat die schon angespannte Kostenlage innerhalb des Gebäudereinigungssektors noch weiter verschärft. Da die Kosten der Gebäudereinigung bis zu 50 Prozent der jährlichen Gesamtbetriebskosten ausmachen sind nun die Gebäudedienstleister dazu angehalten, die neuen als auch die bestehenden Reinigungsverträge nebst Leistungsbeschreibungen dementsprechend anzupassen und ihre internen Abläufe zu überprüfen, indem sie ggf. effizientere Prozesse implementieren, um den gestiegenen Personalkosten dauerhaft entgegenwirken zu können.¹

Trotz der Alltäglichkeit von Reinigungsverträgen werfen diese aus juristischer Sicht eine Vielzahl von rechtlichen Fragestellungen auf – insbesondere hinsichtlich ihrer rechtlichen Einordnung, der Gestaltung von Vertragsstrafen-Klauseln, der Haftungs- und Gewährleistungsklauseln sowie der jeweils passenden Anwendung von DIN-Normen und Branchenstandards.

EINORDNUNG DES RICHTIGEN VERTRAGSTYPST

Ein Urteil vom Landgericht Hamm vom 19.04.24 (12 U 9/23) bestätigt die bisherige Rechtsprechung zur Einordnung des richtigen Vertragstyps von Reinigungsverträgen.

Der Leitsatz hierzu lautet wie folgt:

„Bei einem Gebäudereinigungsvertrag handelt es sich regelmäßig um einen Werkvertrag und nicht um einen Dienstleistungsvertrag, denn der Unternehmer schuldet die Sauberkeit von Räumen mit von ihm auszusuchendem Personal, ohne dabei den Weisungen des Auftraggebers zu unterliegen. Zu den vertragsgemäßen Hauptleistungspflichten gehört typischerweise die Herstellung des Reinigungserfolgs, nicht hingegen die Erbringung einer vertraglich vereinbarten Stundenzahl.“

Ein Reinigungsunternehmen (Klägerin) hatte mit der Auftragnehmerin (Beklagte) einen Vertrag zur regelmäßigen Gebäudereinigung abgeschlossen. Streitgegenstand war die Zahlung einer Restvergütung in Höhe von 14.075,18 Euro.

Die Beklagte trug vor, dass der Vertrag als Dienstleistungsvertrag anzusehen sei, wodurch die Zahlungsverpflichtung aufgrund einer angeblichen Minderleistung auch entfielen.

Das Oberlandesgericht Hamm entschied, dass der vereinbarte Vertrag als Werkvertrag, gem. § 631 BGB auszulegen sei. Der werkvertraglich geschuldete Erfolg läge gerade in der Sauberkeit der Räumlichkeiten, jedoch nicht in der bloßen Erbringung der Dienstleistung. Die Klägerin war berechtigt, die vollständige Vergütung von der Beklagten einzufordern und auch das Minderungsbegehren wurde abgelehnt, da die Beklagte keine Nachbesserungsfrist gem. § 634 Nr. 3, § 638 BGB gesetzt hatte.²



Die rechtliche Einordnung von Reinigungsverträgen ist entscheidend für die gegenseitigen Rechte und Pflichten. Grundsätzlich kommen 2 Vertragstypen in Betracht:

In der Praxis wird der Reinigungsvertrag überwiegend als Werkvertrag qualifiziert. Der Auftragnehmer schuldet einen konkreten Erfolg – nämlich die sauber gereinigte Fläche oder das saubere Objekt. Diese Einordnung hat weitreichende Konsequenzen insbesondere für die Anwendung der Gewährleistungspflichten, gem. §§ 634 ff. BGB und den Vergütungsanspruch.

Ein Dienstvertrag liegt vor, wenn lediglich die Tätigkeit geschuldet wird, nicht aber ein konkreter Erfolg. Dies kann etwa bei einer stundenbasierten Reinigung ohne Qualitätskontrolle der Fall sein.

Jedoch können auch sog. typengemischte Verträge von den Parteien vertraglich vereinbart werden, die sowohl dienst- als auch werkvertragliche Elemente enthalten. So kann etwa die Einhaltung einer Mindeststundenanzahl als dienstvertragliche Pflicht vereinbart sein, während gleichzeitig auch ein Reinigungserfolg vereinbart ist.³

INHALTLICHE GESTALTUNG VON REINIGUNGS- VERTRÄGEN

Eine sorgfältige Vertragsgestaltung ist unerlässlich, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden. Folgende Punkte sollten in jedem Reinigungsvertrag nebst Leistungsbeschreibung geregelt sein:

Zunächst sollten sich die Parteien auf die geschuldete Reinigungsart einigen. Zu unterscheiden sind grundsätzlich Unterhalts⁴-, Grund⁵-, und Sonderreinigung⁶. Jedoch existieren darüber hinaus noch eine Vielzahl an weiteren Spezialreinigungsarten wie die Glas- oder Fassadenreinigung.

Anschließend ist der genaue Leistungsumfang mit den einzuhaltenden Leistungszeiten zu bestimmen: Welche Räume, Flächen oder Objekte sind mit welchem Reinigungsmittel/-maschinen in welchem genauen Zeitfenster zu reinigen?

Danach müssen auch die Reinigungsturnusse festgelegt werden (täglich, wöchentlich, monatlich oder einmalig) bei gleichzeitiger Beachtung der einschlägigen Qualitätsstandards. Dabei sollten sich die Parteien vorwiegend an der DIN EN 13549 (Reinigungsdienstleistungen – Grundanforderungen und Empfehlungen für Qualitätssysteme) orientieren.

Als Mustervorlage kann sich der Ersteller auch an dem GEFMA-Mustervertrag Facility Services 510 und der GEFMA-Leistungsbeschreibung Facility Services 520 (beides Stand 2023/04) sowie an den Empfehlungen des Bundesinnungsverbands⁷ orientieren.

Die Vergütungsklausel sollte Aussagen treffen über die Vergütungsart (Pauschale/Abrechnung nach Stunden) und die Zahlungsmodalitäten (monatlich, quartalsweise, jährlich oder nach Abnahme).

Des Weiteren sollte auf eine durchsichtige, regelmäßige Dokumentation durch Leistungsprotokolle und Checklisten Wert gelegt werden.

Die Klauseln zur Haftung und Gewährleistung sollten Regelungen zu den Mängelrechten, gem. §§ 634 ff. BGB, Fristenregelungen zur Nachbesserung als Voraussetzung für Minderungsrechte und/oder Rücktrittsrechte und Haftungsregelungen für Schäden am Eigentum des Auftraggebers enthalten.

DIN-NORMEN UND BRANCHENSTANDARDS

Die Einhaltung von DIN-Normen und Gütesiegeln ist ein Qualitätsmerkmal und kann vertraglich vereinbart werden. Diese Normen helfen, objektive Qualitätsmaßstäbe zu setzen und die Leistung zu bewerten. Einige sind im Folgenden beispielhaft aufgezählt:

- **DIN EN 13549:** Qualitätsmanagement in der Gebäudereinigung
- **RAL GZ-902:** Gütezeichen für Gebäudereinigung
- **DIN 10516:** Hygienestandards in Küchen und Gastronomie
- **DIN 18919/18920:** Reinigung von Außenanlagen
- **TRGS 510:** Lagerung von Gefahrstoffen (Reinigungsmittel)
- **DIN77400:** Schulreinigung

¹ Branchenmindestlöhne 2025: Was dir zusteht | DGB

² OLG Hamm: Rechtliche Einordnung eines Gebäudereinigungsvertrags und damit einhergehende vertragsgemäße Pflichten, NJOZ 2024, 1370; OLG Hamm Urt. v. 19.4.2024 – 12 U 9/23, BeckRS 2024, 22940.

³ BeckOGK/Maties, 1.7.2025, BGB § 611 Rn. 240-243.

⁴ Eine Unterhaltsreinigung beinhaltet eine regelmäßige Reinigung von Räumlichkeiten in festen Zeitabständen, um eine hygienische Umgebung aufrechtzuerhalten. Dabei werden typischerweise Böden, Oberflächen, Möbel und Sanitäranlagen gereinigt sowie Abfall und Staub entfernt.

⁵ Bei einer Grundreinigung werden haftende Verschmutzungen, Rückstände und abgenutzte Pflegefilme entfernt, die die Optik des Bodenbelags beeinträchtigen. Sie erfolgt nicht regelmäßig, sondern in größeren Zeitabständen.

⁶ Die Sonderreinigung umfasst alle Maßnahmen, die über eine übliche Unterhaltsreinigung hinausgehen, wie z. B. die Entfernung von besonderen oder hartnäckigen Verschmutzungen (Graffiti, Reinigung von Anlagen mit besonderen Hygienevorschriften, Asbestentfernung).

⁷ Startseite - BIV

Besondere rechtliche Risiken bildet insbesondere die Haftung bei Materialschäden. Dabei haftet der Auftragnehmer für Schäden, die durch ungeeignete Reinigungsmittel oder eine unsachgemäße Anwendung entstehen. Daher ist eine Betriebshaftpflichtversicherung, die auch ausdrücklich sog. Bearbeitungsschäden umfasst, dringend zu empfehlen. Darüber hinaus stellen auch Sanktionen wie bspw. Vertragsstrafen oder pauschalierte Minderungen wirksame Mittel dar, um den Auftragnehmer zu einer vertragskonformen Leistungserbringung anzuhalten.⁸

FAZIT

Die nächste Erhöhung des Branchenmindestlohns ist für 2026 schon festgesetzt und es bleibt abzuwarten, wie sich die Reinigungsbranche kostensparend neu strukturiert.

Wir unterstützen Sie gerne bei Ihrer nächsten Überarbeitung oder Neuerstellung Ihrer Reinigungsverträge und/oder Leistungsbeschreibungen durch eine passgenaue, mandantenorientierte und individuelle Rechtsberatung.

Bitte kommen Sie bei Fragen gerne auf uns zu!

⁸ Vertragsrechtliche Mittel zur Einhaltung einer ordnungsgemäßen Leistung des Schuldners – Abgrenzung Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz! | Rödl & Partner

Kontakt für weitere Informationen



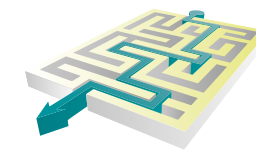
Gila Schärig
Diplom-Juristin
T +49 911 9193 1995
E gila.schaerig@roedl.com

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

AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!

Unsere Themen

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



Ihre Vorteile

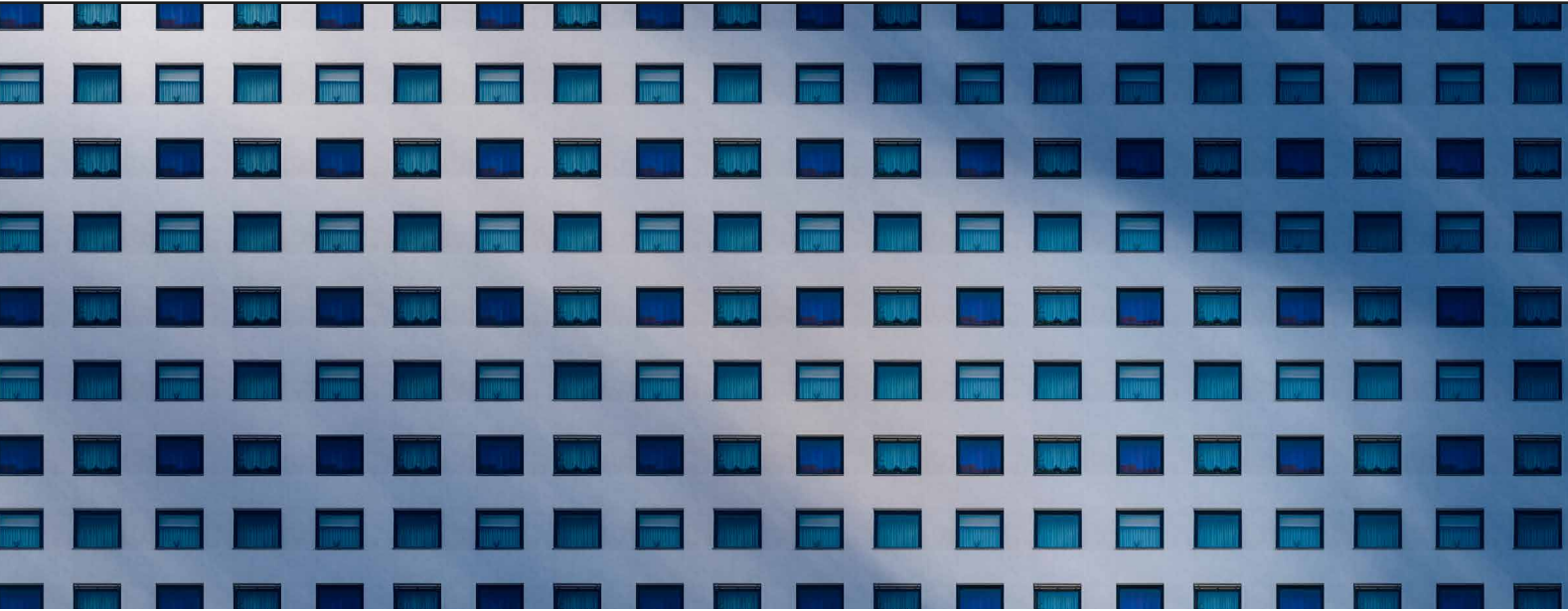
- ✓ Vorbereitung der Schulungsinhalte abgestimmt auf Ihre spezifischen Fragestellungen
- ✓ Durchführung der Schulung in Ihren Räumen
- ✓ Bereitstellung des Foliensatzes als Kopiervorlage
- ✓ Beantwortung von Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer während bzw. im Nachgang der Schulung
- ✓ Teilnehmerzertifikate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

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mietrecht

Die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) – Chancen und Herausforderungen

von Andreas Griebel

Die uVI ist eine direkte Folge der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) 2018/2002 und stellt ein zentrales Instrument dar, um den Gebäudesektor in die gesamtgesellschaftliche Verantwortung für den Klimaschutz einzubinden. Das übergeordnete Ziel der EED ist es, durch die Schaffung von Transparenz das Bewusstsein der Endnutzer (Wohnraum- ebenso wie gewerbliche Mieter) für Einsparpotenziale zu steigern und somit Energieeffizienz zu erzielen.

*Die traditionelle Heizkostenverordnung („HKVO“) dient primär der jährlichen, gerechten Kostenverteilung. Die Einführung der uVI markiert jedoch einen **fundamentalen Wandel** weg von der reinen Abrechnung hin zu einem aktiven, monatlichen Energiemanagement durch den Endnutzer. Die Verordnung verpflichtet zur monatlichen Mitteilung aktueller Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser an die Endnutzer. Diese monatliche Berichterstattungsfrequenz ist technisch nur durch den Einsatz fernablesbarer Messtechnik realisierbar, wodurch Eigentümer und Messdienstleister zunehmend die Rolle von **Datenlogistikern** einnehmen müssen.*

GESETZLICHE NEUERUNGEN IN 2021

Die Umsetzung der uVI-Pflicht ist streng terminiert und betrifft **alle fernablesbaren** Liegenschaften unmittelbar. Seit Januar 2022 besteht die Pflicht zur monatlichen uVI-Zustellung in allen Objekten, die bereits über fernablesbare Messgeräte verfügen. Bei Neuausstattung und Geräte austausch ist die Installation fernablesbarer Zähler und Heizkostenverteiler bereits seit Dezember 2021 verpflichtend. Die gesetzliche Ausstattungspflicht verlangt, dass **bis Dezember 2026 alle Liegenschaften in Deutschland** vollständig auf fernablesbare Technologie umgerüstet sein müssen.

Die Einhaltung dieser Vorgaben ist für Immobilieneigentümer von größter finanzieller Relevanz, da der Gesetzgeber einen scharfen finanziellen Hebel implementiert hat: das **Mieter-Abzugsrecht** bei Nichterfüllung. Wird die Pflicht zur aktiven monatlichen Zustellung der uVI verletzt (z. B. durch fehlende aktuelle Mieterdaten oder nicht funktionierende Technik), droht Vermietern ein Abzug von 3 bis 6 Prozent auf die **gesamte Heizkostenabrechnung**.

CHANCEN: DIE QUANTIFIZIERBAREN POTENZIALE FÜR ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Die primäre Chance der uVI liegt in ihrer **Lenkungswirkung** auf das Nutzerverhalten. Durch die monatliche Transparenz erhalten Endnutzer die Möglichkeit, ihren Verbrauch zeitnah zu korrigieren. Studien gehen davon aus, dass durch die unterjährige Information ein zusätzliches Einsparpotenzial von 7 bis 12 Prozent realisiert werden kann.

Die regelmäßigen Einblicke, die es Nutzern ermöglichen, ihren aktuellen Verbrauch mit dem Vormonat, dem Vorjahr oder dem Durchschnitt eines Vergleichshaushalts zu vergleichen, steigern das Bewusstsein für den Energieverbrauch erheblich. Diese Transparenz ist ein wichtiger Baustein für die Energiewende im Gebäude. Darüber hinaus dient die uVI als Schutzmechanismus für die Mieter, da sie unerwartete und hohe Nachzahlungen bei der jährlichen Abrechnung verhindert, was insbesondere in Zeiten volatiler Energiepreise von Bedeutung ist.

Allerdings hängt die tatsächliche Realisierung des Einsparpotenzials stark von der digitalen Adoption und der Interaktivität der Zustellungsart ab. Obwohl digitale Kanäle eine zeitnahe, interaktive Darstellung ermöglichen, erfolgt die Zustellung derzeit noch zu 69 Prozent postalisch. Hohe Papiermengen stehen dem Klimaschutzziel entgegen und verringern die Wirksamkeit des Instruments. Der volle theoretische Spareffekt kann nur dann erreicht werden, wenn die digitale Adoptionsrate massiv gesteigert wird, um die Nutzung der Vergleichsfunktionen und Echtzeitdaten zu ermöglichen.

HERAUSFORDERUNG: UMSTELLUNGSFRIST UND „LÜCKEN“ IN DER NETZABDECKUNG

Eine spezifische Herausforderung betrifft die älteren Funk-Systeme (Walk-by und Drive-by). Obwohl diese Messtechnologien per Definition als fernablesbar gelten, erfordert die uVI in diesen Fällen, dass Ableser monatlich zu den Liegenschaften fahren, um die Daten zu sammeln.

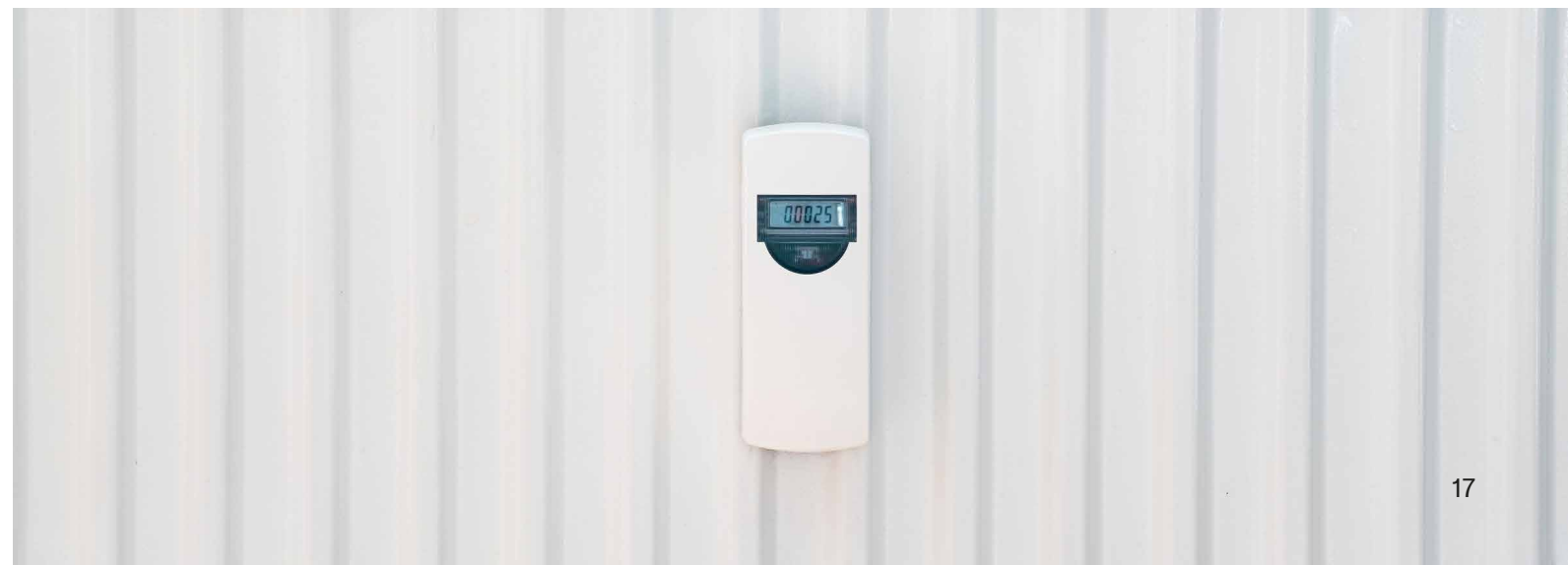
Der damit verbundene hohe monatliche Personaleinsatz ist in den meisten Fällen ökonomisch unwirtschaftlich.

Die HKVO 2021 verschärft die Anforderungen an den Datenschutz, was die Notwendigkeit einzelverschlüsselter Messgeräte einschließt. Für die Zukunftssicherheit ist die Anbindung an das Smart Meter Gateway bis 2031 verpflichtend. Das SMGW ist integraler Bestandteil der Sicherheitsarchitektur, da es verschlüsselte Datenflüsse und kryptografische Kernroutinen bereitstellt. Es ist essenziell für die Interoperabilität mit zukünftigen Energiemanagement-Systemen (EMS). Allerdings nutzt das nichts in ländlichen Bereichen, wenn keine Netzausstattung vorhanden ist.

Die gestaffelten Fristen – Fernablesbarkeit bis 2026 und Anbindbarkeit an das Smart Meter-Gateway bis 2031 – bergen für Eigentümer die Gefahr einer **doppelten Investitionswelle**. Wenn heute installierte Geräte, die die 2026-Frist erfüllen, nicht bereits SMGW-tauglich oder darauf vorbereitet sind, droht nach 2026 eine erneute, kostenintensive Anpassung oder gar der Austausch der Infrastruktur. Um dies zu vermeiden, ist die strategische Notwendigkeit gegeben, bereits jetzt auf vollständig fernablesbare, interoperable und SMGW-fähige Technologie zu setzen.

AUSBLICK

Die uVI ist ein entscheidendes Übergangsinstrument auf dem Weg zur vollständigen Digitalisierung des Gebäudesektors. Die Zukunft liegt in der Integration der Verbrauchsdaten in umfassende Energiemanagement-Systeme und Smart Home-Lösungen. Intelligente Thermostate, die KI nutzen, um das Heizverhalten anhand von Wetterdaten und variablen Energietarifen zu steuern, bieten übrigens zusätzlich das Potenzial, den Energieverbrauch um bis zu 30 Prozent zu senken. Ein Ziel, das deutlich über die reine Lenkungswirkung der uVI hinausgeht.



Die technische Voraussetzung für diese intelligenten Anwendungen ist die verbindliche Anbindung an das Smart Meter-Gateway bis 2031, das die höchste Stufe der Datensicherheit und Interoperabilität garantiert.

Für Immobilieneigentümer und Verwalter ergeben sich aus den analysierten Chancen und Herausforderungen 3 strategische Empfehlungen:

- ✓ **Priorisierung der digitalen Zustellung:** Die Maximierung der Adoptionsrate digitaler Zustellungskanäle (App/Portal) ist die wichtigste Maßnahme zur Kostenreduktion, da die Umlagekosten von durchschnittlich 18,75 Euro auf 5,75 Euro pro Jahr gesenkt werden können. Nur durch digitale Kanäle kann die volle Wirksamkeit der uVI im Sinne der Verhaltensänderung erzielt werden.
- ✓ **Zukunftssichere Infrastrukturinvestition:** Bei anstehender Umrüstung muss sofort in die modernste, vollständig fernablesbare und SMGW-fähige Messtechnik investiert werden. Dies vermeidet die Notwendigkeit einer zweiten, kostenintensiven Umrüstungswelle bis 2031 und stellt die Interoperabilität für künftige, hocheffiziente EMS sicher.
- ✓ **Etablierung einer Daten-Governance:** Um das signifikante finanzielle Risiko des Mieter-Abzugsrechts (3 bis 6 Prozent) zu minimieren, müssen Eigentümer und Verwalter eindeutige und proaktive Prozesse zur Pflege und Übermittlung aktueller Mieterdaten an die Messdienstleister implementieren. Die aktive Steuerung von Mieterwechseln ist für die Einhaltung der monatlichen Zustellpflicht unerlässlich.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Mietrecht

Indexmiete: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen

von Hilâl Özdemir

Die Indexmiete hat sich – insbesondere im Gewerberaummietrecht – zu einem wichtigen Instrument neuerer Mietverträge entwickelt. Angesichts steigender Inflationsraten bietet sie die Möglichkeit, Mieten flexibel und nachvollziehbar an die Preisentwicklung zu koppeln. Im Gegensatz zu klassischen Mietmodellen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, folgt die Indexmiete automatisch der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI). So bleiben Mietanpassungen sowohl für Vermieter als auch für Mieter transparent und kalkulierbar. Mit diesem Beitrag möchten wir dieses Thema näher beleuchten.

WAS IST EINE INDEXMIETE – RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Regelung der Indexmiete findet sich in § 557b Bürgerliches Gesetzbuch („BGB“). Die Miete darf nur anhand der Veränderung des VPI angepasst werden. Der VPI für Deutschland erfasst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke erwerben. Dabei wird die Preisentwicklung jeweils als Indexzahl ausgewiesen, die sich auf ein Basisjahr bezieht – aktuell das Jahr **2020** – und dieses Basisjahr im Jahresdurchschnitt mit dem Wert 100 bewertet.

Die Vereinbarung der Indexmiete muss im Mietvertrag **ausdrücklich** und **schriftlich** erfolgen und verlangt eine transparente Formulierung, die klar erkennbar macht, dass die Kaltmiete der Entwicklung des VPI unterliegt. Die Indexmiete wird berechnet, indem der aktuelle Verbraucherpreisindex mit dem Indexwert zum Zeitpunkt der letzten Mieteranpassung verglichen wird. Die Formel lautet: Neuer VPI/alter VPI x 100 – 100.

Bei der Indexmiete ist die Rede von „Mietanpassung“. Das bedeutet – zumindest in der Theorie –, dass das auch zu Mietsenkungen bei sinkendem Index führen kann. Diese Möglichkeit darf vertraglich nicht zulasten des Mieters ausgeschlossen werden. Eine einseitige Klausel zugunsten des Vermieters wäre unwirksam.

INDEXMIETE BEI GEWERBERAUMMIETRECHT

Im Gegensatz zur Wohnraummieta, die durch die strikten Regelungen des § 557b BGB zur Indexmiete geprägt ist, gelten diese Vorschriften nicht für Gewerberaummietverhältnisse. Hierfür sind besondere Bedingungen maßgeblich, u. a. die Bindung an das Preisklauselgesetz („PrKG“), das besondere Voraussetzungen für die Wertsicherung festlegt.

Bei der vertraglichen Ausgestaltung von Wertsicherungsklauseln im Gewerbemietrecht wird grundsätzlich zwischen sogenannten echten und unechten Klauseln unterschieden:

Echte Wertsicherungsklauseln bewirken eine unmittelbare und automatische Anpassung der Miete, die sich direkt an der Veränderung eines festgelegten Preisindex (z. B. VPI) orientiert.

Beispiel: „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex (VPI) um 5 Prozent, verändert sich automatisch die Miete entsprechend um 5 Prozent.“

Unechte Wertsicherungsklauseln hingegen führen nicht automatisch zur Mietanpassung. Stattdessen wird bei einer Änderung des Indexes zunächst eine Neubewertung und Neuverhandlung der Vertragsparteien hinsichtlich der Miete erforderlich.

Beispiel: „Ändert sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 Prozent, kann jede Vertragspartei eine Anpassung der Miete verlangen.“

Echte Gleitklauseln sind grundsätzlich nur nach den Bestimmungen des PrKGs zulässig, und zwar dann, wenn:

- a) die Mietänderung durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder einem Statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindex bestimmt wird

und

- b) der Vermieter für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mietvertrag wurde für mindestens 10 Jahre (oder 5 Jahre Festlaufzeit zzgl. Optionsverlängerung um 5 Jahre) abgeschlossen wurde

und

- c) weder Vermieter noch Mieter durch die Indexklausel unangemessen benachteiligt werden.

Unechte Gleitklauseln hingegen sind generell zulässig und wirksam.

TRANSPARENZ UND WIRKSAMKEIT

Zur Sicherstellung von rechtlich wirksamen Indexklauseln verlangt das Gesetz, dass die Klausel im Mietvertrag **klar** und **nachvollziehbar** formuliert sein muss. Transparenz ist hierbei von entscheidender Bedeutung, damit beide Vertragsparteien die Mechanik der Mietanpassung anhand des Verbraucherpreisindex verstehen können. Der BGH (Urteil vom 26.5.2021 – VIII ZR 42/20) bestätigte: Eine Indexmietvereinbarung bleibt wirksam, auch ohne ausdrückliche Angabe des Basisjahres oder Differenzierung zwischen Netto- und Bruttomiete. Entscheidend ist die erkennbare Bindung an den VPI.

RECHTSFOLGEN BEI UNWIRKSAMEN KLAUSELN

Sollte sich eine Wertsicherungsklausel als unwirksam erweisen, bleibt der zugrundeliegende Mietvertrag grundsätzlich weiterhin bestehen.

Verstößt eine vereinbarte Indexklausel gegen die Vorgaben des PrKGs, dann gilt sie als unzulässig. Dennoch führt dies nicht automatisch zur vollständigen Unwirksamkeit der Klausel. Nach § 8 PrKG tritt die Unwirksamkeit einer solchen Klausel erst mit dem Zeitpunkt ein, an dem ein rechtskräftiges Gerichtsurteil ihre Unzulässigkeit feststellt.

Praktisch bedeutet dies, dass sowohl Vermieter als auch Mieter die Indexklausel weiterhin anwenden dürfen, solange kein endgültiges Urteil vorliegt, das sie für unwirksam erklärt.

Dennoch ist es für die Praxis von großer Bedeutung, Indexklauseln mit größter Sorgfalt zu formulieren, um spätere Streitigkeiten und rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden.

AKTUELLE POLITISCHE ENTWICKLUNGEN UND REGULIERUNGSPLÄNE

Die Bundesregierung plant noch im Jahr 2025 Maßnahmen zur stärkeren Regulierung der Indexmiete, um die automatische Mietsteigerung an die Inflation zu begrenzen. Ein Gesetzesentwurf sieht vor, jährliche Kappungsgrenzen einzuführen, die Antworten auf die politischen und gesellschaftlichen Forderungen nach einer Begrenzung der Mietsteigerungen sind. Diskutierte Grenzwerte liegen derzeit zwischen 3 und 5 Prozent pro Jahr. Diese vorgesehenen Regelungen zielen darauf ab, Mieter besser zu schützen, ohne den Vermietern die Möglichkeit zu nehmen, ihre Einnahmen inflationsbedingt anzupassen. Diese Änderungen werden vermutlich nur für Wohnraummiete gelten, da im Gewerberaummietrecht weiterhin Vertragsfreiheit herrscht. Die politische Debatte ist jedoch noch im Fluss.

Fazit

Die Indexmiete ist ein bewährtes Instrument zur dynamischen Anpassung von Mietverhältnissen an die Inflation. Angesichts der im Jahr 2025 geplanten regulatorischen Änderungen sollten sowohl Vermieter als auch Mieter die gesetzlichen Entwicklungen genau beobachten. Für eine rechtssichere Umsetzung empfiehlt es sich, die Indexmietvereinbarung präzise und verständlich im Mietvertrag zu regeln und die jährlichen Anpassungen nachvollziehbar zu dokumentieren. Gerne können wir Sie bei der Gestaltung Ihrer Verträge sowie bei der Umsetzung von wirksamen Indexklauseln unterstützen.

Kontakt für weitere Informationen

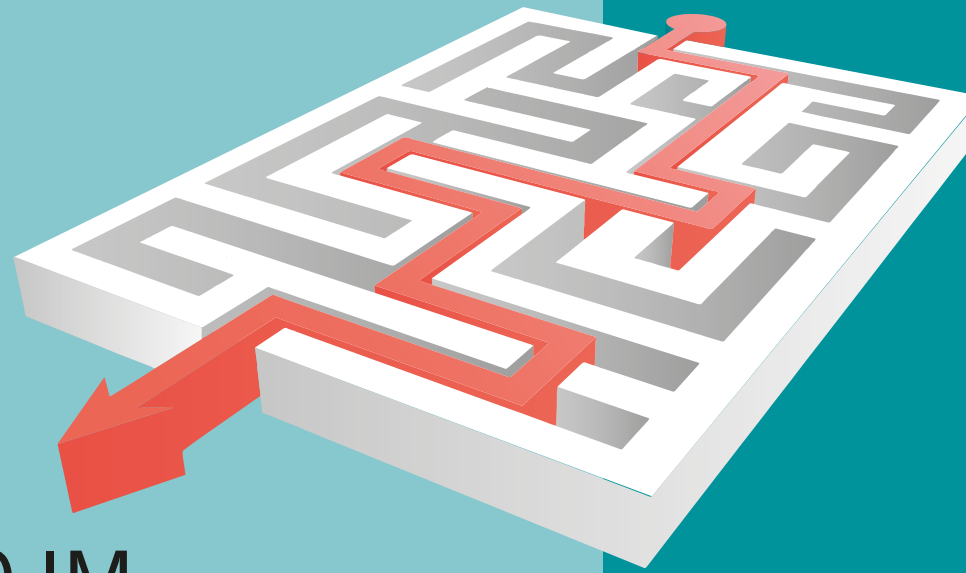


Hilâl Özdemir
Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht,
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
T +49 911 9193 3742
E hilal.oezdemir@roedl.com





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



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

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

Block I:

Grundlagen der
Betreiber-
verantwortung 2.0
Regelwerke und
Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über
bestehende
Betreiber- und
Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rück-
delegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und
Exkulpation
Empfehlungen und
Arbeitshilfen

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

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

TERMINE

2./3. Dezember 2025 | Rödl & Partner Nürnberg

Äußere Sulzbacher Straße 100

90491 Nürnberg

10./11. März 2026 | Rödl & Partner Eschborn

Taunus Tower, Mergenthalerallee 73 – 75

65760 Eschborn

21./22. Juli 2026 | Rödl & Partner Nürnberg

Äußere Sulzbacher Straße 100

90491 Nürnberg

16./17. September 2026 | Rödl & Partner Hamburg

Hanseatic Trade Center, Kehrwieder 9

20457 Hamburg

8./9. Dezember 2026 | Rödl & Partner Köln

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18

50678 Köln



Alle Termine und die
Möglichkeit zur Anmeldung:

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



Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

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