

Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
AUGUST
2023

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien

→ Nachhaltigkeit

- Klimarecht auf nationaler Ebene – die 2. Novelle des GEG – Eine Gesetzesänderung, um den Klimaschutz voranzutreiben

4

→ Facility Management

- Verträge im Facility Management automatisiert, rechtssicher und aktuell erstellen durch IT-Unterstützung – Zeitersparnis, Aktualität und Fehlervermeidung

7

→ Baurecht

- Füllaufträge nach freier Kündigung – Was muss der Auftragnehmer vor Gericht beweisen?

11

→ Mietrecht

- CO₂-Kostenaufteilung ab 2023
- Zertifizierter Verwalter ab Dezember 2023 – Was gilt in den Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) zu beachten?

13

16

→ Rödl & Partner intern

- Veranstaltungshinweise

19

Liebe Leserin, lieber Leser,

in unserer aktuellen Ausgabe des Fokus Immobilien haben wir wieder informative Beiträge aus den Bereichen Facility Management, Nachhaltigkeit, Baurecht und Mietrecht für Sie zusammengestellt.

Der Einfluss von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf die Immobilienwirtschaft nimmt stetig zu, weshalb sich diese Aspekte auch verstärkt auf die Gesetzgebung auswirken. Im Fokus steht der stark diskutierte Gesetzesentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Lesen Sie in dieser Ausgabe gerne mehr über das sog. „Heizungsgesetz“.

Auch die Digitalisierung schreitet weiter voran, wobei künstliche Intelligenzen, ChatGPT und andere digitale Tools eine Vielzahl von Aufgaben verändern. Ein Anwendungsgebiet ist die automatisierte Vertragserstellung mittels eines Vertragsgenerators, wobei eine intuitive Oberfläche die effiziente Erstellung von Standardverträgen ermöglicht. Wir stellen Ihnen ein entsprechendes Tool vor, welches unter anderem auch die Erstellung von Facility Management Verträgen ermöglicht.

Im Werkvertragsrecht können Auftragnehmer nach einer freien Kündigung des Auftraggebers die vereinbarte Vergütung verlangen, müssen sich allerdings anderweitigen Erwerb, sog. Füllaufträge, anrechnen lassen. Gegenstand des Beitrags ist ein aktuelles Urteil des BGH zu diesem Themenkomplex.

Die Bundesregierung hat auf die komplexen Herausforderungen der steigenden Heizpreise sowie der Notwendigkeit, Ressourcen zu schonen, mit einer Vielzahl neuer Regelungen reagiert – diese können u.a. Folgen für Vermieter haben. Eine Neuerung für Mietverhältnisse stellt beispielweise das Zehn-Stufenmodell zur Aufteilung des CO₂-Preises für das Heizen zwischen Vermieter und Mieter dar. In diesem Artikel fassen wir Ihnen die Grundlagen dieser Maßnahme zusammen.

Abschließend erläutern wir Ihnen, was in den Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (GdWE) zu beachten ist. Insbesondere wird die WEG-Reform 2020 thematisiert, die eine Vorschrift zum zertifizierten Verwalter mit sich gebracht hat. Was man unter einem „zertifizierten“ Verwalter versteht und welche Auswirkungen diese neue Vorschrift hat, finden Sie in diesem Newsletter.

Außerdem möchten wir Sie auf den diesjährigen REG-IS Tag am 26. September aufmerksam machen. Dieser wird sowohl vor Ort in Nürnberg als auch digital stattfinden. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Viel Freude beim Lesen wünschen



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner



→ Nachhaltigkeit

Klimarecht auf nationaler Ebene – die 2. Novelle des GEG

Eine Gesetzesänderung, um den Klimaschutz voranzutreiben

von Ludovica Erhardt

Der Einfluss von Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf die Immobilienwirtschaft auf europäischer Ebene war bereits Thema der letzten zwei Ausgaben des Fokus Immobilien. Aber auch in der Bundesrepublik Deutschland wirkt sich der Klimaschutz zunehmend auf die Gesetzgebung aus. Besonders umstritten ist hierbei aktuell das „Heizungsgesetz“. Am 15.6.2023 fand zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die erste Lesung im Bundestag statt. Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz Dr. Robert Habeck betonte hierbei, dass das vereinbarte Klimaschutzziel nicht nur mit der „Politik des Möglichen“ erreichbar sei. Vielmehr müsste man die „Politik des Möglichmachens“ ergreifen und erweitern, auch, wenn diese ein Spannungsfeld zwischen der politischen Notwendigkeit und der gesellschaftlichen Realität darstelle.

Tatsächlich war die erneute Novelle des GEG in Anbetracht der Entwicklung der letzten Jahre auch zu erwarten. 2019 wurde das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) verabschiedet, das die Verpflichtungen aus dem Übereinkommen von Paris (Dezember 2015) in nationales Recht umsetzt. Das Ziel des Gesetzes ist es, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2,0 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegen-

über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Im Jahr 2021 entschied jedoch das Bundesverfassungsgericht („Klimaschutz-Entscheidung“ vom 24.3.2021), dass die nationalen Klimaziele zu gering angesetzt wurden und die Emissionsminderungslasten auf Kosten jüngerer Generationen in einen Zeitraum nach 2030 verschoben waren. Daraufhin wurde das KSG novelliert und die Minderungsziele der Treibhausgasemissionen neu angepasst: Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen um 65 Prozent (zuvor 55 Prozent) gegenüber 1990 und bis 2040 um 88 Prozent (neues Zwischenziel) gesenkt werden gemäß § 3 KSG. Deutschland soll dann bereits im Jahr 2045 „klimaneutral“ sein, das heißt eine Netto-Treibhausgasneutralität erreichen. Hierfür sind den sechs Sektoren „Energiewirtschaft“, „Industrie“, „Verkehr“, „Gebäude“, „Landwirtschaft“, „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ eigene maximal zu erreichende CO₂-Ziele gesetzt (§ 4 KSG). Diese zulässige Jahresemissionsmenge überschritt der Gebäudesektor im Jahr 2021 um zwei Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente (Äq.) (115 Mt. (Megatonne) CO₂-Äq. statt den zugeteilten 113 Mt. CO₂-Äq.), weshalb das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zusammen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gemäß § 8 KSG verpflichtet war, ein Sofortprogramm für den Gebäudesektor zur künftigen Einhaltung der nach dem Klimaschutzgesetz maximal

zulässigen CO₂-Ziele aufzustellen. Im Rahmen dieses Sofortprogramms wurde neben zehn weiteren Maßnahmen (z. B. Bundesförderung Serielle Sanierung, Energieeffizienzgesetz (EnEfG)) das GEG 2020, in dem die geltenden europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt wurden, überarbeitet. Diese erste Novelle des GEG, die zum 1.1.2023 in Kraft trat, verschärft unter anderem den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf von Neubauten für Wohngebäude von EH 75 auf EH 55 (EH = Effizienzhaus). Somit darf

der Neubau nur noch 55 Prozent so viel Energie benötigen wie sein Referenzgebäude – ein vergleichbarer Neu-



Mit dem JAHRES-PRIMÄRENERGIEBEDARF lässt sich der exakte und tatsächliche Energiebedarf einer Immobilie für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und der eingebauten Beleuchtung unter der Berücksichtigung der gesamten Prozesskette des Energieverbrauchs von der Gewinnung bzw. Herstellung der genutzten Energiequelle an, über den Transport bis zu dem direkten Verbrauch darstellen; dadurch fließen in die Bewertung regenerative Energiequellen, hohe Standards im Bereich der Wärmedämmung sowie die potenziell verbaute Anlagentechnik/Haustechnik vollumfänglich ein.

le des GEG, sieht nach der Einigung der Ampel-Koalition (27.6.2023) aus SPD, FDP und Grünen strengere Anpassungen bzgl. Heizungen sowohl in Wohn- als auch Nichtwohngebäuden vor. Grundsätzlich besteht das Ziel, alle fossilen Heizungen bis 2045 auszutauschen. Ab 1.1.2024 soll der Betrieb möglichst jeder neu eingebauten Heizungen zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien erfolgen. Dennoch soll sowohl der Betrieb als auch die Reparatur von bestehenden Heizungen weiterhin übergangsweise zulässig sein, um „Eingriffen ins Eigentum“ vorzubeugen.



Parallel, und nicht zu verwechseln, entstand im Jahr 2022 das KLIMASCHUTZ-SOFORTPROGRAMM als Konsequenz zum Bundesklimagesetz, mit dem Ziel 65 Prozent der Treibhausgase gegenüber 1990 bis zum Jahr 2030 einzusparen. Das Maßnahmenpaket ist aufgeteilt in das Oster- und das Sommerpaket, von dem bis jetzt aber nur das Osterpaket umgesetzt wurde. Im Mittelpunkt stehen die vollständige und schnelle Dekarbonisierung des Energiesektors und der Ausbau der Erneuerbaren Energien, insbesondere von Photovoltaikanlagen und Windenergie sowohl auf See als auch auf Land. So wurde der § 35 BauGB neugefasst, um der Windenergie durchschnittlich zwei Prozent der Landes- und Gemeindeflächen zur Verfügung zu stellen.

Außerdem soll die Regelung zum Heizungs-austausch von der kommunalen Wärmeplanung abhängig sein. Hierfür sollen das GEG und das (neue) Wärmeplanungsgesetz aneinandergeschaltet werden und beide zum 1.1.2024 in Kraft treten. Das Wärmeplanungsgesetz wird dann Länder und Kommunen verpflichten, in den kommenden Jahren konkrete Pläne für die klimaneutrale Gestaltung ihrer Heizinfrastruktur, beispielsweise durch den Ausbau von Fernwärme, vorzulegen. Die Regelung zum Heizungs-austausch kann deshalb auch bis 2028 ausgesetzt werden, je nachdem wie weit die Wärmeplanung in der Kommune vorangeschritten ist. Diese Übergangsregelung gilt allerdings nicht für Neubaugebiete. Zusätzlich soll es

Übergangslösungen bzw. -fristen geben, so dass niemand zu einem sofortigen Umstieg gezwungen wird. Übergangsfristen zur Umrüstung auf ein erneuerbares Heizungssystem sollen drei Jahre bzw. bei Gasetagen bis zu 13 Jahre betragen.

Zudem möchte man die neuen Regelungen technologieoffen gestalten: So sollen einerseits weiterhin Gasheizungen in Kombination mit einer Wärmepumpe verbaut werden dürfen. Andererseits aber auch solche, die mit mindestens 65 Prozent grünen Gasen/Wasserstoff betrieben werden oder umrüstbar sind, wenn die kommunale Wärmeplanung ein „klimaneutrales“ Gasnetz vorgesehen hat. Hierbei soll der Anteil der „grünen Gase“ von 15 Prozent ab 2029, über 30 Prozent ab 2035, bis auf 60 Prozent ab 2040 steigen. Auch Holz- und Pellet-Heizungen sollen möglich sein.

Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass Mieter durch Preisbremsen nicht mit erheblichen Kosten für die Umrüstung bzw. ihren Verbrauch belastet werden, während Vermieter Anreize zur Modernisierung der Heizungen erhalten sollen. So soll die Modernisierungumlage auf zehn Prozent erhöht werden, aber nur bei Inanspruchnahme einer staatlichen Förderung durch den Vermieter. Im Gegenzug soll die Jahresmiete um nicht mehr als 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden dürfen. Die Sonderregel für über 80-Jährige wurde aus verfassungsrechtlichen Gründen gestrichen. Der Fördersatz der Förderstruktur der bestehenden „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) soll künftig für jede im novellierten GEG genannte klimafreundliche Heizform 30 Prozent betragen. Einkommensschwache Hausbesitzer sollen Förderungen bis zu 70 Prozent für den Kauf einer GEG-konformen Heizung erhalten.

Zu dem oben dargestellten Gesetzesentwurf fand am 21.6.2023 eine intensive Auseinandersetzung im Ausschuss für Klimaschutz und Energie statt. Das Ergebnis der Beratung war zwiespaltig, die neun schriftlich abgegebenen Stellungnahmen der Sachverständigen sind sich aber in ihren Kritikpunkten einig: Zwar sei die Wärmewende unabdingbar; 50 Prozent der Bestandsgebäude auf Erneuerbare Energien umzustellen sei jedoch unrealistisch. Technische Barrieren und gesetzliche Einschränkungen lassen in der Regel nur eine Lösung zu und dies sei die Wärmepumpe. Auch würden die hohen Investitionen ohne Förderung viele Hauseigentümer überfordern, während ein Anspruch auf Förderung im vorliegenden GEG-Entwurf nicht festgeschrieben ist. Zudem sei der Entwurf nicht zielführend, solange der Strommix zum Betrieb von Wärmepumpen und der Brennstoffmix in den deutschen Fernwärmenetzen überwiegend aus fossilen Energieträgern stammt (Erneuerbare-Energien-Anteil 2022: bei Strom 46,2 Prozent und bei Fernwärme 20 Prozent). Sollte an den detaillierten Vorgaben des vorliegenden GEG-Entwurfes festgehalten werden, müssen neben den Klimazielen auch technische Machbarkeit, Produktverfügbarkeit, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Eine dauerhafte, sichere und mit einfachen Bedingungen versehene Förderkulisse ist Voraussetzung für die Umsetzung der GEG-Novelle und muss gesetzlich verankert werden.



Grundsätzlich unterliegt der Klimaschutz nach Art. 72 Abs. 1 i. V. m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11, 24 GG der konkurrierenden Gesetzgebung, d.h. das jeweilige Land hat solange GESETZGEBUNGSBEFUGNIS, so lang und soweit der Bund kein Gesetz aufgrund seiner GESETZGEBUNGSZUSTÄNDIGKEIT erlässt. Im Bundes-Klimaschutzgesetz wurde den Ländern eine Öffnungsklausel eingeräumt, § 14 Abs. 1 KSG: Länder können weiterhin eigene Klimaschutzgesetze erlassen bzw. diese bestehen fort.

den jährlichen (Wärme- bzw. Kälte-)Jahresenergiebedarf von mindestens bis zu 15 Prozent durch Erneuerbare Energien zu decken. Hamburg (§ 16 HmbKliSchG) schreibt in seinem Landesklimagesetz für Neubauten nach dem 1.1.2023 und Niedersachsen sogar in seiner Landesbauordnung (§ 32a NBauO) vor, dass Neubauten – in Niedersachsen bei Dachflächen größer 50 m² – mit PV-Anlagen errichtet werden müssen. Das neue „Heizungsgesetz“ konkretisiert damit viele bereits geltenden Landes-Klimaschutzgesetze auf bundesweiter Ebene.

Das Bundesverfassungsgericht hat im Eilverfahren am 5.7.2023 (Beschluss v. 5.7.2023 – 2 BvE 4/23) die abschließende Beratung und Abstimmung über das Gesetz vor der Sommerpause gestoppt, da der Gesetzesentwurf den Abgeordneten nicht mindestens 14 Tage schriftlich vorlag und somit nicht genügend Zeit zur Beratung gegeben war. Es bleibt abzuwarten, ob schlussendlich noch weitere Änderungen an der Novelle des GEG vorgenommen werden und, ob die Novelle tatsächlich zum 11.2024 in Kraft treten wird.

Kontakt für weitere Informationen



Ludovica Erhardt
Wirtschaftsjuristin
T +49 911 9193 1588
E ludovica.erhardt@roedl.com

→ Facility Management

Verträge im Facility Management automatisiert, rechtssicher und aktuell erstellen durch IT-Unterstützung

Zeitersparnis, Aktualität und Fehlervermeidung

von Klaus Forster LL.M.

Die Digitalisierung schreitet voran und täglich werden wir mit neuen Meldungen zur künstlichen Intelligenz (KI), zu ChatGPT und anderen digitalen Tools konfrontiert. In der sich rasch entwickelnden Welt der Technologie hat die KI bereits eine Vielzahl von Aufgaben verändert. Ein Anwendungsgebiet ist die automatisierte Vertragserstellung mittels eines Vertragsgenerators. Dieser innovative Ansatz ermöglicht die effiziente Erstellung von Standardverträgen, die im Unternehmen und ggf. einer großen Organisation häufig benötigt werden. Dies können z.B. Instandhaltungsverträge, Wartungsverträge, Verträge für den technischen Betrieb oder auch ganz andere standardisierte Dokumente sein. Verträge also, die standardmäßig oft abgeschlossen werden und keine individuellen Einzelfälle und Besonderheiten abdecken müssen.

Die Vorteile eines Vertragsgenerators liegen auf der Hand. Vorbei sind die Zeiten mühsamer und zeitraubender manueller Vertragserstellungen. Mit der Nutzung eines solchen Generators können Unternehmen Zeit sparen und sich auf ihre Kernaktivitäten konzentrieren. Die Automatisierung bietet zudem den Vorteil der Aktualität, da der Vertragsgenerator und sein Inhalt stets auf dem neuesten Stand der Gesetzgebung und „Best Practices“ gehalten werden kann. Ferner wird sichergestellt, dass allen Nutzern, egal in welcher Organisationseinheit ein Vertrag benötigt wird, stets die gleichen Vertragsstandards vorliegen. Eine „Verselbstständigung“ eines einmal hinterlegten Musters im Unternehmen wird verhindert.

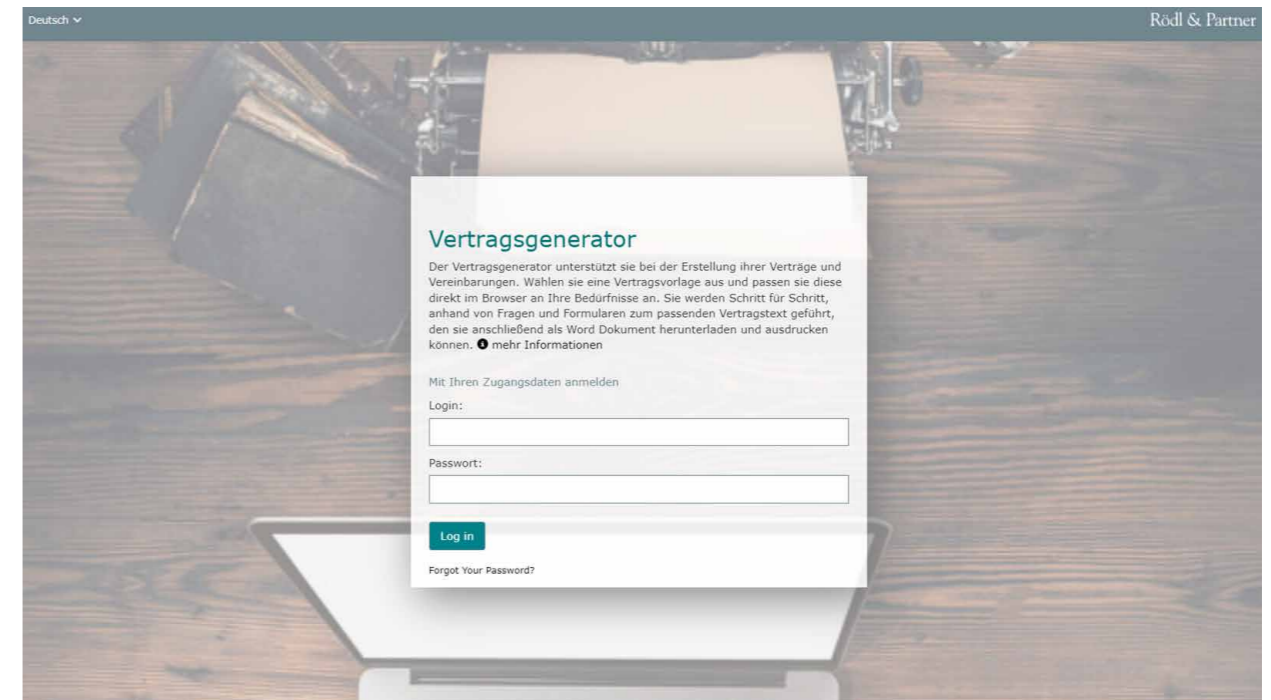


Abb. 1.: Beispiel Screenshot der „Landing-Page“ des Vertragsgenerators



Abb. 2.: Eingabemaske „Schritt für Schritt zum passenden Dokument“

Ein häufiges Problem bei der manuellen Vertragserstellung sind Fehler wie Lücken, Dopplungen, falsche Verweise oder klassische „Copy-and-paste-Fehler“. Solche Fehler können kostspielige rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen und das Vertrauen zwischen den Vertragsparteien beeinträchtigen. Bei der Erstellung durch nicht auf das Vertragsrecht spezialisierte Juristen sind weitere rechtliche Fehlerquellen selbstredend.

Durch den Einsatz eines intelligenten Vertragsgenerators werden diese Risiken minimiert. Die Software gewährleistet die Konsistenz der Verträge und verhindert das Auftreten von Fehlern, die durch menschliche Nachlässigkeit entstehen können.

Der Vertragsgenerator dient insbesondere

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

Dennoch bleibt die rechtliche Prüfung und zyklische Überprüfung der hinterlegten Vertragsinhalte ein unverzichtbarer Schritt. Um sicherzustellen, dass die automatisch generierten Verträge den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, werden die Inhalte regelmäßig von spezialisierten Rechtsanwälten überprüft. Bei uns haben sich Rechtsexperten auf das Vertragsrecht spezialisiert und gewährleisten somit die rechtliche Integrität der generierten Verträge.

Wir bieten als Tool für die Erstellung solcher Verträge bzw. Dokumente den eigens entwickelten Vertragsgenerator an. Wie funktioniert dieser?

Wir haben eine „web-basierte“ Eingabemaske entwickelt, die auch online funktioniert. Über eine intuitive Oberfläche können Verträge oder auch andere Dokumente individuell, wie in einem Baukastensystem, zusammengestellt und bearbeitet werden. Hierfür wird ein gemeinsam mit dem Mandanten entwickeltes Vertragstemplate im Vertragsgenerator hinterlegt.

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 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.

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

Kontakt für weitere Informationen



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



VERTRAGSGENERATOR



Lernen Sie
unseren
Vertrags-
generator
kostenlos und
unverbindlich
kennen.

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)

Themenspecial zum Bau- und Architektenrecht

Wir haben eine Auswahl unterschiedlichster Themen aufgearbeitet. Einerseits „Dauerbrenner“, die immer wieder für Diskussionen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sorgen. Andererseits aktuelle Fragestellungen, die die Schnelligkeit und Brisanz des Rechtsgebiets widerspiegeln.

[www.roedl.de/themen/
baurecht-architektenrecht/](http://www.roedl.de/themen/baurecht-architektenrecht/)



→ Baurecht

Füllaufträge nach freier Kündigung

Was muss der Auftragnehmer vor Gericht beweisen?

von Dr. Julia Müller

Sowohl die VOB/B als auch das BGB erlauben es dem Auftraggeber, einen Werkvertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Der Auftragnehmer kann dann die vereinbarte Vergütung verlangen, muss sich aber unter anderem dasjenige anrechnen lassen, was er durch anderweitigen Erwerb, d. h. sogenannte Füllaufträge erwirtschaftet.

Der Bundesgerichtshof erläutert in seiner Entscheidung vom 15.3.2023 (Az. VII ZR 150/22), was der Auftragnehmer im Einzelnen zu diesen Füllaufträgen in einem Gerichtsprozess vortragen und nachweisen muss. Denn immerhin entstammen diese seiner geschäftlichen Sphäre, wohingegen der Auftraggeber kaum wissen kann, wie es um den anderweitigen Einsatz der frei gewordenen Kapazitäten des Auftragnehmers steht.

DER SACHVERHALT

Die Parteien des zugrunde liegenden Falles stritten über wechselseitige Ansprüche aus einem von der Beklagten als Auftraggeberin gekündigten Vertrag über Fassadenarbeiten. Die Klägerin war ein im Bereich von Anstreichen und Fassadenreinigungsarbeiten tätiges Unternehmen mit ca. 40 Mitarbeitern und einem durchschnittlichen Jahresumsatz von ca. 4 Mio. Euro. Im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs bewarb sie sich kontinuierlich um nahezu alle ausgeschriebenen Aufträge und nahm auch Aufträge entgegen, die ihre jeweiligen eigenen Leistungskapazitäten eigentlich überstiegen. Dabei verschob die Klägerin ihr Personal regelmäßig zwischen den einzelnen Baustellen und Aufträgen.

Die Beklagte erteilte den Auftrag aufgrund eines Angebots der Klägerin, dem das Leistungsverzeichnis der Beklagten zugrunde lag. Die Parteien vereinbarten eine Leistung aufgrund von Einheitspreisen. Die Geltung der VOB/B (2012) wurde – wie außer Streit stand – vereinbart. Nach Vertragsabschluss kam es zu mehreren Vertragsänderungen.

Die beauftragte Fassadenreinigung sollte die Grundlage für eine anschließende Fassadensanierung schaffen. Zwischen den Parteien kam es zum Streit über die Art der Reinigung. Im Zuge dieser Auseinandersetzung kündigte die Beklagte den Vertrag. Nach der Vertragskündigung setzte die Klägerin ihr Personal auf anderen Bau-

stellen ein. Weder entließ sie Personal noch versetzte sie dieses in Kurzarbeit. Leerläufe in ihrem Unternehmen entstanden ihr nicht.

Die Klägerin legte sodann eine Schlussrechnung auf der Basis des Vertrags einschließlich der erfolgten Vertragsänderungen unter Berücksichtigung einer Abschlagszahlung vor. Mit der Klage hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zur Zahlung von restlicher Vergütung zu verurteilen, die sie teilweise für erbrachte, teilweise für nichterbrachte Leistungen begehrte. Das erstinstanzliche Landgericht hat der Klägerin lediglich einen teilweisen Anspruch auf Restvergütung für nichterbrachte Leistungen zugesprochen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Hiermit war die Klägerin nicht einverstanden und ging deshalb in die „nächste Runde“.

DIE RECHTLICHE BEWERTUNG

Kündigt der Auftraggeber einen Werkvertrag, ohne dass ein wichtiger Grund hierfür gegeben ist, muss er auch für diejenigen Leistungen eine Vergütung entrichten, die der Auftragnehmer aufgrund der Kündigung gar nicht mehr schuldet. Hierin liegt quasi die Kehrseite der Medaille: Der Auftraggeber kann den Vertrag zwar jederzeit beenden, muss aber mit den monetären Folgen rechnen und leben. Einer der Dreh- und Angelpunkte des hiesigen Rechtsstreits war schlussendlich die Frage, welche Anforderungen an die Klägerin als Auftragnehmerin zu stellen sind, wenn es um die Anrechnung anderweitigen Erwerbs, d. h. sogenannter Füllaufträge geht. Denn diese mindern die für die nichterbrachten Leistungen vom Auftraggeber nach der freien Kündigung noch zu zahlende Vergütung. Gleiches gilt im Übrigen für ersparte Aufwendungen. Auch diese muss der kündigende Auftraggeber nicht erstatten.

Für die Darlegungs- und Beweislast zur Frage, ob ein anderweitiger Erwerb vorliegt oder nicht, gelten nach Auffassung der Bundesrichter nicht ohne Weiteres die zur prüffähigen Darlegung der ersparten Aufwendungen einschlägigen Anforderungen. Während sich letztere nur konkret vertragsbezogen ermitteln lassen und sich deshalb auch nachvollziehbar aus dem Vertrag ableiten lassen müssen, kommt es beim anderweitigen Erwerb zunächst darauf an, inwieweit ein Füllauftrag erlangt worden ist oder es der Unternehmer böswillig unterlassen hat, einen solchen zu erlangen. Es reicht deshalb

grundsätzlich aus, wenn sich der Unternehmer wahrheitsgemäß, nachvollziehbar und ohne Widerspruch zu den Vertragsumständen ausdrücklich oder auch konkludent erklärt. Je wahrscheinlicher ein anderweitiger Erwerb ist, umso ausführlicher müssen die Angaben sein. Der Besteller kann jedoch grundsätzlich nicht verlangen, dass der Unternehmer von vornherein seine gesamte Geschäftsstruktur offenlegt, um ihm die Beurteilung zu ermöglichen, welche Aufträge auch ohne die Kündigung akquiriert worden wären. Aus den Vertragsumständen kann sich eine erhöhte Darlegungslast des Unternehmers ergeben, wenn es z. B. nach Art und Dauer des gekündigten Teils nahelegt, dass das Personal anderweitig beschäftigt worden ist.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hatte der Bundesgerichtshof die Einschätzung des Landgerichts nicht zu beanstanden.

AUSBLICK

Auftraggeberseitige Kündigungen im Werkvertrag lösen oftmals Streitigkeiten aus. Im ersten Schritt besteht in aller Regel eine nicht abschließend ausräumbare Unsicherheit, dass eine aus Sicht des Auftraggebers außerordentliche Kündigung am wichtigen Grund scheitert. Zum Zweiten werden sich die Parteien selten einig darüber, welche Leistungen erbracht worden sind, welche nicht und in welcher Höhe die nichterbrachten Leistungen noch zu vergüten sind.

Soweit möglich und die beiderseitige Beziehung noch nicht gänzlich aussichtslos zerstritten ist, sollte daher auf eine Aufhebungsvereinbarung hingewirkt werden, um nachträgliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mietrecht

CO₂-Kostenaufteilung ab 2023

von Hilâl Özdemir

Das Heizen mit Öl und Gas wird immer teurer und auch in den kommenden Jahren werden die Kosten durch den steigenden CO₂-Preis sukzessive steigen. Zudem besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Energieressourcen zum Schutz der Umwelt zu schonen und den Verbrauch zu reduzieren. Auf diese komplexen Herausforderungen hat die Bundesregierung mit einer Vielzahl neuer Regelungen reagiert, die auch unmittelbare Folgen für Vermieter haben.

Neben den Preisbremsen für Strom, Gas und Wärme werden die Verbraucher einerseits über die sogenannte Dezember-Soforthilfe einmalig bei den Kosten für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme entlastet und ab März 2023 die Preise für Strom, Gas und Wärme gedeckelt. Eine weitere Erneuerung ist seit dem 1.1.2023 in Kraft getreten – das sog. Zehn-Stufenmodell zur Aufteilung des CO₂-Preises für das Heizen zwischen Vermieter und Mieter. Dieses Stufenmodell soll einerseits einen Anreiz zur

energetischen Sanierung des Gebäudes und andererseits einen Anreiz zum Einsparen von Energie darstellen. Die allgemeinen Informationen darüber sollen in diesem Artikel in gebotener Kürze erläutert werden.

GRUNDSATZ

Eine faire Verteilung der CO₂-Kosten: Mit dieser Intention und dem neuen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) hat die Bundesregierung für viel Diskussionsstoff in der Immobilienwirtschaft gesorgt. Denn seit dem 1.1.2023 sollen sich auch die Vermieter an den zusätzlichen CO₂-Kosten beteiligen, die seit 2021 für das Heizen mit Heizöl und Erdgas erhoben und bisher von den Mietern allein getragen werden. Zudem soll das Gesetz die Vermieter dazu motivieren, ihre Mietimmobilien energetisch zu modernisieren. Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher

¹ siehe <https://www.roedl.de/themen/fokus-immobilien/2023/februar/dezember-soforthilfe-gaspreisbremse-strompreisbremse>.

ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Umgekehrt gilt: Je niedriger der Verbrauch des Hauses, desto mehr Kosten muss der Mieter übernehmen.

Die Regelungen des CO₂KostAufG gelten sowohl für **Nichtwohngebäude** als auch für **Wohngebäude**.

Wohngebäude sind nach diesem Gesetz Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen. Es kommt also vor allem auf das Gebäude und nicht auf den einzelnen vermieteten Teil an. Daher können für Zwecke der CO₂-Kostenaufteilung beispielsweise auch Gewerbe- oder Lagerräume als Wohngebäude zu behandeln sein, wenn sie sich in einem gemischt genutzten Gebäude mit überwiegender Wohnraumnutzung befinden. Die CO₂-Kostenverteilung bei Wohngebäuden läuft über das seit dem 1.1.2023 geltende Zehn-Stufenmodell. Das neue Modell gilt auch für alle Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie für Gebäude mit gemischter Nutzung.

Für **Nichtwohngebäude** gilt dieses Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO₂-Kosten je zur Hälfte von Vermieter und Mieter getragen. Ein Stufenmodell auch für Nichtwohngebäude soll allerdings Ende 2025 entwickelt werden.

Es gibt natürlich Ausnahmen von diesem Stufenmodell: In manchen Fällen hindern öffentlich-rechtliche Vorgaben, etwa aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz, den Vermieter daran, die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern. Der eigentlich nach den neuen Regeln vom Vermieter zu tragende CO₂-Kostenanteil wird in diesen Fällen halbiert oder entfällt ganz. Ob das Gebäude energetisch modernisiert werden darf, muss im Einzelfall geprüft werden.

KOSTENAUFTEILUNG BEI WOHNGBÄUDEN

Die **Aufteilung** der im Abrechnungszeitraum angefallenen CO₂-Kosten zwischen dem Vermieter und dem Mieter richtet sich entweder nach dem **CO₂-Ausstoß des Gebäudes** oder, sollte der Vermieter seine vermietete Wohnung gesondert mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgen, nach der **zugrunde zu legenden Wohnfläche**. Damit Sie die Kosten korrekt aufteilen können, müssen die Brennstofflieferanten in ihre Rechnungen bestimmte hierfür erforderliche Informationen aufnehmen wie beispielsweise: die Emissionen des gelieferten Brennstoffs in Kilogramm CO₂, den Kostenbestandteil der CO₂-Abgabe, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten Brennstoffs und den Energiegehalt der gelieferten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.

Die Immobilie ist dann in eine der zehn Stufen einzuordnen, die in der Anlage zum CO₂KostAufG tabellarisch aufgeführt sind und den Kostenanteil von Mieter und Vermieter für die jeweilige Stufe festlegen:

STUFENMODELL ZUR CO₂-KOSTENAUFTEILUNG

CO ₂ -Ausstoß der vermieteten Immobilie pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
ab 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %



BEISPIEL:

Bei einer Wohnung mit einem jährlichen Ausstoß unter 15 kg CO₂/m² im Jahr trägt der Vermieter 10 Prozent und der Mieter 90 Prozent der Kohlendioxidkosten. Bei einem Haus mit einer besonders schlechten Energiebilanz von über 52 kg CO₂/m² im Jahr liegt die Kostenbeteiligung des Vermieters dagegen bei 95 Prozent.

Die Festlegung der jeweils zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt über die **jährliche Heizkostenabrechnung**. Darin müssen u. a. angegeben werden:

- der auf die Mieter entfallende Anteil an den CO₂-Kosten,
- die Einstufung der Immobilie sowie
- die Berechnungsgrundlage basierend auf den Informationen des Energielieferanten.



HINWEIS:

Vereinbarungen, nach denen ein Mieter mehr als den auf ihn entfallenden Anteil an den CO₂-Kosten trägt, sind nach dem neuen Gesetz in Mietverträgen über Wohnraum unwirksam!

KÜRZUNGSRECHT DES MIETERS

Setzt der Vermieter die Vorgaben des Stufenmodells nicht um oder kommt er seiner Informationspflicht in der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht nach, kann sein Mieter den nach seiner Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteil um 3 Prozent mindern.

MIETER IST SELBSTVERSORGER

Versorgt sich ein Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ist er für die Anwendung des Stufenmodells selbst zuständig. Er muss anhand der jährlichen Betriebskostenabrechnung den CO₂-Ausstoß der gemieteten Immobilie ermitteln und sich anhand der obigen Tabelle selbst einstufen. Abhängig von der anwendbaren Stufe hat der Mieter dann gegebenenfalls **gegenüber seinem Vermieter einen Erstattungsanspruch**. Diesen muss er innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff- oder Wärmelieferant die Lieferung ihm gegenüber abgerechnet hat, in **Textform** (z. B. per E-Mail) gegen den Vermieter geltend machen.

FAZIT

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz und das Zehn-Stufenmodell zur Aufteilung des CO₂-Preises für das Heizen sind wichtige Instrumente, um den Klimawandel anzugehen und die CO₂-Emissionen im Heizungsbereich zu reduzieren. Dies soll einerseits einen Anreiz zur energetischen Sanierung des Gebäudes und andererseits einen Anreiz zum Einsparen von Energie darstellen. Wie das Modell aber in der Praxis künftig richtig umgesetzt werden soll, darüber hat sich der Gesetzgeber noch keine Gedanken gemacht. Es bleibt spannend, und es wird die Zeit zeigen, ob das Zehn-Stufenmodell geeignet ist, diese Ziele zu verfolgen.

Kontakt für weitere Informationen



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



Wollen Sie mehr über das Thema Betriebskosten erfahren?

Dann melden Sie sich jetzt zu unserem Webinar **BETRIEBSKOSTEN AKTUELL** am 15. November 2023 an.

Weitere Informationen zu unseren Veranstaltungen finden Sie direkt im Internet unter:

www.roedl.de/seminare





→ Mietrecht

Zertifizierter Verwalter ab Dezember 2023

Was gilt in den Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) zu beachten?

von Tugba Caglar

Mit der WEG-Reform 2020 hat der Gesetzgeber die Vorschrift zum zertifizierten Verwalter eingeführt. Diese Vorschrift regelt, dass die Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen können. Die Wohnungseigentümer sollten ursprünglich ab dem 1.12.2022 einen Anspruch darauf haben. Die Frist wurde um ein Jahr auf den 1.12.2023 verlängert.

Was aber versteht man unter einem „zertifizierten“ Verwalter und welche Auswirkungen hat diese neue Vorschrift auf bestehende Gemeinschaften der Wohnungseigentümer mit Verwaltern?

Der zertifizierte Verwalter, der neu in das WEG-Gesetz eingefügt wurde, sorgt sowohl bei den Gemeinschaften der Wohnungseigentümer als auch bei den Verwaltungen für große Unsicherheit und vielerlei Fragezeichen. Es stellen sich hierbei insbesondere die folgenden Fragen: Wer muss sich zertifizieren lassen? Gilt dies auch für die Selbstverwaltung von GdWEs? Was passiert, wenn die WEG keinen zertifizierten Verwalter hat?

AUSGANGSLAGE: VERWALTER VON WOHNUNGSEIGENTUM

In Gemeinschaften von Wohnungseigentümern kann von den Eigentümern ein Verwalter bestellt werden, der die umfassende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums übernimmt. Die Sondereigentumsverwaltung der Eigentumswohnungen übernehmen die jeweiligen Eigentümer dabei selbst, die Aufgabe der WEG-Verwaltung beschränkt sich ausschließlich auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Das Wohnungseigentumsgesetz nennt umfangreiche Aufgaben, die als unverzichtbare Grundlage einer ordnungsgemäßen Verwaltung dienen. Zusätzlich übernimmt der WEG-Verwalter weitere Aufgaben, die sich aus dem Verwaltervertrag ergeben. Der Verwalter ist Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und in erster Linie Zustellungsorgan unabhängig davon, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aktiv klagt oder diese von einem Wohnungseigentümer oder einem außenstehenden Dritten verklagt wird.

Grundsätzlich darf jeder als WEG-Verwalter tätig sein, der Inhaber einer Gewerbeurlaubnis ist. Voraussetzung für den Erhalt einer Gewerbeurlaubnis ist dabei eine gewerberechtliche Zuverlässigkeit und ein sauberes Führungszeugnis. Ein Sachkundenachweis wurde und wird weiterhin nicht vorausgesetzt.

NEU: ZERTIFIZIERTER VERWALTER – WAS WIRD DARUNTER VERSTANDEN?

Ab dem 1.12.2023 darf jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird. Ein zertifizierter Verwalter ist jemand, der vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind. Im Grunde sollen mit der Zertifizierung die fachlichen Fähigkeiten des GdWE-Verwalters sichergestellt werden.

Die Prüfung zum zertifizierten Verwalter und deren Inhalte sowie Ausnahmen sind in der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (ZertVerwV) geregelt. Diese Verordnung ist mit Wirkung zum 17.12.2021 in Kraft getreten. Mit ihr hat der Gesetzgeber die Inhalte und den Ablauf der vor der IHK abzulegenden Prüfung definiert.

Zu den wesentlichen Themen, die Gegenstand der Prüfung zum zertifizierten Verwalter sind, gehören rechtliche Grundlagen wie Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht. Das Wohnungseigentumsrecht ist Pflichtbestandteil der mündlichen Prüfung.

Die Verordnung regelt unter anderem auch die Ausnahmen von der Prüfungspflicht. Danach wird einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt, wer

- die Befähigung zum Richteramt (Juristen, Volljuristen, Rechtsanwälte u. a.),
- eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- einen anerkannten Abschluss geprüfter Immobilienfachwirt/geprüfte Immobilienfachwirtin oder
- einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt

besitzt.

Die genannten Berufsgruppen müssen sich keiner Prüfung unterziehen. Sie können sich ohne Prüfung als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen.

WEITERBILDUNGSPFLICHT

Für Immobilienverwalter besteht seit 2018 eine Fortbildungspflicht. Diese Pflicht entfällt nicht mit der Zertifizierung, sodass auch zertifizierte Verwalter 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren erbringen müssen.

IST DIE BESTELLUNG EINES ZERTIFIZIERTEN VERWALTERS PFLICHT?

Das Wohnungseigentumsgesetz beinhaltet in den §§ 19, 26a und 48 WEG die wesentlichen Vorschriften zum sog. zertifizierten Verwalter.

Eine allgemeine Pflicht zur Bestellung eines zertifizierten WEG-Verwalters besteht nicht. Solch eine Pflicht ist auch den oben genannten Vorschriften nicht zu entnehmen. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters jedoch zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Grundsätzlich haben Wohnungseigentümer demnach einen Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Dies kann dazu führen, dass einzelne Wohnungseigentümer der GdWE den Beschluss über die Bestellung eines Verwalters, der nicht zertifiziert ist, anfechten und einen zertifizierten Verwalter als Teil der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen können. Zu beachten gilt hierbei aber zwingend die Anfechtungsfrist von einem Monat nach der Eigentümerversammlung. Wird die Frist versäumt und der Beschluss nicht rechtzeitig angefochten (sog. Beschlussanfechtungsklage), bleibt der Beschluss bestandskräftig. Das bedeutet, dass der bestellte, nicht zertifizierte Verwalter, auch weiterhin bestellt bleibt.

Eine Ausnahme besteht für Kleingemeinschaften in Eigenverwaltung. In solchen Gemeinschaften dürfen einzelne Wohnungseigentümer keinen zertifizierten Verwalter verlangen. Das bedeutet, dass ein Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nicht besteht. Die konkreten Voraussetzungen regelt das Wohnungseigentumsgesetz. Danach gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Der bestellte Wohnungseigentümer darf die Verwaltung dann auch weiterhin ohne eine Zertifizierung übernehmen. Ob die GdWE weniger als neun Sondereigentumseinheiten aufweist oder nicht, kann der Teilungserklärung entnommen werden.

Eine weitere Ausnahme soll für Verwalter gelten, die zwar nicht über ein Zertifikat verfügen, aber das Vertrauen der Wohnungseigentümer besitzen. Hiervon geht zumindest der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages aus. Ob und wie sich diese Ausnahme in der Praxis rechtlich durchsetzen lässt, wird sich noch zeigen.

ÜBERGANGSFRIST

Für Verwalter, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform zum 1.12.2020 bereits zum Verwalter einer GdWE bestellt waren, gilt eine verlängerte Übergangsfrist. Diese gelten, auch ohne die erforderliche Prüfung, bis zum 1.6.2024 gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter. Sie können also vorerst weiter die ordnungsgemäße Verwaltung vornehmen und genießen sog. Bestandschutz. Ab dem 1.6.2024 müssen dann aber alle Verwalter, die größere Einheiten betreuen und nicht von der Prüfpflicht befreit sind, die Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer abgelegt haben. Andernfalls besteht ein Bestellungshindernis bzw. ein Abberufungsgrund.

FAZIT

Ab dem 1.12.2023 müssen Verwalter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer zwingend die Vorschriften und Regelungen zum sog. zertifizierten Verwalter beachten. Zwar besteht keine Pflicht dahingehend, dass GdWEs von einem zertifizierten Verwalter verwaltet werden müssen. Die Wohnungseigentümer haben jedoch einen Anspruch darauf. Eine Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters beinhaltet daher das Risiko, dass ein Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats eine Beschlussanfechtungsklage erheben kann. Vor der Erhebung der Beschlussanfechtungsklage sollte aber zwingend geprüft werden, ob die Anfechtungsfrist noch eingehalten werden kann und der Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters tatsächlich besteht.

Kontakt für weitere Informationen



Tugba Caglar
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1810
E tugba.caglar@roedl.com

→ Rödl & Partner intern

Veranstungshinweise



REG-IS[®]
Regelwerks-Informationssystem

REG-IS Tag

- 9:00 Uhr Begrüßung
- 9:15 Uhr Einführung in REG-IS
u. a. Vorstellung des Basis-Moduls,
Objektprofile und Dashboard
- 10:45 Uhr Kaffeepause
- 11:00 Uhr Anwendungsbeispiel eines Lizenznehmers
- 11:30 Uhr Anwendungsbeispiel einer CAFM-Kopplung
Axians Infoma GmbH
- 12:00 Uhr Mittagspause
- 13:00 Uhr Vorstellung der REG-IS-Tools: Nutzung der Daten in der Praxis
- 13:30 Uhr Anwendungsbeispiel eines Lizenznehmers
- 14:00 Uhr Anwendungsbeispiel einer CAFM-Kopplung
Loy & Hutz Solutions GmbH
- 14:30 Uhr Kaffeepause
- 14:45 Uhr Ausblick und Neuerungen
- 15:15 Uhr Erfahrungsaustausch und Diskussion
Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre persönlichen Fragen und Anwendungsbeispiele zu diskutieren. Teilen Sie uns gern schon vorab Ihre Themen über seminare@roedl.de mit.

Jetzt
anmelden unter:
<https://www.roedl.de/dienstleistungen/rechtsberatung/facility-management-recht/reg-is/reg-is-tag>



Termin & Ort:

26. September 2023 in Nürnberg oder online
Rödl & Partner | Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

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