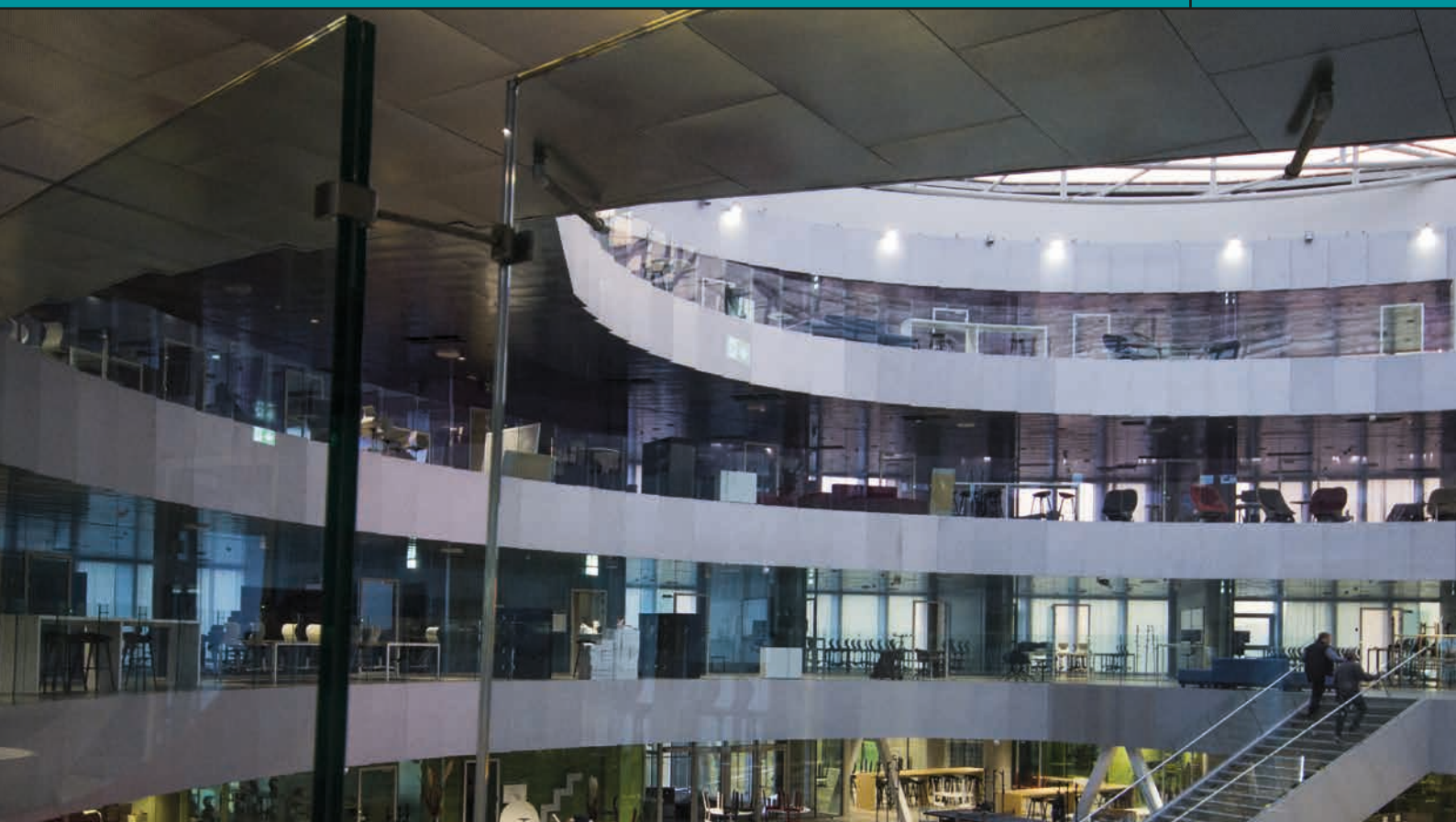


# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
FEBRUAR  
2024

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien



### → Betreiberverantwortung

- Die „Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“ –  
Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) 4

### → Facility Management

- Rechtsprechung aktuell – Die Betreiberhaftung  
„am seidenen Faden“<sup>1)</sup> 7

### → Baurecht

- Es geht rund – Kündigung und Gegenkündigung  
im Architektenvertrag 10

### → Mediation

- Konflikte zwischen Wohnungseigentümern  
mittels Mediation erfolgreich managen 13

### → Mietrecht

- Mieterhöhung anhand von Vergleichswohnungen –  
Was ist zu beachten? 16

### → Rödl & Partner intern

- CAFM-Messe 19
- Inhouse-Schulungen 20
- Seminar Betreiberverantwortung 2.0 21
- 12. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 22

## Liebe Leserin, lieber Leser,

das neue Jahr startet mit einer Fülle an wichtigen Themen und Entwicklungen in der Immobilienbranche. Von europäischen Richtlinien bis zu aktuellen Gerichtsurteilen bieten wir Ihnen in unserer ersten Ausgabe des Jahres einen umfassenden Überblick über die Herausforderungen und Neuerungen in der Welt des Immobilienmanagements.

Am 7.12.2023 haben das Europäische Parlament und der Rat im Trilog mit der EU-Kommission eine vorläufige Einigung zur überarbeiteten „Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“ - Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) erzielt. Auch wenn die formale Zustimmung von EU-Parlament und EU-Rat noch aussteht, ist es wichtig, sich bereits jetzt mit den potenziellen Auswirkungen vertraut zu machen. Die EPBD gibt den Mitgliedsstaaten Spielraum, ihre Ziele zu erreichen, setzt aber klare Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Wir beleuchten die wesentlichen Änderungen und zeigen auf, welche Auswirkungen diese für Betreiber von Gebäuden haben.

Die Rechtsprechung im Bereich Facility Management ist ständigen Veränderungen unterworfen. Ein aktuelles Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken zur Betreiberhaftung bei einem Kletterunfall wirft grundlegende Fragen zur Verkehrssicherungspflicht auf. Insbesondere die Betreiberhaftung hängt oft „am seidenen Faden“. Wir analysieren das Urteil und geben praktische Empfehlungen, um rechtlich auf der sicheren Seite zu stehen.

Das Oberlandesgericht Frankfurt beschäftigte sich in einem Urteil vom 29.6.2023 (Aktenzeichen 29 U 210/21) mit außerordentlichen Kündigungen im Architektenvertrag. Zwei Parteien, zwei Kündigungen – ein komplexes Szenario. Wir erläutern, welche Folgen sich daraus ergeben und wie Planer und Auftraggeber sich in solchen Situationen positionieren können.

Die langfristige Verbindung von Wohnungseigentümern erfordert ein harmonisches Zusammenleben. Konflikte können jedoch zu Hindernissen bei Entscheidungen führen. In unserem Beitrag zur Mediation zeigen wir, wie präventive Maßnahmen Konflikte verhindern und wie bestehende Spannungen durch Mediation gelöst werden können, um eine konstruktive Zusammenarbeit zu ermöglichen.

Die Möglichkeiten einer Mieterhöhung sind vielfältig, aber auch rechtlichen Anforderungen unterworfen. In unserem Beitrag beleuchten wir die verschiedenen Wege zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und geben einen Überblick über die rechtlichen Aspekte von Mieterhöhungen anhand von Vergleichswohnungen.

Abschließend möchten wir Sie auf zwei Veranstaltungen aufmerksam machen: Die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung und die CAFM-Messe. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit Experten auszutauschen und neueste Entwicklungen kennenzulernen.

Viel Freude beim Lesen wünschen



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner



→ Betreiberverantwortung

## Die „Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“

### Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)

von Ludovica Erhardt

Am 7.12.2023 haben sich das Europäische Parlament und der Rat im Trilog mit der EU-Kommission auf die überarbeitete strengere „Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“ – Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) vorläufig geeinigt. Die formale Zustimmung des EU-Parlaments und des EU-Rats stehen noch aus, das heißt, noch ist die geänderte Fassung der EPBD nicht endgültig beschlossen. Die EPBD ist eine Richtlinie und muss somit nach Inkrafttreten noch in nationales Recht umgesetzt werden. Die Richtlinie lässt den Mitgliedstaaten einerseits in großen Teilen Spielraum, wie die festgelegten Ziele erreicht werden, impliziert andererseits aber verschiedene Maßnahmen zur Erreichung des Treibhausgasemissionsminderungsziels. Nichtsdestotrotz lohnt sich bereits jetzt ein Überblick.

Bereits 2003 wurde die erste Fassung der Energy Performance Buildings Directive (EPBD) erlassen. Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie regelt die zulässige Gesamtenergieeffizienz sowohl von Wohn- als auch Nichtwohngebäuden sowie von bereits bestehenden Gebäuden als auch von Neubauten. Die Europäische Union will durch die Verschärfung der EPBD den Energieverbrauch in Gebäuden und den damit verbundenen Kohlendioxid ausstoß deutlich verringern. Deshalb sollen bis 2030 alle neuen Gebäude emissionsfrei und der Gebäudesektor bis 2050 komplett dekarbonisiert sein. Die Novelle des EPBD ist Teil des Klimapakets „Fit for 55“ zur Umsetzung des European Green Deals, dessen Ziel es ist, die Netto-Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55 Prozent im Vergleich zu 1990 zu reduzieren.

#### MASSNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ VON GEBÄUDEN

Die EPBD schreibt vor, dass öffentliche Neubauten ab dem Jahr 2028 und ab 2030 alle Neubauten, sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude, „Null-Emissionsgebäude“ sein müssen. Ein „Null-Emissionsgebäude“ darf keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen mehr aufweisen, das heißt, das Gebäude muss klimaneutral mit leitungsgebundener Energie (Fernwärme und -kälte) bzw. Erneuerbaren Energien versorgt werden.

Die EU legt durch das EPBD auch ein Ende aller fossilen Heizungen fest, nämlich für 2040. Im neu geänderten Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024), das zum 1.1.2024 in Deutschland in Kraft getreten ist, tritt dagegen das Verbot von fossilen Heizungen erst ab Ende 2044 in Kraft. Dies wird angepasst werden müssen. Staatliche Förderungen für reine Öl- oder Gasheizungen sind gemäß der EPBD ab 2025 unzulässig.

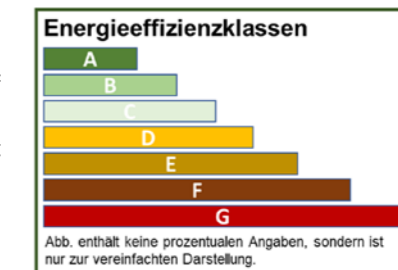
Zudem sollen die Installation und der Betrieb von PV-Anlagen auf Dächern für neue öffentliche Nichtwohngebäude schrittweise ab 2026, für Wohngebäude, dort wo es „technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist“, ab spätestens 2030 verpflichtend werden.

Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch eines Landes soll um mindestens 55 Prozent durch die Renovierung von Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz gesenkt werden. Allerdings wird es keine grundsätzliche Sanierungspflicht für einzelne Wohnhäuser geben. Hier bestand insbesondere die Gefahr eines massiven Wertverfalls der Immobilien durch „Zwangssanierungen“ nach der EPBD. In Deutschland möchte man die Klimaziele durch den Quartiersansatz einhalten. Der Energieverbrauch von Wohngebäuden muss aber bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um ca. 20 bis 22 Prozent vermindert werden. Die Mitgliedstaaten müssen jedoch durch entsprechende Regelungen ausschließen, dass es zu unverhältnismäßigen Mieterhöhungen nach Sanierungen und somit zu Zwangsräumungen schutzbedürftiger Haushalte kommt.

### Quartiersansatz

- Unterteilung einer Stadt/Gemeinde in kleinere Handlungsräume
- Nutzen von Potenzialen für die Erzeugung von klimafreundlichem Strom und Wärme sowie Mobilitätsanwendungen innerhalb des Quartiers
- z. B. Erzeugung von Wärme dort, wo es am sinnvollsten ist, und dann über Wärmenetze allen im Quartier zugänglich machen

Dagegen werden 16 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Nichtwohngebäude bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 renoviert werden müssen.



Die EPBD fällt nicht so streng aus, wie das EU-Parlament ursprünglich plante (vgl. Abstimmung vom 14.3.2023): Dennoch, bis 2030 sollen alle Wohn-

häuser mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens Energieeffizienzklasse „D“ haben. Nichtwohngebäude müssen bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 mindestens Energieeffizienzklasse „D“ erreicht haben (zum Verständnis: In Klasse „G“ befinden sich die 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude eines Landes). Bis 2040 soll dann ein Net-Zero-Gebäudebestand durch die Verringerung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs von 2033 bis 2050 erreicht werden.

Die Mitgliedstaaten haben aber auch die Möglichkeit „Ausnahmen für bestimmte Gruppen von Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich historischer Gebäude oder Ferienwohnungen, zu gestalten. Außerdem können sie Sanktionen erlassen, wenn sie diese für notwendig erachten.

#### FÖRDERUNG NACHHALTIGER MOBILITÄT

Des Weiteren müssen Ladepunkte in neuen bzw. renovierten Nicht-Wohngebäuden in Abhängigkeit der Parkplatzsituation installiert werden (Stichwort: Vorverkabelung). Zudem sollen Parkplätze für Fahrräder – einschließlich Lastenfahrrädern – gefördert werden.

Der Gebäudesektor ist mit ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen der größte Energieverbraucher und somit der ausschlaggebende Parameter, um die energie- und klimapolitischen Ziele der Europäischen Union zu erreichen. Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie stellt notwendige Rahmenbedingungen zur Verfügung, sodass die jeweiligen Mitgliedstaaten unter Berücksichtigung ihrer nationalen Gegebenheiten, wie Gebäudebestand, Klima und ökonomische Leistungsfähigkeit, eigene Regelungen und ggf. auch Sanktionen zur Erreichung des Dekarbonisierungsziels des Gebäudesektors erlassen können. Dies stellt die Mitgliedstaaten allerdings auch vor große Herausforderungen bzgl. Sanierungszielen oder Bestimmungen, wie ineffiziente Gebäude in den EU-Mitgliedstaaten renoviert werden müssen. Letztendlich wird die EPBD wohl konsequent zu einem Anstieg von Renovierungen des Gebäudebestands führen.



Kontakt für weitere  
Informationen



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

Mit dem GEG 2024 („Heizungsgesetz“; <https://www.roedl.de/themen/fokus-immobilien/2023/august/klimarecht-nationale-ebene-zweite-novelle-geg>) und dem neuen Wärmeplanungsgesetz wurde in der Bundesrepublik auf nationaler Ebene bereits eine Grundlage für die nationale Umsetzung der EPBD geschaffen.

→ Facility Management

## Rechtsprechung aktuell

### Die Betreiberhaftung „am seidenen Faden“<sup>1</sup>

von Gila Schärig

*Das zugrunde liegende Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 24.3.2022 (Az. 4 U 12/21) befasst sich mit der Betreiberhaftung bei einem Kletterunfall und setzt sich damit auch mit der grundsätzlichen Frage zu den Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Betreibers auseinander (vorhergehend: LG Saarbrücken, Urt. v. 11. 1.2021, Az. 8 O 135/19).*

Es liegt der Entscheidung folgender verkürzt dargestellter Sachverhalt zugrunde:

Die beklagte GmbH betreibt eine Kletterhalle. Am 20.11.2016 stürzte die bei den Klägern gesetzlich Versicherte bei der Nutzung einer Innenkletterwand aus sechs Metern Höhe ab und erlitt schwere Verletzungen.

Der Sturz ereignete sich beim sog. „Toprope-Klettern“<sup>2</sup>. Am Unfalltag hatte der Geschäftsführer der Beklagten zur Vereinfachung an mehreren Routen „Toprope-Stationen“ mit Spezialknoten voreingerichtet. An der präparierten Station war bei der Fertigung des Knotens durch den Geschäftsführer ein längeres freies Seilende verblieben. Der Geschäftsführer hatte das Ende dieses überstehenden Restseilstücks mit Klebeband am tragenden Seil angeklebt. Infolgedessen war zwischen Klebeband und Knoten eine Schlaufe entstanden. Zu ir-

gendeinem Zeitpunkt war der Karabiner aus dem tragenden Auge des Knotens entfernt und sodann in die Schlaufe gehängt worden.

Ursächlich für den Absturz war demnach, dass der Karabiner fälschlicherweise in die Schlaufe zwischen Knoten und Abklebestelle geklippt war, sodass die nicht tragfähige Verbindung versagte, als die Versicherte sich ins Seil setzte.

Die Kläger (beides Versicherungen) begehren die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten, ihnen 50 Prozent ihrer entstandenen und künftig entstehenden unfallbedingten Aufwendungen für die Versicherte zu ersetzen. Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Das OLG hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Diese Entscheidung birgt einen relevanten Leitsatz für die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht des Betreibers in sich:

„Wenn der Betreiber einer Indoorkletterhalle Toprope-Stationen einrichtet, indem er Seile mit bereits vorgefertigten Knoten und voreingehängten Karabinern einhängt, verletzt er seine Verkehrssicherungspflicht, zu deren Bestimmung auch die Empfehlungen des Deut-

<sup>1</sup> Saarländisches OLG Saarbrücken: Haftung des Betreibers einer Kletterhalle (SpuRt 2023, 311); LG Saarbrücken Urt. v. 11.1.2021 – 8 O 135/19, BeckRS 2021, 61455; OLG: Verkehrssicherungspflicht für Toprope-Station im Kletterpark (NJW-RR 2023, 1183).

<sup>2</sup> Toprope kommt aus dem Englischen „top“-oben und „rope“-das Seil. Das Toprope-Klettern ist besonders für Anfänger geeignet und damit ein einfacher und sicherer Begehungsstil (Quelle: Wikipedia, [www.alpin.de](http://www.alpin.de)).

schen Alpenvereins (DAV) heranzuziehen sind, wenn er das lose Restseilstück mittels Klebeband am Hauptseil befestigt, da hierdurch die Gefahr begründet wird, dass Kletterer sich in ein „falsches Auge“ einhängen und abstürzen. Der Verkehrssicherungspflichtige darf sich nicht darauf verlassen, dass die Kletterer ihrerseits die Ausgestaltung des Seils stets mit voller Aufmerksamkeit überprüfen und etwaige Gefahrenquellen erkennen.“

Der begründete Schadensersatzanspruch der Klägerin beruht sowohl auf vertraglicher Rechtsgrundlage in Form eines Nutzungsvertrags, gem. § 280 Abs. 1 BGB, als auch auf deliktsrechtlicher Rechtsgrundlage, gem. § 823 Abs. 1 BGB.

## WAS SIND DIE MASSGEBLICHEN ANFORDERUNGEN AN DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT DES BEKLAGTEN BETREIBERS?

Die Kläger konnten hier den Nachweis eines Pflichtverstoßes der Beklagten führen.

Nach der Rechtsprechung des BGHs ist derjenige, „der eine Gefahrenlage – gleich welcher Art – schafft, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden kann, weil dies utopisch und im praktischen Leben nicht erreichbar wäre. Vielmehr wird eine Gefahr erst dann haftungsbegründend, wenn sich für ein sachkundiges Urteil die nahe liegende Möglichkeit ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt (§ 276 II BGB) ist genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält.“

## WELCHE ROLLE KÖNNEN REGELWERKE BEI DER ERMITTLUNG DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT SPIELEN?

Im hiesigen Fall sind insbesondere die Empfehlungen des Deutschen Alpenvereins (DAV) heranzuziehen: Das Gericht kam zu der Auffassung, dass der Betreiber gerade durch die Verbindung eines Restseilstücks mit einem Klebeband am Hauptseil einen gefahrerhöhenden Zustand geschaffen hat. Die Beklagte konnte sich gerade nicht darauf verlassen, dass die Kletterer die spezielle Ausgestaltung des Seils die ganze Zeit mit voller Aufmerksamkeit überprüfen und Gefahrenquellen erkennen würden.

Die Empfehlung des Deutschen Alpenvereins (DAV) hat zwar keine Gesetzeskraft, jedoch einen empfehlenden Charakter.

*Im Ausgangsurteil erklärte das Gericht insbesondere auch, dass die Beklagte sich auch nicht entlasten kann, indem sie darauf hinweist, dass sie gegen keinerlei DIN-Normen verstoßen habe.*

*„Zwar werden Regeln der Technik grundsätzlich zur Konkretisierung von Verkehrssicherungspflichten herangezogen, insbesondere, da sie oft, zumal sie von Expertenkommissionen erarbeitet sind, einen brauchbaren Maßstab für die zu fordernde Sorgfalt darstellen. Sie bestimmen jedoch nicht stets das Äußerste, was im Einzelfall verlangt werden kann, sondern sind ergänzungsbedürftig und entlassen den Richter nicht aus der Pflicht, das Integritätsinteresse des potenziellen Geschädigten selbst zu bewerten.“*

Demnach braucht der Betreiber einer solchen Kletteranlage zwar nicht alle vorstellbaren Gefahren auszuschalten. „Wohl aber muss er regelmäßig vor solchen Gefahren schützen, die über das übliche Risiko bei der Anlagenbenutzung hinausgehen, vom Benutzer nicht vorhersehbar und für ihn nicht ohne Weiteres erkennbar sind.“

Der Betreiber einer Kletterhalle ist dazu verpflichtet, Dritte vor den speziellen Gefahren zu schützen, die von der von ihm beherrschten konkreten Gestaltung der Einrichtungen in der Kletterhalle ausgehen. Wichtig ist, dass er geeignete Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr trifft und ggf. potenziell gefährliche Zustände und Praktiken im Rahmen seiner Möglichkeiten abstellt.

*Das Gericht führt auch an, dass die Beklagte zur Risikominimierung der Stationen auch Warn- und Hinweisschilder anbringen hätte können, was auch zu einer Haftungsinderung geführt hätte.*

Die Entscheidung beleuchtet gut die Wichtigkeit der richtigen Einordnung von (technischen) Regelwerken anhand der Bestimmung der Verkehrssicherungspflichten des Betreibers und zeigt gleichzeitig auch ihre Grenzen in der Anwendung auf. Ebenso lässt sich die Grundaussage der Entscheidung gut auf ähnlich gelagerte (immobilienrechtliche) Haftungsfälle übertragen. Für das jeweilige Regelwerk sind der genaue Anwendungsbereich sowie dessen Verbindlichkeit (oder Konformitätslevel) exakt herauszuarbeiten. Eine Abstufung der verschiedenen Regelwerke durch die Bestimmung von Konformitätsleveln ist für die juristische Anwendung unabdingbar.

Diese und weitere Arbeitshilfen finden Sie unter [www.roedl.de/fm-arbeitshilfen](http://www.roedl.de/fm-arbeitshilfen).

## UNSERE MASSGESCHNEIDERTE UND BENUTZERFREUNDLICHE LÖSUNG

Unser Regelwerks-Informationssystem REG-IS strukturiert sämtliche Regelwerke nach dem Grad ihrer Verbindlichkeit. Dabei kommt das Konzept der Konformitätslevels (KLs) zur Anwendung, wie es in GEFMA 310 Vorschriften, Technik Klauseln und Konformitätslevels im FM beschrieben ist.

Insofern bieten wir Ihnen für den Immobilienbereich an:

1. Beantwortung Ihrer Fragen rund um das Haftungsrecht des Betreibers unter Berücksichtigung aller rechtlichen und immobilienrechtlichen Aspekte
2. Erstellung von passgenauen, vertraglichen Lösungen innerhalb der Betreiberhaftung
3. Inhouse-Schulungen Ihrer verantwortlichen Mitarbeiter/Führungskräfte zum Thema Haftungsrecht und Verkehrssicherungspflichten für den (Immobilien-)Betrieb.

Bitte kommen Sie bei Fragen gerne auf uns zu!

## Kontakt für weitere Informationen



Gila Schärig  
Diplom-Juristin  
T +49 911 9193 1995  
E [gila.schaerig@roedl.com](mailto:gila.schaerig@roedl.com)



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.



Weitere Informationen finden Sie unter [www.reg-is.de](http://www.reg-is.de)

→ Baurecht

## Es geht rund

### Kündigung und Gegenkündigung im Architektenvertrag

von Dr. Julia Müller

*Kündigungsfragen im Architektenvertrag beschäftigen die Gerichte immer wieder. Insbesondere bei Kündigungen aus wichtigem Grund entsteht vielfach Streit darüber, ob tatsächlich ein außerordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, ob dem Planer noch Honorar für die beauftragten, aber kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen zusteht, ob Schadensersatzansprüche auszugleichen sind und so weiter und so weiter.*

*Im Fall des Oberlandesgerichts Frankfurt (Urteil vom 29.6.2023, Aktenzeichen 29 U 210/21) hatten es die Richter gleich mit zwei außerordentlichen Kündigungen zu tun: Erst kündigte der Auftragnehmer, anschließend der Auftraggeber – und das mehr oder minder zeitgleich. Geht das überhaupt und was sind die Folgen? Eines lässt sich zumindest schon vorab sagen: Keiner der beiden hatte mehr Lust darauf, den Vertrag fortzuführen.*

Auch unter Geltung des neuen Bauvertragsrechts wird der Architektenvertrag weiterhin als Werkvertrag eingeordnet. Zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen

gelten seither die speziellen Regelungen der §§ 650p ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). So ist insbesondere auch das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund einschlägig, § 648a BGB. Hiernach können beide Vertragsparteien den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Zugegeben eine wenig greifbare Gesetzesformulierung. Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen. Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Auftragnehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.



So weit, so gut. In der dem Oberlandesgericht Frankfurt vorgelegten Konstellation ging es in Sachen Kündigung nun jedoch ein wenig drunter und drüber. Denn zuerst kündigte der Auftragnehmer aus wichtigem Grund, anschließend auch noch der Auftraggeber – naturgemäß aus einem anderen wichtigen Grund.

Zwar spielt der hiesige Sachverhalt rund um einen bereits im Jahr 2017 abgeschlossenen Architektenvertrag, wogegen das erwähnte neue Bauvertragsrecht erst seit dem 1.1.2018 gilt. Dies soll an der rechtlichen Bewertung jedoch nichts verändern. Die Aussagen der Richter sind somit auch in die „Neuzeit“ übertragbar.

#### DER SACHVERHALT

Die Klägerin beehrte im Wesentlichen Restzahlung von Vergütungsansprüchen nach Kündigung des mit der Beklagten abgeschlossenen Architektenvertrages. Die Klägerin betreibt ein Architekturbüro. Die Beklagte ist eine Projektgesellschaft, die für das konkrete, vom Streit betroffene Bauvorhaben gegründet worden war.

Die Parteien schlossen also im Jahr 2017 einen Architektenvertrag für Gebäude auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) ab. Die Klägerin erbrachte sodann Architektenleistungen. Bei dem (Wohn-)Bauvorhaben wurde ein Bestandsgebäude saniert und aufgestockt sowie ein Neubau errichtet.

Die Beklagte zahlte die von der Klägerin gestellten Abschlagsrechnungen nur teilweise. Nach mehrfachen erfolglosen Mahnungen kündigte die Klägerin den Vertrag im März 2020 aus wichtigem Grund wegen Nichtzahlung der Abschlagsrechnungen. Mehr oder weniger zeitgleich kündigte auch die Beklagte den Vertrag außerordentlich. Sie vertrat die Auffassung, die Klägerin habe ihre Arbeiten unberechtigt eingestellt. Abschlagszahlungen seien vertraglich nicht vereinbart gewesen, jedenfalls seien die Voraussetzungen von § 632 a BGB nicht erfüllt.

Das erstinstanzliche Gericht hatte die Klage abgewiesen, weshalb sich die Klägerin in die „zweite Runde“ vor dem Oberlandesgericht begab. Mit weitgehendem Erfolg!

#### DIE RECHTLICHE BEWERTUNG

Nach Ansicht des Oberlandesgerichts war die Klägerin – entgegen der von ihr vertretenen Auffassung – nicht berechtigt, den Architektenvertrag außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund, der eine außerordentliche Kündigung durch die Klägerin hätte rechtfertigen könnten, lag im März 2020 nicht vor; dies obwohl die Beklagte zu diesem Zeitpunkt auf mehrere Abschlagsrechnungen der Klägerin keine Zahlung mehr geleistet hatte, ohne hierfür eine Begründung vorzutragen. Zwar kann die Nicht-Zahlung von fälligen Abschlagsrechnungen mit oder ohne vorherige Abmahnung ein sofortiges Loslösen vom Architektenvertrag durch den Architekten rechtferti-



gen. Allerdings war die Beklagte mangels Fälligkeit nicht verpflichtet, auf die Abschlagszahlungen der Klägerin Zahlung zu leisten. Die von der Klägerin vorgelegten Abschlagsrechnungen erfüllten nicht die zwischen den Parteien vertraglich vereinbarten Anforderungen, unter denen monatliche Abschlagszahlungen fällig wurden. Angesichts der fehlenden Fälligkeit des unerfüllt gebliebenen Verlangens auf Abschlagszahlung für die Klägerin als Auftragnehmerin war die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nach den gesamten Umständen des Einzelfalls nicht unzumutbar. Dies wäre aber Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung des Architektenvertrages durch die Klägerin gewesen.

Im Gegenzug war die Gegenkündigung der Beklagten als außerordentliche Kündigung gerechtfertigt. Zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs der Beklagten lagen auf ihrer Seite die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigem Grund nach § 648a Abs. 1 BGB vor. Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen war der Beklagten die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit der Klägerin bis zur Fertigstellung des Werks nicht zuzumuten. Einer gesonderten Abmahnung bedurfte es nicht. Die Klägerin hatte – im Ergebnis vertragswidrig – ihrerseits erkennen lassen, ihre Vertragspflichten nicht mehr erfüllen zu wollen. Die Beklagte hingegen wollte und musste naturgemäß die Wohnungen fertig errichten, um diese zeitnah den Käufern übertragen zu können. Zwar ist von den Parteien vor Gericht nicht vorgetragen worden, dass überhaupt über den Grund der Nicht-Zahlung der Abschlagszahlungen in der Sache gesprochen wurde. Indes hätte im März 2020 eine Aufforderung zur Vertragstreue aber auch keinen Sinn mehr ergeben. Die Klägerin hatte mit ihrer außerordentlichen Kündigung bereits deutlich zum Ausdruck gebracht, am Vertrag unter keinen Umständen festhalten zu wollen.

Trotz der von ihr unberechtigt ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung stehen der Klägerin schlussendlich die von ihr geltend gemachten weiteren Vergütungsansprüche jedenfalls zum Teil zu. Denn sie hatte hinreichend zu den von ihr erbrachten Leistungen vorgetragen und diese insbesondere überzeugend von den unstreitig nicht erbrachten Leistungen abgegrenzt.

## DER AUSBLICK

Beim Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund ist somit weiterhin Vorsicht geboten. Wie die Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt zeigt, kann die Erklärung einer unberechtigten außerordentlichen Kündigung dazu geeignet sein, dem Vertragspartner seinerseits einen wichtigen Grund zur Kündigung zu „verschaffen“. Dieses Risiko sollte nicht unbeachtet bleiben. Nicht zuletzt wegen der sich möglicherweise anschließenden Schadensersatzansprüche.

## Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mediation

## Konflikte zwischen Wohnungseigentümern mittels Mediation erfolgreich managen

von Ester Thanner

*Wohnungseigentümer sind über das Eigentum an ihren Wohnungen langfristig miteinander verbunden. Vorhaben an der Gesamtimmobilie bedürfen ebenso wie auch manche Maßnahmen innerhalb der eigenen vier Wände der Beschlussfassung durch alle Eigentümer.*

*Spannungen und Konflikte behindern ein friedliches, nachbarschaftliches Zusammenleben ebenso wie eine zielorientierte Beschlussfassung.*

*Mediation kann präventiv der Konfliktenstehung vorbeugen und bestehende Spannungen niederschwellig auflösen, sodass konstruktive Entscheidungen im Interesse eines friedlichen und respektvollen Zusammenlebens getroffen werden können.*

### DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Wohnungseigentum wird gemäß § 2 Wohnungseigentumsgesetz [WEG] entweder durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung begründet. Eine einzige Wohnimmobilie wird dadurch in verschiedene Wohnungseigentumsanteile aufgesplittet. Die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer ergeben sich entweder aus der Teilungserklärung oder aus dem Gesetz. § 18 Abs. 1 WEG zufolge sind die Wohnungseigentümer zur gegenseitigen Rücksichtnahme und gemeinschaftlichen Verwaltung des Eigentums verpflichtet. Die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums regeln die Wohnungseigentümer durch Beschluss im Sinne von § 19 WEG.

Durch diese Vorschriften sind die einzelnen Eigentümer dauerhaft miteinander verbunden und zur konstruktiven Zusammenarbeit verpflichtet. Im Interesse eines Zusammenlebens wird den Wohnungseigentümern ein hohes Maß an sozialer Kompetenz und Kompromissbereitschaft abverlangt. Der Gemeinschaft der Eigentümer wird der Wille auferlegt, das gemeinsame Wohnumfeld zu erhalten oder zu verbessern.

Gerade in kleinen Wohnungseigentümergeinschaften wird jedem einzelnen Eigentümer viel persönlicher Einsatz und ein hohes Maß an Verständnis für persönliche Interessen und Befindlichkeiten abverlangt.

Nicht selten sehen sich gerade die Eigentümer in diesen kleinen Gemeinschaften erheblichen Spannungs- und Konfliktfeldern ausgesetzt, die es zu lösen gilt.

## SPANNUNGSFELDER INNERHALB DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Die auftretenden Spannungsfelder sind vielfältig. Konflikte treten insbesondere dann auf, wenn einzelne Eigentümer in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen, ohne zuvor einen Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeholt zu haben.

Die Gründe für ein solches Verhalten können ebenfalls vielschichtig sein.

So ist dem Eigentümer, der innerhalb seiner Wohnung einen Durchbruch zwischen zwei Zimmern herbeiführt, unter Umständen nicht bewusst, dass er mit seiner Umbaumaßnahme einerseits in die Statik des Hauses eingreift und andererseits die bauliche Substanz des Gebäudes verändert und deshalb die Zustimmung der übrigen Eigentümer benötigt.

Die Eigentümerin, die ihre Wohnung im Obergeschoss durch Ausbau des zur Wohnung gehörenden Dachbodens erweitert, hat gegebenenfalls nur im Sinn, dass so ihr drängender zusätzlicher Platzbedarf gelöst wird, nicht jedoch dass die Erweiterung des Wohnraums neben einer Beschlussfassung durch die Gemeinschaft der Eigentümer einer Baugenehmigung sowie einer Veränderung der Stimmverteilung und der Umlagemaßstäbe bedarf.

Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung, die in Eigenregie eine Dachfensterfront einbauen lassen, möchten vielleicht die aus ihrer Sicht notwendig werdende Umbaumaßnahme gerade nicht langwierig mit allen Eigentümern diskutieren, sondern vielmehr ihre eigenen vier Wände nach ihren eigenen Wünschen gestalten. Dass diese Umgestaltung gerade nicht nur in das Sondereigentum, sondern erheblich in das Gemeinschaftseigentum eingreift, wird geflissentlich ignoriert.

Auch Unterschiede im wirtschaftlichen Können der einzelnen Eigentümer wirken in die Beschlussfassung der Eigentümer hinein. Während der situierte Eigentümer die notwendige Sanierung des Daches inklusive Wärmedämmung gerade vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit begrüßt, stellt die Maßnahme für andere Eigentümer unter Umständen eine finanzielle Überforderung dar. Die Beschlussfassung über die Maßnahme wird hart umkämpft sein.

In all diesen Fällen sind erhebliche Spannungen und Konflikte bereits eingetreten oder zu erwarten.

## VORTEIL EINER LÖSUNG MITTELS MEDIATION

Im Rahmen eines Mediationsverfahrens können diese Spannungen und Konflikte zukunftsgerichtet, nachhaltig und mit Blick auf ein gutes, nachbarschaftliches und friedfertiges Zusammenleben in einer Wohnimmobilie aufgelöst werden.

Im Gegensatz zu einer gerichtlichen Entscheidung urteilt nicht ein unbeteiligter Dritter ausschließlich über die dem Konflikt immanente Rechtsfrage. Vielmehr versuchen die Beteiligten in Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten gemeinsam eine Lösung zu entwickeln. Diese einvernehmliche Lösung wird es allen Beteiligten ermöglichen, einerseits das akute Problem zu lösen und andererseits das Gesicht zu wahren. Auf diese Weise wird die Möglichkeit eröffnet, den Streitfall tatsächlich in der Tiefe beizulegen und sich in der Folgezeit nachbarschaftlich konstruktiv und vorbehaltlos zu begegnen.

## LÖSUNGSFINDUNG MITTELS WERKZEUGKASTEN DER MEDIATION

Der Mediator wird auf dem Weg zu einer für alle zufriedenstellenden Lösung die Parteien dabei unterstützen, den Kuchen zu vergrößern. So könnten zum Beispiel in dem Fall, in dem ein Eigentümer in Eigenregie seine Wohnfläche um die Größe des Dachgeschosses erweitert, den anderen Eigentümern Sondernutzungsrechte hinsichtlich des Gartens eingeräumt werden.

Weiter wird der Mediator beispielsweise versuchen, einen Perspektivwechsel anzuregen, sodass die Betroffenen die Situation und die Motivation des jeweils anderen Eigentümers verstehen. Auf der Basis wechselseitigen Grundverständnisses lassen sich Gespräche über für alle akzeptable Lösungsansätze führen.

Der Mediator kann jedoch auch bereits im Vorfeld einer geplanten Beschlussfassung tätig werden, indem er im Rahmen eines Mediationsverfahrens Spannungsfelder identifiziert, eine Kommunikationsbasis für alle Beteiligten erschafft und die Entwicklung einer Lösung begleitet.

Über die so entwickelte Lösung kann sodann ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden. Einer Beschlussanfechtungsklage im Sinne des § 45 WEG kann auf diese Weise vorgebeugt werden. Langfristige und unter Umständen auch wiederholte Gerichtsprozesse werden dadurch obsolet.

## FAZIT

Die Implementierung von Mediationsverfahren bei drohenden Spannungen oder Konflikten zwischen den Wohnungseigentümern ermöglicht langfristige, individuelle und nachhaltige Lösungen. Im Rahmen der Mediation wird eine geschützte Atmosphäre geschaffen, in der die Eigentümer in die Lage versetzt werden, Konfliktursachen zu erkennen und in Folge dessen selbstbestimmte, umfassende und nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Ein nachbarschaftlicher und respektvoller Umgang ist danach weiterhin bzw. erstmals wieder möglich.

## Kontakt für weitere Informationen



Ester Thanner LL.M.  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR),  
Zertifizierte Mediatorin  
T +49 911 9193 3530  
E ester.thanner@roedl.com

*Sie möchten  
eine schnelle und faire Lösung  
für Ihren Konflikt?*

*Eine Mediation könnte Ihnen helfen.*



**SENDEN SIE JETZT  
EINE ANFRAGE AN:**

[https://www.roedl.de/wen-wir-beraten/  
oeffentlicher-sektor/mediation-anfrage](https://www.roedl.de/wen-wir-beraten/oeffentlicher-sektor/mediation-anfrage)







## Mediation trifft Hausverwaltung und WEG WEBINAR AM 13. MÄRZ 2024

Aufgrund der Vielschichtigkeit der Aufgaben sehen sich Hausverwaltungen vielfältigen Anforderungen, Bedürfnissen und Interessen der verschiedensten Akteure ausgesetzt. Die Tools der Mediation leisten wertvolle Hilfe im professionellen Umgang mit Spannungs- und Konfliktsituationen.

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf unserer Internetseite:

[www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare)



→ Mietrecht

## Mieterhöhung anhand von Vergleichswohnungen

### Was ist zu beachten?

von Tugba Caglar

*Vermietern räumen die mietrechtlichen Vorschriften verschiedene Möglichkeiten ein, um eine Mieterhöhung durchzusetzen. Maßgeblich für die Höhe der neuen Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Ist ein Mietspiegel vorhanden, kann sich der Vermieter auf diesen berufen. Die ortsübliche Miete lässt sich ebenso über die Auskunft einer Mietdatenbank oder das Gutachten eines Sachverständigen ermitteln. Zuletzt können sich Vermieter auf vergleichbare Wohnungen in derselben Stadt oder Gemeinde berufen. Sofern für den Ort kein Mietspiegel vorhanden ist, greifen viele Vermieter auf die Angabe von Vergleichswohnungen zurück. Mieterhöhungsverlangen, die auf Vergleichswohnungen basieren, müssen einigen rechtlichen Anforderungen entsprechen. Doch welche sind das genau?*

#### BENENNUNG VON VERGLEICHSWOHNUNGEN

Sofern für den Ort kein Mietspiegel vorhanden ist, greifen viele Vermieter auf die Angabe von Vergleichswohnungen zurück. Grundsätzlich müssen sich die Vergleichswohnungen in derselben Stadt bzw. Gemeinde befinden. Nur in Ausnahmefällen kann auf Vergleichsobjekte in Nachbargemeinden ausgewichen werden. Der Vermieter muss mindestens drei Vergleichswohnungen angeben. Dabei darf die Miete nur bis zur Höhe der niedrigsten der angegebenen Wohnungen erhöht werden. Es ist nicht zulässig, die Durchschnittsmiete der drei Vergleichswohnungen zu errechnen und diesen Durchschnitt als Grundlage für die Mieterhöhung zu nehmen. Wenn der Vermieter weniger als drei Vergleichswohnungen in einem Mieterhöhungsverlangen aufführt, ist dies nicht ausreichend. Das Mieterhöhungsverlangen wäre unwirksam.

#### VERGLEICHSMERKMALE

Bei den Wohnungen, mit denen der Vermieter seine Mieterhöhung begründet, muss es sich um vergleichbare Objekte handeln. Faktoren, wie zum Beispiel Größe der Vergleichswohnung, Anzahl der Räume, Baujahr, Lage und Ausstattung der Wohnung können entscheidend sein.

Die Größe der Vergleichswohnung sollte nah an dem Wert der betreffenden Wohnung liegen. Abweichungen der Fläche bis zu 25 Prozent sind grundsätzlich zulässig.

Neben der Größe ist die Aufteilung maßgeblich. Zu prüfen ist, auf wie viele Räume die Wohnfläche aufgeteilt ist. Ein 100-Quadratmeter-Loft ist beispielsweise nicht mit einer gleichgroßen 3-Zimmer-Wohnung vergleichbar.

Die Wohnungen sollten ungefähr demselben Alter entsprechen. Eine Wohnung aus den Achtzigerjahren ist nicht mit einem Neubau aus dem Jahr 2023 zu vergleichen.

Auch hinsichtlich der Lage und Ausstattung müssen die Wohnungen vergleichbar sein. So lässt sich eine Wohnung in einem gepflegten, ruhigen Stadtviertel nicht mit einer Wohnung in einem problematischen Stadtviertel vergleichen. Eine Wohnung mit einer modernen Einbau-

küche und hochwertigem Bodenbelag ist mit einer Wohnung, die nicht entsprechend ausgestattet ist, ebenfalls nicht vergleichbar.

Weicht eine der drei genannten Vergleichswohnungen hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung oder Lage von der Wohnung des Mieters ab, würde die nicht vergleichbare Wohnung herausfallen. Die Mieterhöhung wäre damit mangels Angabe von drei Vergleichswohnungen unwirksam.

#### ÜBERPRÜFBARKEIT

Der Vermieter muss dem Mieter die Möglichkeit einräumen, sich über die Wohnungen zu informieren und zu prüfen, ob es sich tatsächlich um Vergleichswohnungen handelt. Vergleichswohnungen müssen für den Mieter identifizierbar nachprüfbar sein. Neben der Angabe der genauen Anschrift sollte der Vermieter das Baujahr, die Lage, die Gesamtgröße, die Ausstattung und das Stockwerk angeben. Ist eine Wohnung nicht auffindbar, wäre die Mieterhöhung unwirksam.

#### ZUSTIMMUNG DES MIETERS

Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen führt nicht automatisch zu einer Mieterhöhung. Der Mieter muss der



Mieterhöhung innerhalb der gesetzlichen Frist zustimmen. Für den Vermieter gilt damit eine sogenannte Wartefrist. Wenn der Mieter der Erhöhung nicht zustimmt oder auf das Angebot zur Mieterhöhung nicht reagiert, kann der Vermieter den Mietvertrag nicht aus diesem Grund kündigen. Der Vermieter kann den Mieter aber auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen. So hat der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung, sofern das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist.

## FAZIT

Im Gegensatz zu einem Mieterhöhungsverlangen, das mit einem Mietpiegel begründet wird, kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete, die mit Vergleichswohnungen begründet wird, leicht unwirksam sein. Die häufigsten Fehler sind dabei, dass der Vermieter keine drei Vergleichswohnungen angibt oder es sich um keine vergleichbaren Wohnungen handelt. Gleichzeitig sollten Mieter der Mieterhöhung nicht sofort zustimmen, sondern zunächst prüfen bzw. prüfen lassen, ob das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist. Unwirksame Erhöhungen führen dazu, dass der Vermieter sein Verlangen wiederholen und die Zustimmungsfrist erneut beachten muss. Mieter gewinnen durch eine unwirksame Mieterhöhung Zeit und sparen sich damit die erhöhte Miete bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist.

## Kontakt für weitere Informationen



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

→ Rödl & Partner intern

## Veranstaltungshinweise



**CAFM-Messe 2024**  
MESSE & KONGRESS - Digitalisierung im FM  
17./18. Juni 2024  
Esperanto Kongress- & Kulturzentrum Fulda  
Jetzt anmelden!

**ESPERANTO**  
Bild: Esperanto Kongress- und Kulturzentrum Fulda

**WIR SIND ALS AUSSTELLER MIT REG-IS DABE!!**

Informieren Sie sich an unserem Stand über die Einsatzmöglichkeiten und Vorteile von REG-IS – unserem Regelwerks-Informationssystem für die FM-Branche.



Interessieren Sie sich schon jetzt für REG-IS? Dann fordern Sie einen kostenlosen Testzugang an unter: <https://my.reg-is.de>



## Rechtssicher handeln als Hausverwaltung WEBINAR AM 15. MAI 2024

Bei der Verwaltung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist der Verwalter nach § 9b WEG notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich vertritt. Neben kaufmännischen, technischen und organisatorischen Aufgaben müssen Hausverwaltungen insbesondere auch rechtliche Aufgaben wahrnehmen und diese ordnungsgemäß erfüllen.

Im Rahmen der Webinarreihe „Rechtssicher handeln als Hausverwaltung“, sollen in der ersten Einheit die Grundlagen für die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufgaben durch die Verwalter und für die Konfliktlösung innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) vermittelt werden.

Weitere Informationen zur Veranstaltung sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Sie auf unserer Internetseite:

[www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare)



Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur ANMELDUNG finden Sie unter:

[www.facility-manager.de/cafm-messe](http://www.facility-manager.de/cafm-messe)



# 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

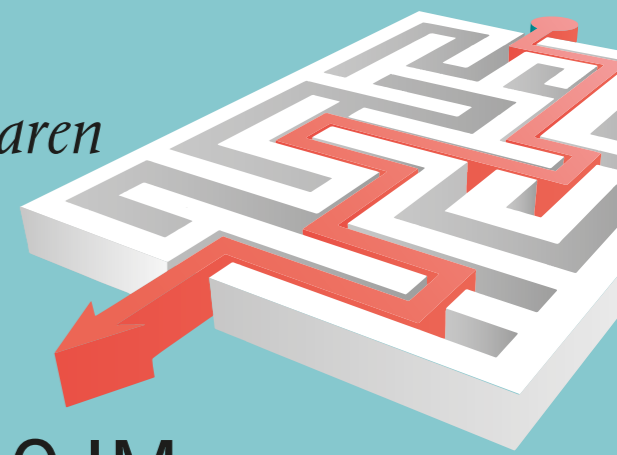
Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

## Kontakt für weitere Informationen



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

Nehmen Sie auch 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 die vier Blöcke.

**Block I:**  
Grundlagen zur  
Betreiberverantwortung  
Rechtsgrundlagen und  
Regelwerke

**Block II:**  
Masterplan Betreiber-  
verantwortung Über-  
sicht bestehender  
Betreiber- und Unter-  
nehmerpflichten

**Block III:**  
Betriebs- sowie Arbeits-  
schutzorganisation  
Übertragung Unterneh-  
merpflichten Delegation  
Betreiberpflichten

**Block IV:**  
Rechtsfolgen bei  
Pflichtverletzung Haf-  
tung und Exkulpation

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 zur Übertragung der Unternehmerpflichten und der Delegation der Betreiberpflichten
- ✓ Gelegenheit für individuelle Fragen und vertiefende Diskussionen



## Termine:

**19./20. Juni 2024** | Rödl & Partner Köln  
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**17./18. Juli 2024** | Rödl & Partner Nürnberg  
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg

**18./19. September 2024** | Rödl & Partner Eschborn  
Tanus Tower, Mergenthalerallee 73-75 | 65760 Eschborn

**26./27. November 2024** | Rödl & Partner Hamburg  
Kehrwieder 9 | 20457 Hamburg

Anmeldung unter:  
<https://www.roedl.de/themen/FM/seminar-betreiberverantwortung-facility-management>



→ Rödl & Partner Intern

## 12. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Vom **22. bis zum 23. April 2024** findet bereits zum zwölften Mal die **Bundesfachtagung Betreiberverantwortung** statt. Austragungsort ist erneut das Esperanto Kongress- und Kulturzentrum in Fulda, das sich als Location für dieses Top-Event die letzten beiden Male bestens bewährt hat.

**22. bis 23.4.2024**

**LIVE VOR ORT**  
im Esperanto Kongress- und  
Kulturzentrum in Fulda



**MONTAG, 22.4.2024**

- 12.00 Teilnehmerregistrierung
- 12.45 Begrüßung
- 13.00 Facility Manager im (Klima-)Wandel
- 13.45 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 14.30 Vorstellung der Richtlinie GEFMA 114 „Konzeptionen im FM“
- 15.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 16.00 Vorstellung der Richtlinie GEFMA 966-1 V.2.0: Zentrale Bedeutung von Integrated FM unter den Gesichtspunkten Betreiberverantwortung, Klimaschutz & Nachhaltigkeit
- 16.30 Cybersicherheit aus Sicht einer ZÜS
- 17.00 Wie führt ein Gebäudebetreiber eine Risikoanalyse bzw. einen Stresstest für seine Gebäudesystemtechnik durch, um Schwachstellen zu identifizieren?
- 17.30 Ende des Vortragsprogramms des ersten Tages
- 19.00 Networking-Abend im Restaurant „El Jardin“ im Esperanto

Quelle: [www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/betreiberverantwortung)  
Stand: Januar 2024

**DIENSTAG, 23.4.2024**

- 10.00 Teilnehmerregistrierung
- 10.20 Begrüßung
- 10.30 Nachhaltige Dienstleistersteuerung mit digitalen Tools – von Ausschreibung bis Kontrolle
- 11.00 Nachhaltiges Entwickeln und Betreiben eines Industrie-Standorts am Beispiel KUKA, Augsburg
- 11.30 E-Learning Betreiberverantwortung bei Dräxlmaier
- 12.00 Vortrag Platinaussteller Schüco
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 tbd
- 14.00 tbd
- 14.30 Vortrag Platinaussteller 2
- 14.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 16.00 Abschlussvortrag
- 16.35 Zusammenfassung und Verabschiedung
- 16.45 Ende der Veranstaltung

*Kontakt für weitere  
Informationen*



Peggy Kretschmer  
B.Sc. Wirtschaftswissenschaften  
T +49 911 9193 3502  
E [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:  
[www.facility-manager.de/betreiberverantwortung](http://www.facility-manager.de/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](mailto:info@roedl.de)  
[www.roedl.de](http://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.