

# Rödl & Partner

## FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:  
AUGUST  
2024

Informationen für den rechtssicheren Bau  
und Betrieb von Immobilien

### → Betreiberverantwortung

- Neue Entwässerungs-Normausgabe erschienen – DIN 1986-3:2024-05 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung 4
- Bald ein Ende für PFAS in Feuerlöschschäumen? 10

### → Baurecht

- Lange nichts gehört: Bundesgerichtshof zur (Un-)Wirksamkeit einer Vertragsstrafenregelung im Einheitspreisvertrag 13

### → Mietrecht

- Auswirkungen der GEG-Novelle auf Gemeinschaften der Wohnungseigentümer 17

### → Mediation

- Mediation im Gewerbemietverhältnis 19

### → Nachhaltigkeit

- Europäisches Finanzierungsinstrument ELENA für nachhaltige Investitionen – Förderung von bis zu 90 Prozent der Investitionsvorbereitungskosten 22

### → Rödl & Partner intern

- Veranstaltungshinweise 24

## Liebe Leserin, lieber Leser,

---

wir freuen uns, Ihnen die aktuelle Ausgabe unseres Fokus Immobilien präsentieren zu können. In dieser Ausgabe möchten wir Ihnen die neuesten Erkenntnisse und Entwicklungen aus der Branche näherbringen. Wir haben für Sie wieder relevante und spannende Themen aufgearbeitet, die Sie über die aktuellen Trends und rechtlichen Änderungen informieren.

Beginnend mit der neuen Ausgabe der DIN 1986-3 werfen wir einen Blick auf die jüngsten Änderungen in den Regeln für Betrieb und Wartung von Entwässerungsanlagen von Gebäuden und Grundstücken. Erfahren Sie, welche Anpassungen im Bereich Betrieb und Wartung vorgenommen wurden und wie diese Ihre Immobilien beeinflussen können.

Ein weiteres bedeutendes Thema ist die mögliche Regulierung von PFAS in Feuerlöschschäumen. Die aktuellen Entwicklungen und die potenziellen Auswirkungen auf die Sicherheitsstandards in Immobilien sind von besonderem Interesse. Wir halten Sie über die neuesten Evaluierungen der ECHA auf dem Laufenden.

Ebenfalls von rechtlicher Relevanz ist die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit von Vertragsstrafenregelungen im Einheitspreisvertrag. Wir analysieren die rechtlichen Grenzen und deren potenzielle Auswirkungen auf Vertragsverhandlungen in der Baubranche.

Die Auswirkungen der GEG-Novelle auf Wohnungseigentümergeinschaften sind ein weiteres Thema dieser Ausgabe. Welche Verpflichtungen ergeben sich für Sie als Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Erneuerung von Heizungsanlagen? Lesen Sie, was Sie hierbei beachten sollten.

In unserem Artikel zur Mediation im Gewerbemietverhältnis beleuchten wir die Vorteile dieses effektiven Instruments zur frühzeitigen Konfliktlösung. Entdecken Sie, wie Sie durch Mediation langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen vermeiden können.

Abschließend werfen wir einen Blick auf das europäische Finanzierungsinstrument ELENA, das nachhaltige Investitionen in Städten und Regionen fördert. Erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, wie ELENA Ihnen helfen kann, Ihre nachhaltigen Projekte zu realisieren.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH  
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH  
Partner

→ Betreiberverantwortung

## Neue Entwässerungs-Normausgabe erschienen

### DIN 1986-3:2024-05 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung

von Sebastian Kick

20 Jahre nach Erscheinen der Vorgängerausgabe ist jetzt im Mai eine neue Ausgabe der DIN 1986-3, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung erschienen. Der folgende Artikel behandelt wesentliche Änderungen.

#### NATIONALE UND EUROPÄISCHE NORMEN ZUR ENTWÄSSERUNG

Die Normenreihe DIN 1986 geht bis auf die 1920er Jahre zurück und hat demnach eine fast 100-jährige Tradition. Wie bei anderen nationalen Normenreihen auch ist schon seit Jahren die Überführung in europäische Normenwerke geplant, hier die DIN EN 12056 (für Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden) sowie die DIN EN 752 u. a. (für Entwässerungsanlagen außerhalb von Gebäuden), was sich offenkundig aber weiter in die Länge zieht. Solange die Überführung noch nicht vollständig erfolgt ist, bestehen nationale und europäische Normen nebeneinander (was die Anwendung nicht gerade erleichtert). Die jetzige Neuausgabe der nationalen DIN 1986-3 lässt die Annahme zu, dass eine Überführung in eine EU-Norm auch für die nächste Zeit nicht zu erwarten ist.

#### NEUE AUSGABE DIN 1986-3

Gegenwärtig bestehen von der DIN 1986 (noch) folgende Teile:

- Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung
- Teil 4: Verwendungsbereiche von Abwasserrohren und -formstücken verschiedener Werkstoffe
- Teil 30: Instandhaltung
- Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056

Hiervon sind die Teile 3 und 30 als FM-relevant anzusehen.

Bei der Vorgängerausgabe der DIN 1986-3 im November 2004 waren teilweise auch Inhalte aus anderen Normen übernommen worden, wodurch der Regelungsumfang der Norm umfassend angelegt war. Dies lässt sich u. a. daran ersehen, dass in den Tabellen 1 (24 Zeilen mit 50 normativen Tätigkeiten) und A.1 (4 Zeilen mit 31 informativen Tätigkeiten) insgesamt 81 Inspektions- bzw. Wartungsmaßnahmen aufgeführt waren.

Laut Angabe in der Neuausgabe der Norm wurde Folgendes geändert:

- Norm redaktionell überarbeitet
- Tabellen 1 und A.1 zusammengefasst, neu strukturiert und an den Stand der Technik angepasst
- Angaben zu Wartungsintervallen in Tabelle 1 aktualisiert

Beim Lesen der Norm fällt außerdem auf:

- Es wurde ein kurzer Abschnitt 7 ‚Inbetriebnahme‘ eingefügt. Darin finden sich u. a. Angaben über die Dokumentation, die vom Anlagenersteller an den Eigentümer (Bauherrn) zu übergeben ist.
- Die Zusammenfassung der bisherigen Tabellen 1 (bisher im Abschnitt 9 der Norm, d. h. normativ) und A.1 (bisher im informativen Anhang A der Norm) in einem neuen Abschnitt 10 der Norm bedeutet, dass jetzt alle gelisteten Inspektions- und Wartungsmaßnahmen normativ sind.
- An einigen Stellen erfolgen Verweise auf andere Normen, wie z. B. DIN 1999-100 ‚Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten‘ oder DIN 4040-100 ‚Abscheideranlagen für Fette‘. Entsprechende Inhalte der alten DIN 1986-3 sind entfallen.
- Weiterhin gibt es jetzt zahlreiche Verweise auf das Regelwerk der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, www.dwa.de, früher DVWK).

### DWA-Regelwerk:

Das DWA-Regelwerk gliedert sich in DWA-Arbeitsblätter und DWA-Merkblätter. Verwiesen wird auf

- DWA-A 138 über Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- DWA-A 221/222 über Kleinkläranlagen
- DWA-A 251 über Kondensate aus Brennwärmeanlagen
- DWA-M 167 Abscheider und Rückstausicherungsanlagen

Die Bezugnahme auf das DWA-Regelwerk stellt eine echte Ergänzung dar. Manche der dortigen Inhalte werden soweit bekannt in keinem anderen technischen Regelwerk behandelt.

Durch die genannten Änderungen reduziert sich die Anzahl der in der neuen Tabelle 1 gelisteten Inspektions- bzw. Wartungsmaßnahmen auf insgesamt 54, nach Abzug der Verweise auf andere Werke verbleiben 50.

Der unmittelbare Vergleich von Inspektions- und Wartungsmaßnahmen 2004 und 2024 zeigt Folgendes:

DIN 1986-3:2004-II (Auszug)				DIN 1986-3:2024-05 (Auszug)			
Fundstelle	Anlagenteil	Maßnahme	Zeitspanne	Fundstelle	Anlagenteil	Maßnahme	Zeitspanne
Tab. 1 Nr. 6	Abläufe	Inspektion, ggf. Wartung	6 Monate oder kürzer	Tab. 1 A.1	Abläufe mit Geruchverschluss	Inspektion/Wartung	1 Monat oder kürzer
				Tab. 1 A.2	Abläufe ohne Geruchverschluss	Inspektion/Wartung	6 Monate oder kürzer
Tab. 1 Nr. 7	Dachabläufe und Notüberläufe	Inspektion, ggf. Wartung	6 Monate, insbes. im Herbst	Tab. 1 A.4	Dachabläufe (gedrosselt und nicht gedrosselt) und Notüberläufe	Inspektion/Wartung	6 Monate, insbes. im Herbst, bei gedrosselten Dachabläufen 3 Monate
Tab. 1 Nr. 8	Dachrinnen/ Regenwasserfallleitungen	Inspektion Wartung	6 Monate, insbes. im Herbst	Tab. 1 A.5	Dachrinnen/ Regenwasserfallleitungen	Inspektion Wartung; jetzt mit Funktionskontrolle der Beheizung	6 Monate, insbes. im Herbst
(nicht vorhanden)	Drosseleinrichtungen in Schächten und Rückhalteräumen	(nicht vorhanden)	(nicht vorhanden)	Tab. 1 B.8	Drosseleinrichtungen in Schächten und Rückhalteräumen	Inspektion	6 Monate, insbes. im Herbst
				Wartung		1 Jahr	
				Hydr.Kalibrierung		2 Jahre	
Tab. A.1 Nr. 1	Abwasserhebeanlagen bzw. Tauchpumpen	Inspektion	1 Monat	Tab. 1 C.1	Abwasserhebeanlagen bzw. Tauchpumpen	Verweis auf DIN EN 12056-4 (inhaltlich weitgehend identisch)	
		Wartung	3 Monate bei Gewerbe, 6 Monate bei MFH, 1 Jahr bei EFH				
		Durchspülen mit Wasser	2 Jahre				
Tab. A.1 Nr. 2	Regenwassernutzungsanlagen	Inspektion, ggf. Wartung	nach DIN 1989-1	Tab. 1 E.2	Regenwassernutzungsanlagen	Inspektion/Wartung	nach DIN EN 16941-1 und DIN 1989-100
Tab. A.1 Nr. 3	Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten	Inspektion (Eigenkontrolle nach DIN 1999-100)	1 Monat	Tab. 1 D.2	Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten	Verweis auf DIN 1999-100 (inhaltlich detaillierter)	
		Wartung	6 Monate od. 1 Jahr				
		Generalinspektion	5 Jahre				
Tab. A.1 Nr. 4	Abscheideranlagen für Fette	Inspektion und Entsorgung, Eigenkontrolle nach DIN 4040-100	entsprechend satzungs- bzw. abwasserrechtl. Regelungen 2 Wochen, mind. 1 Monat	Tab. 1 D.1	Abscheideranlagen für Fette	Verweis auf DIN 4040-100	
Tab. 1 Nr. 15	Stärkeabscheider	Inspektion u. Entsorgung	je nach Betriebsverhältnissen 10-14 Tage	Tab. 1 D.8	Stärkeabscheider	Verweis auf DWA-M 167	
		Wartung	1 Jahr				
		Überprüfung	5 Jahre				

Abb. 1: Exemplarische Gegenüberstellung von Inspektions- und Wartungsmaßnahmen

## BEISPIEL STÄRKEABSCHIEDER

In der Vorgängernorm gab es in Tab. 1 Nr. 15 konkrete Angaben zur Inspektion, Wartung und Überprüfung von Stärkeabscheidern. Diese sind in der Neufassung nicht mehr enthalten.

Im Gegensatz zu Leichtflüssigkeits- und Fettabseidern gibt es für Stärkeabscheider auch keine eigene DIN-Norm mit konkreten Inhalten, auf die hier verwiesen werden könnte.

Stattdessen verweist die aktuelle DIN 1986-3 in Tab. 1 D.8 auf das DWA-Merkblatt DWA-M 167, was allerdings aus zwei Gründen als unbefriedigend erscheint, denn ...

1. enthält die Reihe DWA-M 167-1 ff. soweit ersichtlich keine der bisherigen DIN 1986-3 vergleichbaren Angaben über Maßnahmen, sondern lediglich eine Auflistung bereits bestehender rechtlicher und technischer Bestimmungen, noch dazu auf dem Stand von 2007, und ...
2. selbst wenn es hier signifikante Angaben über Inspektion und Wartung gäbe, wäre deren Verbindlichkeit fragwürdig, weil eine Publikation, die vom Herausgeber selbst als ein ‚Merkblatt‘ bezeichnet wird, wohl kaum den Status einer anerkannten Regel der Technik erlangen kann.

## ÄNDERUNGEN BEI DOKUMENTEN

Einige der 2004 geforderten Dokumente werden weiterhin gefordert:

- Bedienungs- und Wartungsanleitung
- Protokoll über die Einweisung des Bedienungs-personals
- Dokumentation durchgeführter Wartungsarbeiten bei abflusslosen Abwassersammelgruben

Nicht mehr gefordert werden:

- Betriebstagebuch für Abscheideranlagen Öl (jetzt in DIN 1999-100)
- Betriebstagebuch für Abscheideranlagen Stärke (ersatzlos)
- Wartungsberichte für Abscheider Öl und Fett (jetzt in DIN 1999-100 und 4040-100)
- Wartungsprotokoll für Abwasserhebeanlagen (jetzt in DIN EN 12056-4)

Neuerdings gefordert werden:

- Bestandsplan
- Dichtheitsnachweis nach DIN EN 1610 (auch in DIN 1986-30)

## ABGRENZUNG ZUR DIN 1986-30

Im Gegensatz zur DIN 1986-3 liegt der Fokus der DIN 1986-30:2012-02 auf dem im Erdreich und in der Grundplatte verlegten Rohrleitungssystem für Schmutzwasser (Grundleitungen). Da diese meist unzugänglich verlegt sind, beschäftigt sich die Norm zum einen mit der visuellen Kontrolle (z. B. Kamerabefahrung) und zum anderen mit den Vorgaben für die Dichtheitsprüfung. Somit gibt es keine inhaltlichen Überschneidungen zwischen DIN 1986-3 und 1986-30.

## FAZIT

Die Neufassung der DIN 1986-3 birgt für den Anwender Vor- und Nachteile:

**Vorteil:** Die Spezifizierung einiger Anlagenteile, wie beispielsweise gedrosselte und ungedrosselte Dachabläufe, schafft nicht nur Klarheit hinsichtlich der unterschiedlichen Wartungs- und Inspektionsintervalle, sondern bietet dem Betreiber/Nutzer weitere Unterstützung zu einer detaillierten Einstufung der entsprechenden Anlagenteile vor Ort an.

**Nachteil:** Mit der Neufassung der DIN 1986-3 und dem Wegfall dortiger Angaben zu Inspektions- und Wartungsmaßnahmen zugunsten von Verweisen auf anderweitige Normen geht leider auch ein kostenmäßiger Vorteil der alten DIN 1986-3 verloren. Um den Verweisen zu folgen, müssten die entsprechenden Normen käuflich erworben werden, obwohl der Bereich Inspektion und Wartung dort jeweils nur einen kleinen Teil der Norm ausmacht. In der Summe sind die Beschaffungskosten dadurch erheblich höher:

Normausgabe	2004-II		2024-05	
Kaufpreis (inkl. 7 Prozent MwSt.)		91,80 €		85,30 €
Stärkeabscheider	Tab. 1 #15	inkl.	<b>DWA-M 167-3</b>	54,00 €
Abwasserhebeanlagen bzw. Tauchpumpen	Tab. A.1 #1	inkl.	<b>DIN EN 12056-4</b> (dort Kap. 8, ca. 1/3 Seite von 16)	77,90 €
Abscheider für Leichtflüssigkeiten	Tab. A.1 #3	inkl.	<b>DIN 1999-100</b> (dort Teile von Kap. 12, 1 Seite von 44)	117,70 €
Abscheider für Fette	Tab. A.1 #4	inkl.	<b>DIN 4040-100</b> (dort Teile von Kap. 10, ca. 3 Seiten v. 35)	106,30 €
<b>Summen:</b>		<b>91,80 €</b>		<b>441,20 €</b>

Abb. 2: Kostenvergleich Normen 2004 und 2024

## Literatur:

1. DIN 1986-3 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung (Ausgabe alt: 2004-11, Ausgabe neu: 2024-05), DIN Media.
2. DIN 1986-30 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 30: Instandhaltung (Ausgabe 2012-02), DIN Media.
3. DIN 1999-100 Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten; Teil 100: Anwendungsbestimmungen für Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten nach DIN EN 858-1 und DIN EN 858-2 (Ausgabe 2016-12), DIN Media.
4. DIN 4040-100 Abscheideranlagen für Fette; Teil 100: Anwendungsbestimmungen für Abscheideranlagen für Fette nach DIN EN 1825-1 und DIN EN 1825-2 (Ausgabe 2016-12), DIN Media.
5. DIN EN 1610 Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen (Ausgabe 2015-12), DIN Media.

## Kontakt für weitere Informationen



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

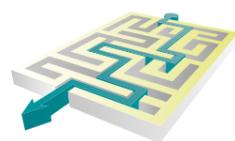


# Unsere **Inhouse-Schulungen** – die perfekte Kombination aus rechtlicher und technischer Expertise

**AUCH ALS WEBINAR MÖGLICH!**

## Unsere Themen

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



## Ihre Vorteile

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

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

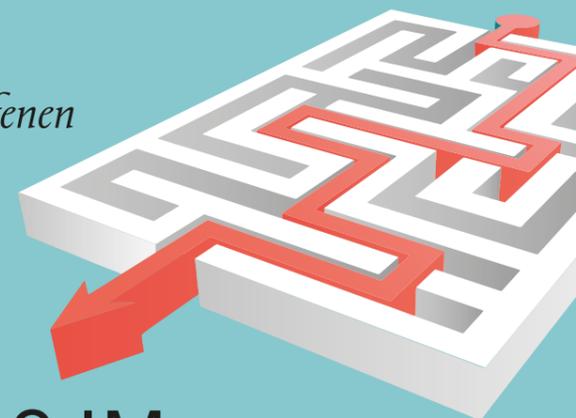
## Kontakt für weitere Informationen



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

### Block I:

Grundlagen der Betreiberverantwortung 2.0  
Regelwerke und Konformitätslevel

### Block II:

Übersicht über bestehende Betreiber- und Unternehmerpflichten

### Block III:

Delegation und Rückdelegation von Pflichten  
Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung

### Block IV:

Haftung und Exkulpation  
Empfehlungen und Arbeitshilfen

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

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

## Termine:

**18./19. September 2024** | Rödl & Partner Eschborn  
Taunus 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>





→ Betreiberverantwortung

## Bald ein Ende für PFAS in Feuerlöschschäumen?

von Gila Schärig

Seit März 2024 bewerten die Arbeitsausschüsse der ECHA<sup>1</sup> (RAC<sup>2</sup> und SEAC<sup>3</sup>) das Beschränkungsossier bezüglich eines Verbots von rund 10.000 PFAS. Es soll damit auch ein Riegel für alle noch nicht entwickelten Ausweichstoffe mit ähnlichen chemischen Eigenschaften vorgeschoben werden. Unter anderem ist davon die Feuerlöschmittelindustrie betroffen.

### WARUM SIND PFAS SO GEFÄHRLICH?

PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen) sind besonders wegen ihrer schmutz-, fett- und wasserabweisenden Eigenschaften in unzähligen Verbraucherprodukten bekannt, wie etwa in wasserabweisender Kleidung, in Schmier- und Imprägnier-Mitteln, Halbleitern (Chip-Industrie), Kühlmitteln wie F-Gasen, aber vor allem auch in Feuerlöschschäumen.

Nicht zuletzt nach dem „DuPont“-Skandal aus dem Jahre 2019 wurde schon damals der neuartige Stoff „PFOA“ aus der PFAS-Gruppierung, der weltweit insbesondere in Teflonpfannen eingesetzt wurde, im Rahmen der Stockholm-Konvention, weltweit verboten.

PFAS besitzen die Eigenschaft, dass sie unter Umweltbedingungen gar nicht bzw. nur über extrem lange Zeiträume vollständig abbaubar sind. PFAS dringen in den menschlichen Körper ein und können nur sehr langsam von diesem abgebaut oder ausgeschieden werden. Sie verbleiben in den Organen und stehen im Verdacht Krankheiten wie Krebs, Schilddrüsenerkrankungen und Unfruchtbarkeit zu verursachen.<sup>4</sup>

### DIE AKTUELLE GESETZESLAGE

Aktuell gelten folgende EU-Verordnungen und Richtlinien:

- Richtlinie 2006/122/EG - europaweite Regulierung von PFOS
- REACH<sup>5</sup>-Verordnung (EG) Nr. 1907/2006 (Einschränkung von PFOS)
- Verordnung (EU) 757/2010 - Stockholmer Übereinkommen
- Verordnung (EU) 2019/1021 - POP<sup>6</sup>-Verordnung<sup>7</sup>
- Verordnung (EU) 2021/1297 - C9-C14-PFCA<sup>8</sup>-Verordnung, Addendum der REACH-Verordnung

<sup>1</sup> Englisch: European Chemicals Agency, Deutsch: Europäische Chemikalienagentur.

<sup>2</sup> Englisch: Committee for Risk Assessment, Deutsch: Ausschuss für Risikobewertung.

<sup>3</sup> Englisch: Committee for Socio-economic Analysis, Deutsch: Ausschuss für sozialökonomische Analyse.

<sup>4</sup> [https://de.wikipedia.org/wiki/Per-\\_und\\_polyfluorierte\\_Alkylverbindungen#:~:text=Per%2D%20und%20polyfluorierte%20Alkylverbindungen%20\(englisch,durch%20Fluoratome%20ersetzt%20worden%20sind..](https://de.wikipedia.org/wiki/Per-_und_polyfluorierte_Alkylverbindungen#:~:text=Per%2D%20und%20polyfluorierte%20Alkylverbindungen%20(englisch,durch%20Fluoratome%20ersetzt%20worden%20sind..)

<sup>5</sup> Englisch: Registration, Evaluation, Authorisation and Restriction of Chemicals, Deutsch: Registrierung, Bewertung, Zulassung und Beschränkung von Chemikalien.

<sup>6</sup> Englisch: persistent organic pollutants, Deutsch: Persistente organische Schadstoffe.

<sup>7</sup> Die Herstellung, Verwendung und das Inverkehrbringen von PFOS, in Gemischen oder als Bestandteil von Artikeln, sind mit wenigen Ausnahmen und ab bestimmten Grenzwerten verboten. Feuerlöschschäume, die PFOS-haltig sind und mit einem Gehalt von mehr als 0,001 Prozent waren nur noch bis zum 27.6.2011 zugelassen..

<sup>8</sup> Gehören auch zu den Stoffgruppen der PFAS.

Ab dem 25.2.2023 dürfen C9-C14-PFCA-ähnliche Stoffe nicht mehr selbst hergestellt oder in Verkehr gebracht werden.

Ab dem 25.2.2023 dürfen C9-C14-PFCA-ähnliche Stoffe nicht mehr verwendet oder in Verkehr gebracht werden

- a) als Bestandteil eines anderen Stoffs,
- b) in einem Gemisch,
- c) in einem Erzeugnis,

außer wenn die Konzentration im Stoff, im Gemisch oder in dem Erzeugnis weniger als 25 ppb für die Summe der C9-C14-PFCA und ihrer Salze oder 260 ppb für die Summe der C9-C14-PFCA-verbundenen Stoffe beträgt.

### AB DEM 4.7.2025 AUCH KEINE VERWENDUNG MEHR VON C9-C14-PFCA-HALTIGEN FEUERLÖSCHMITTELN

Gemäß der Verordnung (EU) 2021/1297 - C9-C14-PFCA-Verordnung, ist die Verwendung von C9-C14-PFCA bis zum 4.7.2025 zulässig für Feuerlöschschaum zur Bekämpfung von Dämpfen aus Flüssigbrennstoffen und Bränden von Flüssigbrennstoffen (Brandklasse B), der bereits in mobile wie auch ortsfeste-Systeme eingefüllt ist, wobei folgende Bedingungen gelten:

- Feuerlöschschaum, der C9-C14-PFCA, ihre Salze und C9-C14-PFCA-verbundene Stoffe enthält oder enthalten könnte, darf nicht für Ausbildungszwecke verwendet werden;

- Feuerlöschschaum, der C9-C14-PFCA, ihre Salze und C9-C14-PFCA-verbundene Stoffe enthält oder enthalten könnte, darf nicht für Tests verwendet werden, es sei denn, alle Freisetzungen werden aufgefangen;
- ab dem 1.1.2023 sind Verwendungen von Feuerlöschschaum, der C9-C14-PFCA, ihre Salze und C9-C14-PFCA-verbundene Stoffe enthält oder enthalten könnte, nur an Standorten zulässig, an denen alle Freisetzungen aufgefangen werden können;
- Bestände von Feuerlöschschaum, der C9-C14-PFCA, ihre Salze und C9-C14-PFCA-verbundene Stoffe enthält oder enthalten könnte, sind im Einklang mit Artikel 5 der Verordnung (EU) 2019/1021 zu bewirtschaften.

### ABSOLUTES TOTALVERBOT FÜR PFAS IN FEUERLÖSCHMITTELN?

Demnach gilt im Moment zwar noch kein Totalverbot für die übergreifende Verwendung von PFAS in Verbrauchsgütern, jedoch eine Reihe an stofflichen und/oder Verwendungs-Einschränkungen, die einem Verbot sehr nahekommen. 2023 wurde hierzu unter der Federführung von Deutschland bei der ECHA ein Dossier eingereicht, das letztendlich ein umfassendes Beschränkungsverfahren für jegliche Stoffgruppen von PFAS fordert.

Das Dossier zielt hauptsächlich darauf ab, die Verwendung von Ausweichstoffen mit ähnlichen chemischen Eigenschaften künftig unmöglich zu machen.



Neben dem Beschränkungsossier gibt es derzeit einen weiteren Vorschlag zur Regulierung von PFAS-haltigen Feuerlöschschäumen – im Ergebnis wäre dies ein Verbot aller PFAS in Feuerlöschschäumen, soweit deren Verwendung nicht unerlässlich für die Gesellschaft ist. Mit einer Entscheidung ist voraussichtlich 2025 zu rechnen.

Zum einen wird ein vollständiges Verbot mit einer Übergangszeit von 18 Monaten nach Inkrafttreten erwogen. Zum anderen wird ein Verbot aller PFAS, mit Ausnahme von in den meisten Fällen zeitlich begrenzten, für die Dauer von fünf oder zwölf Jahren nach Ablauf des 18-monatigen Übergangszeitraums, untersucht.

Welche zukünftigen Regelungen für Feuerlöscher gelten sollen ist im Moment zwar noch ungewiss, eine weitere Verschärfung der Grenzwerte ist jedoch schon sicher.

Aktuell rebellieren die Wirtschafts- und Industrievertreter gegen ein Totalverbot und weisen unter anderem auf die dann eingeschränkte Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands gegenüber Nicht-EU-Staaten hin, sowie die zu befürchtenden wirtschaftlichen Schäden. Dem soll aber entgegen gewirkt werden durch eine strikte Einfuhrbeschränkung von Produkten aus Drittstaaten, für die dieselben Vorschriften gelten sollen wie in der EU.

## FAZIT

Für alle Verantwortlichen ist es nun Aufgabe, einem möglichen PFAS-Verbot vorzubauen. Anbieter bringen nun verstärkt fluorfreie Löschmittel auf den Markt, die ganz ohne Zusatz von PFAS auskommen. Zu empfehlen ist hier sicherlich in Zukunft, sich über fluorfreie Alternativen zu informieren. Die vorgesehenen Beschränkungen werden voraussichtlich frühestens 2026 oder 2027 gelten.

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

→ Baurecht

## Lange nichts gehört: Bundesgerichtshof zur (Un-) Wirksamkeit einer Vertragsstrafenregelung im Einheitspreisvertrag

von Dr. Julia Müller

*Vertragsstrafenabreden in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen seit jeher rechtlichen Grenzen und sind damit schon immer „gern gesehener Gast“ in gerichtlichen Auseinandersetzungen. Der Bundesgerichtshof hat sich hierzu in der Vergangenheit bereits munter und ausführlich geäußert.*

*Bis dato dachte nunmehr jeder, man wisse jetzt wie's geht. Aber weit gefehlt: In seiner Entscheidung vom 15.2.2024 (Aktenzeichen VII ZR 42/22) geht es dem Bundesgerichtshof einmal mehr darum, wann eine Vertragsstrafenklausel in einem VOB-Einheitspreisvertrag unzulässig ist bzw. wo die AGB-rechtlichen Grenzen im Einzelnen verlaufen. Also: Auf ein Neues!(!?)*

### WIE IMMER ZUNÄCHST EINMAL DER (HIER INTERESSIERENDE) SACHVERHALT.

Die Klägerin beehrte die Zahlung von Restwerklohn. Sie gab im Rahmen einer auf Einheitspreisen basierenden Ausschreibung der Beklagten über Leistungen zur Erschließung von 1.583 Haushalten mit Glasfaserkabeln ein Angebot ab, das auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen VOB/B, Ausgabe 2012, und auf die Besonderen Vertragsbedingungen (BVB-VOB) der Beklagten Bezug nahm. Die Vertragsbedingungen sahen einen Auftragsbeginn und eine abnahmereife Fertigstellung vor. Die BVB-VOB enthielten in Nr. 2 folgende Vertragsklausel zur Vertragsstrafe:

„2. Vertragsstrafen (§ 11 VOB/B):

2.1 Der Auftragnehmer hat bei Überschreitung der unter 1. genannten Einzelfristen oder der Frist für die Vollendung als Vertragsstrafe für jeden Werktag des Verzugs zu zahlen:

- (...)   
 0,2 Prozent der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme ohne Umsatzsteuer;

Beträge für angebotene Instandhaltungsleistungen bleiben unberücksichtigt. Die Bezugsgröße zur Berechnung der Vertragsstrafen bei Überschreitung von Einzelfristen ist der Teil dieser Auftragssumme, der den bis zu diesem Zeitpunkt vertraglich zu erbringenden Leistungen entspricht.

2.2 Die Vertragsstrafe wird auf insgesamt 5 Prozent der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme (ohne Umsatzsteuer) begrenzt.

2.3 Verwirkte Vertragsstrafen für den Verzug wegen Nichteinhaltung verbindlicher Zwischentermine (Einzelfristen als Vertragsfristen) werden auf eine durch den Verzug wegen Nichteinhaltung der Frist für die Vollendung der Leistung verbürgte Vertragsstrafe angerechnet.“



Zwischen den Parteien fand ein Bietergespräch statt, in dem – ausweislich des Protokolls – über die Vertragsstrafe nicht verhandelt wurde. In Nr. 5 des Protokolls wurde die Klägerin aufgefordert, ein überarbeitetes Angebot einzureichen. Unter Bezugnahme auf dieses Bietergespräch gab die Klägerin ein „aktualisiertes Angebot“ ab. Die Beklagte beauftragte die Klägerin gemäß ihrem Angebot. Die Werkleistungen der Klägerin wurden fertig gestellt und von der Beklagten abgenommen. Der vereinbarte Fertigstellungstermin konnte jedoch nicht eingehalten werden.

Die Beklagte zahlte den Werklohn deshalb nicht vollständig, da sie gegenüber der Klägerin die vorgesehene Vertragsstrafe geltend machte.

Das erstinstanzliche Gericht hatte der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht das erstinstanzliche Urteil wieder aufgehoben. Nun lag die Sache also am Bundesgerichtshof als letztmöglicher Instanz der Revision.

## UND NUN: DIE RECHTLICHE BEWERTUNG

Die Revision hat Erfolg.

Der Restwerklohnforderung der Klägerin kann die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe wegen Überschreitung der Frist für die Vollendung gem. Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB entgegenhalten. Denn diese Vertragsklausel hält bei Verwendung durch den Auftraggeber einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nicht stand. Sie ist gem. § 307 I 1 BGB unwirksam, weil sie den Auftragnehmer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Die Vertragsstrafenklausel in Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 I BGB. Verwenderin im Verhältnis zur Klägerin ist die Beklagte, deren Ausschreibung die BVB-VOB enthielt.

Nach Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB ist die Vertragsstrafe für die Überschreitung der Frist für die Vollendung auf insgesamt fünf Prozent der vor der Ausführung des Auftrags vereinbarten Netto-Auftragssumme begrenzt. Eine solche Regelung über die Bezugsgröße der Vertragsstrafe beeinträchtigt bei einem Einheitspreisvertrag, wie er hier geschlossen wurde, den Auftragnehmer als Vertragspartner des Verwenders nach § 307 I 1 BGB entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ständiger Rechtsprechung des BGHs nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden. Dabei sind die Verständ-

nismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen.

Nach diesen Grundsätzen ist zunächst davon auszugehen, dass die Bestimmung über die Vertragsstrafe für die Überschreitung der Frist für die Vollendung in Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB nach der Vertragsgestaltung eine eigenständige Regelung darstellt, die inhaltlich, optisch und sprachlich von der Vertragsstrafe für die Überschreitung sonstiger Termine getrennt ist. Als solche kann sie einer eigenen Inhaltskontrolle unterzogen werden. Die Auslegung des Begriffs der „im Auftragschreiben genannten Auftragssumme (ohne Umsatzsteuer)“ in Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB führt nach dem eindeutigen Wortlaut dazu, dass sich die Höhe der Vertragsstrafe nach der vor der Ausführung des Auftrags vereinbarten Netto-Auftragssumme richtet. Zwar ist der Begriff der „Auftragssumme“ als solcher grundsätzlich unterschiedlichen Deutungen zugänglich. Hierunter kann – nach den jeweiligen Gegebenheiten – einerseits die nach der Abwicklung des Vertrags geschuldete Vergütung zu verstehen sein, andererseits aber auch derjenige Wert, der sich nach der von den Parteien vor der Ausführung des Auftrags vereinbarten Vergütung bemisst. Vorliegend ist allerdings durch die ausdrückliche Anknüpfung an die „im Auftragschreiben genannte“ Netto-Auftragssumme zweifelsfrei klargestellt, dass als Bezugsgröße der Wert gemeint ist, der sich nach der von den Parteien vor der Ausführung des Auftrags vereinbarten Netto-Vergütung der Klägerin bemisst. Zum Zeitpunkt der schriftlichen Auftragserteilung steht bei einem Einheitspreisvertrag, bei dem die Mengen und Massen nach dem (späteren) tatsächlichen Verbrauch berechnet werden, nur diese Vergütung fest.

Ausgehend von diesem Klauselverständnis ist die Bestimmung über die Vertragsstrafe für die Überschreitung der Frist für die Vollendung in Nr. 2.1, 2.2 der BVB-VOB bei Verwendung in einem Einheitspreisvertrag, wie er hier geschlossen wurde, gem. § 307 I 1 BGB unwirksam. Nach § 307 I 1 BGB ist eine formularmäßige Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Letzteres ist der Fall, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Nach der Rechtsprechung des BGHs benachteiligt eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers enthaltene Vertragsstrafenklausel den Auftragnehmer unangemessen, wenn sie eine Höchstgrenze von mehr als fünf Prozent der Auftragssumme bei Überschreiten des Fertigstellungstermins vorsieht. Diese Rechtsprechung knüpft maßgeblich an die mit der Strafe verfolgte Druckfunktion an, den Auftragnehmer zur ordnungsgemäßen Erbringung seiner Leistungen anzuhalten. Zugleich soll



sie den Auftraggeber in den Stand setzen, sich bei Verletzung der sanktionierten Vertragspflichten jedenfalls bis zur Höhe der Vertragsstrafe ohne Einzelnachweis schadlos zu halten. Allerdings müssen auch die Interessen des Auftragnehmers berücksichtigt werden. Insbesondere, dass die für die Überschreitung eines Termins vereinbarte Vertragsstrafe unter Berücksichtigung ihrer Druck- und Kompensationsfunktion in einem angemessenen Verhältnis zum Werklohn steht, den der Auftragnehmer durch seine Leistung verdient. Die Druckfunktion erlaubt dabei zwar durchaus eine spürbare Vertragsstrafe. Es ist aber darauf zu achten, dass sich die Vertragsstrafe in wirtschaftlich vernünftigen Grenzen hält. Gemessen daran ist eine Vertragsstrafe von über fünf Prozent der Auftragssumme zu hoch. Der Auftragnehmer wird typischerweise durch den Verlust von mehr als fünf Prozent seines Vergütungsanspruchs unangemessen belastet.

Diesen Wirksamkeitsanforderungen wird die in Rede stehende Klausel bei Verwendung in einem Einheitspreisvertrag nicht gerecht. Maßgebliche Bezugsgröße für die vorgenannte Grenze von fünf Prozent des Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers ist die Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe. Das folgt aus der Orientierung des Grenzwerts an dem tatsächlichen „Verdienst“ des Auftragnehmers, der typischerweise durch den Verlust von über fünf Prozent der Vergütungssumme in vielen Fällen nicht nur seinen Gewinn verliert, sondern

einen spürbaren Verlust erleidet. Dem entspricht es, dass für einen möglichen Schaden des Auftraggebers, den die Vertragsstrafe widerzuspiegeln hat, gleichfalls nicht die vor Ausführung des Auftrags vereinbarte, sondern die an den Auftragnehmer tatsächlich zu zahlende Vergütung bestimmend ist. Bei einem Einheitspreisvertrag kann bei der gebotenen generalisierenden Betrachtungsweise die Anknüpfung der Vertragsstrafe an die vor Auftragsdurchführung vereinbarte (Netto-)Auftragssumme im Falle einer – aus unterschiedlichen Gründen (etwa durch Verringerung der tatsächlich ausgeführten gegenüber den bei Vertragsschluss zugrunde gelegten Mengen) nicht bloß theoretisch denkbaren – nachträglichen Absenkung des Auftragsvolumens dazu führen, dass die vom Auftragnehmer zu erbringende Strafzahlung die Grenze von fünf Prozent seines Vergütungsanspruchs – unter Umständen erheblich – übersteigt. Die damit verbundene, den Auftragnehmer i.S.v. § 307 I 1 BGB unangemessen benachteiligende und damit zur Unwirksamkeit der Klausel führende Privilegierung des Auftraggebers wird innerhalb der Regelung nicht anderweit, etwa durch einen dem gegenüberstehenden Vorteil für den Auftragnehmer, ausgeglichen. Die Klausel enthält insbesondere auch keine Vorkehrungen (bspw. durch einen Vorbehalt oder in anderer geeigneter Weise), durch die der Gefahr einer Überschreitung der für die Vertragsstrafe maßgeblichen Grenze angemessen Rechnung getragen wird.

## DER AUSBLICK

Vertragsstrafenklauseln werden wohl immer wieder einmal Anlass für gerichtliche Auseinandersetzungen bieten. Eigentlich ist es gar nicht einmal so kompliziert, eine rechtmäßige Regelung festzulegen – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Solange und soweit ein paar „Grundregeln“ beachtet werden, stehen die Chancen für den Auftraggeber recht gut, die Sanktion bei Überschreitung der pönalisierten Frist auch erfolgreich durchsetzen zu können.

Davon unberührt bleibt selbstverständlich die Frage der Sinnhaftigkeit von Vertragsstrafenregelungen, da der hiervon erfasste Betrag nicht selten schlichtweg vom Auftragnehmer in den Angebotspreis von Beginn an mit einkalkuliert wird. Die Entscheidung ob oder ob nicht bleibt daher dem Auftraggeber überlassen und sollte im Einzelfall abgewogen werden.

## Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mietrecht

## Auswirkungen der GEG-Novelle auf Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

von Tugba Caglar

*Am 29.9.2023 ist das Heizungsgesetz, die sog. GEG-Novelle, verabschiedet worden und trat in weiten Teilen zum 1.1.2024 in Kraft. Für Wohnungseigentümergeinschaften, die nicht bereits mit Fern- oder Nahwärme oder über eine Wärmepumpe versorgt werden, sondern mit einer Öl- oder Gasheizung, ist zu prüfen, wann eine neue Heizung einzubauen ist und wen die Pflicht betrifft. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt, dass in der Zukunft nur noch Heizungsanlagen eingebaut werden dürfen, die mit mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien betrieben werden. Zentrale Norm dabei ist § 71 Abs. 1 GEG. Bei Gebäuden mit mindestens einer Etagenheizung sind Besonderheiten zu beachten.*

### PFLICHTEN UND BESONDERHEITEN FÜR GEMEINSCHAFTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Grundsätzlich besteht keine Pflicht, funktionierende Heizungen auszutauschen. Die Gemeinschaft muss sich nur entscheiden, ob zur Erfüllung der Anforderungen des GEG das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen wird, auf eine Zentralheizung umgestellt wird oder die Etagenheizungen beibehalten werden sollen. Erst, wenn eine neue Heizung eingebaut wird, greift der § 71 Abs. 1 GEG. In Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizungen stellt sich zudem oftmals die Frage nach dem Standort. Denn, selbst wenn ein Standort im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung steht und

nicht auf Sondernutzungsrechte zurückgegriffen werden muss, stellt sich das Problem der Geräuschbelastung. In Wohnungseigentümergeinschaften, die eine Zentralheizung betreiben, können die Pflichten von den Eigentümern nur einheitlich erfüllt werden. In Gemeinschaften mit einem Verwalter bedeutet dies, dass der Verwalter die erforderlichen Beschlussanträge vorbereitet und eine Eigentümerversammlung einberuft. Das Gebäudeenergiegesetz sieht ein abgestuftes Übergangsverfahren vor. Die Regelungen gelten damit nicht ab sofort, sondern die Geltung ist an die Vorlage eines Wärmeplans durch die Gemeinde geknüpft. Der späteste Zeitpunkt ist in kleineren Gemeinden der 30.06.2028 und in größeren Gemeinden der 30.6.2026.

### VORGEHENSWEISE

1. Zunächst muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis spätestens 31.12.2024 von dem Bezirksschornsteinfeger die Informationen, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung erforderlich sind, verlangen. Zu diesen Informationen gehören unter anderem das Alter, die Art und die Funktionstüchtigkeit der Anlage. Genauso besteht eine Auskunftspflicht gegenüber Eigentümern, die eine Etagenheizung betreiben. Diese Informationen müssen sowohl die Bezirksschornsteinfeger als auch die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten nach der Aufforderung zur Verfügung stellen.

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt die erhaltenen Informationen wiederum innerhalb von drei Monaten den Wohnungseigentümern zur Verfügung. Die Informationen dienen als Grundlage für die Beschlussfassungen innerhalb der Gemeinschaften. Beschlossen werden muss unter anderem ein Umsetzungskonzept. Grundsätzlich genügt für eine Beschlussfassung die einfache Mehrheit. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Eigentümer beschließen möchten, dass die Etagenheizung beibehalten werden soll. Dann müssen zwei Drittel der anwesenden Stimmen dafür stimmen und gleichzeitig müssen sie auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Die Frage der zukünftigen Art der Beheizung muss zudem einmal jährlich im Rahmen der Eigentümerversammlung erörtert und eine Entscheidung über die zukünftige Beheizungsart getroffen werden. Wird keine Entscheidung getroffen, ist auf die Zentralversorgung umzustellen.

## AUSTAUSCH EINER ETAGENHEIZUNG

Die Eigentümer sind verpflichtet, den Verwalter unverzüglich über einen Ausfall einer Etagenheizung zu unterrichten. Dasselbe gilt für den Austausch. Nach der Mitteilung muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unverzüglich die Eigentümerversammlung einberufen. Innerhalb von fünf Jahren nach der Mitteilung muss entschieden werden, ob die Etagenheizungen beibehalten oder ob auf eine zentrale Versorgung umgestellt werden soll.

## FAZIT

Die GEG-Novelle stellt Wohnungseigentümergeinschaften vor neue Herausforderungen, bietet aber auch Chancen für eine nachhaltigere und energieeffizientere Gebäudebewirtschaftung. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den neuen Regelungen und eine sorgfältige Planung sind für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer unerlässlich, um die Vorgaben kosteneffizient umzusetzen. Die Beschlussfassung sollte rechtssicher gestaltet und mögliche Fallstricke beachtet werden. Angesichts der Komplexität der neuen Gesetzgebung und ihrer weiterreichenden Auswirkungen auf die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern ist es dringend zu empfehlen, einen spezialisierten Anwalt für Wohnungseigentumsrecht einzuschalten.

## Kontakt für weitere Informationen



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

→ Mediation

## Mediation im Gewerbemietverhältnis

von Ester Thanner LL.M.

*Mediation ist ein effektives Instrument zur frühzeitigen Konfliktlösung in Gewerbemietverhältnissen. Sie bietet im Vergleich zu Gerichtsverfahren Vorteile wie Eigenverantwortung, Vertraulichkeit, Beziehungserhalt und Flexibilität sowie Zeit- und Kostenersparnis. Durch einen neutralen Mediator werden kreative Lösungen erarbeitet, die beiden Parteien dienen.*

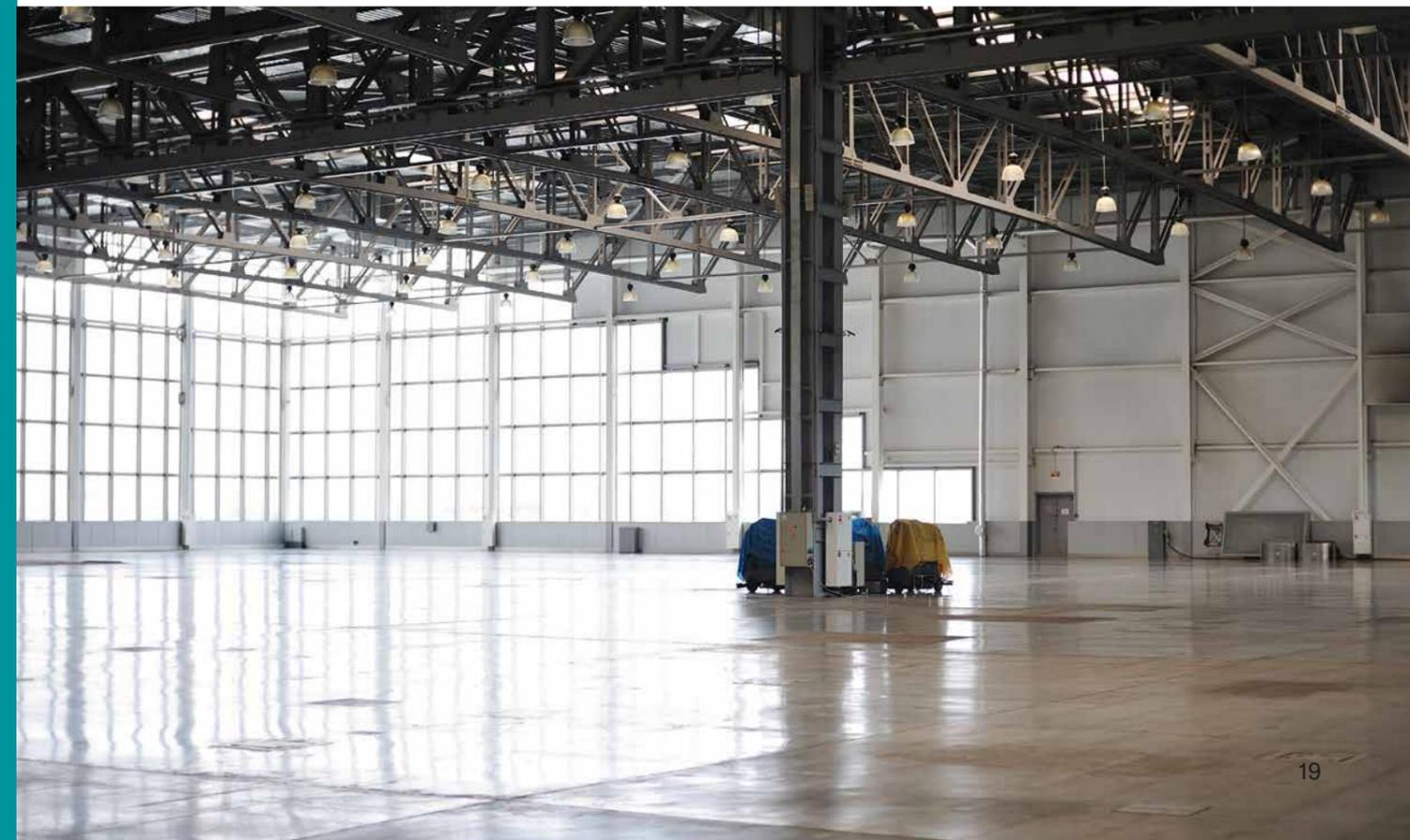
In der komplexen Welt der Gewerbemietverhältnisse sind Konflikte zwischen Vermietern und Mietern keine Seltenheit. Die oft langfristigen und finanziell bedeutsamen Vertragsbeziehungen bergen ein erhebliches Potenzial für Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten. Umso wichtiger ist es, Wege zu finden, diese Konflikte frühzeitig zu erkennen und effektiv zu lösen, bevor sie eskalieren und möglicherweise vor Gericht landen. Ein vielversprechender Ansatz hierfür ist die Mediation, ein strukturiertes Verfahren zur außergerichtlichen Konfliktlösung, das in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat.

### KONFLIKTFELDER IM GWERBEMIETVERHÄLTNIS

Um die Potenziale der Mediation für Gewerbemietverhältnisse zu verstehen, ist es zunächst wichtig, einige typischen Konfliktfelder in diesem Bereich zu betrachten. Ein häufiger Streitpunkt sind gegenteilige Ansätze zu notwendigen Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen.

Streitig ist häufig bereits die Frage, wer für Renovierungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verantwortlich ist. Während sodann der Verantwortliche im Zweifel dazu neigt, Investitionen in die Immobilie hinauszuzögern, um Kosten zu sparen, ist dem Vertragspartner an einem guten Erhaltungszustand gelegen.

Ein weiteres Konfliktfeld eröffnen Mietminderungen bei eingeschränkter Nutzbarkeit der Gewerberäume. So folgt auf Brandschutzmängel, Wasserschäden, Baulärm oder andere Beeinträchtigungen vielfach eine Reduzierung der Miete, sofern der Vermieter seiner Pflicht zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit nicht im gewünschten Umfang



nachkommt. Es folgen Streitigkeiten über Angemessenheit und Dauer der Mietminderung.

Ein weiterer häufiger Streitpunkt sind die Nebenkosten und die jährliche Betriebskostenabrechnung. Mieter hinterfragen oft die einzelnen Positionen dem Grunde und der Höhe nach ebenso wie die Umlageschlüssel, während Vermieter auf die Richtigkeit ihrer Abrechnung pochen. Solche Auseinandersetzungen können alle Jahre wieder entstehen, sich über Jahre hinziehen und das Mietverhältnis stark belasten.

Alle diese – nicht abschließenden – Konfliktpotenziale können ein Mietverhältnis erheblich belasten und zu langwierigen und kostspieligen Gerichtsverfahren führen. Hier setzt die Mediation an, um eine konstruktive, einvernehmliche und nachhaltige Lösung zu finden, bestenfalls bereits bevor der Konflikt eskaliert.

## DAS MEDIATIONSVERFAHREN

In einem Mediationsverfahren arbeitet ein neutraler Mediator mit beiden Parteien zusammen, um eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu entwickeln. Der Mediator ist dabei kein Schiedsrichter oder Richter, sondern ein unabhängiger Dritter, der die Kommunikation zwischen den Parteien fördert und ihnen hilft, ihre eigenen Interessen und Bedürfnisse zu erkennen und zu artikulieren.

## ABLAUF DES VERFAHRENS

Der Mediationsprozess beginnt in der Regel damit, dass der Mediator die Situation und die Sichtweisen beider Parteien erfasst. Er schafft eine Atmosphäre, in der eine offene und ehrliche Kommunikation möglich ist. Dabei hilft er den Parteien, nicht nur ihre Positionen darzulegen, sondern auch die dahinterliegenden Interessen und Bedürfnisse zu erkennen. Oft stellt sich heraus, dass die eigentlichen Interessen der Parteien gar nicht so weit auseinanderliegen, wie es zunächst den Anschein hatte.

In einem nächsten Schritt werden gemeinsam kreative Lösungsoptionen entwickelt. Hier kann der Mediator durch gezielte Fragen und Techniken dazu beitragen, dass die Parteien über ihre bisherigen (Lösungs-)Ansätze hinaus schauen und neue Optionen in Betracht ziehen. Dabei wird der Fokus auf eine nachhaltige Konfliktlösung gelegt, die nicht nur den aktuellen Streitpunkt beilegt, sondern auch die zukünftige Geschäftsbeziehung positiv gestaltet. So kann z. B. eine konkrete Vereinbarung über die zukünftige Abrechnung der Betriebskosten getroffen werden, sodass die alljährlichen Konflikte darüber obsolet werden.

Am Ende des Mediationsprozesses steht idealerweise eine verbindliche Vereinbarung, die von beiden Seiten getragen wird. Diese Vereinbarung kann sehr detailliert sein und konkrete Handlungsschritte, Zeitpläne und Verant-

wortlichkeiten festlegen. Da die Lösung von den Parteien selbst erarbeitet wurde, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sie auch tatsächlich umgesetzt wird.

## VORTEILE DES MEDIATIONSVERFAHRENS IM VERGLEICH ZUM RICHTSVERFAHREN

**Parteihoheit:** Die Mediation bietet im Vergleich zu gerichtlichen Auseinandersetzungen einige wesentliche Vorteile. Ein zentraler Aspekt ist die Eigenverantwortung der Parteien. Die Parteien behalten die volle Kontrolle über das Verfahren selbst und das bestenfalls errungene Ergebnis. Sie selbst erarbeiten eine Lösung und entscheiden, ob sie diese auch (vollumfänglich) akzeptieren wollen. Dies führt oft zu einer höheren Zufriedenheit mit dem Ergebnis und einer größeren Bereitschaft, die getroffenen Vereinbarungen auch umzusetzen.

**Vertraulichkeit:** Ein weiterer wichtiger Vorteil ist die Vertraulichkeit des Verfahrens. Während Gerichtsprozesse in der Regel öffentlich sind, findet die Mediation unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Dies ermöglicht es den Parteien, offen über sensible Themen zu sprechen, ohne befürchten zu müssen, dass vertrauliche Informationen nach außen dringen.

**Erhalt langfristiger Bindungen:** Besonders wertvoll ist die Mediation auch für den Erhalt der Geschäftsbeziehung. Gerichtsprozesse führen oft zu einer Verhärtung der Fronten und können das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nachhaltig beschädigen. Die Mediation hingegen zielt darauf ab, die Kommunikation zu verbessern und gegenseitiges Verständnis zu fördern. Dadurch kann die Geschäftsbeziehung oft nicht nur erhalten, sondern sogar gestärkt werden.

**Flexibilität:** Anders als bei Gerichtsverfahren, die an starre rechtliche Vorgaben gebunden sind, können in der Mediation kreative Lösungen entwickelt werden, die passgenau auf die spezifische Situation und die Bedürfnisse der Parteien zugeschnitten sind. Dies ermöglicht es, Win-win-Situationen zu schaffen, von denen beide Seiten profitieren.

**Zeitersparnis:** Während sich Gerichtsprozesse oft über Monate oder sogar Jahre hinziehen können, lässt sich ein Mediationsverfahren in der Regel innerhalb weniger Wochen abschließen. Dies spart nicht nur Zeit, sondern auch Nerven und ermöglicht es den Parteien, sich wieder auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren.

**Kostensparnis:** Auch die Kosten der Mediation sind in der Regel deutlich geringer als bei einem Gerichtsverfahren. Studien zeigen, dass die Kosten einer Mediation im Durchschnitt etwa 40 Prozent unter denen eines Gerichtsverfahrens liegen. Bei hohen Streitwerten, wie sie bei Gewerbemietverhältnissen nicht unüblich sind,

kann die Ersparnis noch deutlich höher ausfallen. Hinzu kommt, dass die Parteien die volle Kontrolle über die Kosten behalten und diese von Anfang an gut kalkulieren können.

## MEDIATIONSKLAUSEL

Um das volle Potenzial der Mediation zur Konfliktlösung in Gewerbemietverhältnissen auszuschöpfen, ist es empfehlenswert, bereits bei Vertragsabschluss eine Mediationsklausel zu vereinbaren. Eine solche Klausel verpflichtet die Parteien, im Konfliktfall zunächst ein Mediationsverfahren zu durchlaufen, bevor sie den Rechtsweg beschreiten.

## FAZIT

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Mediation ein äußerst effektives Instrument zur frühzeitigen Entschärfung von Konfliktpotenzial in Gewerbemietverhältnissen darstellt. Durch ihren Fokus auf Interessenausgleich und nachhaltige Lösungen können oft bessere Ergebnisse erzielt werden als in Gerichtsverfahren. Die Zeit- und Kostenvorteile machen die Mediation zu einer attraktiven Option für Vermieter und Mieter von Gewerbeimmobilien. Mit professioneller Unterstützung eines erfahrenen Mediators lassen sich viele Streitigkeiten im Gewerbemietrecht einvernehmlich und zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen. Dies trägt nicht nur zur Entlastung der Gerichte bei, sondern fördert auch ein positives Geschäftsklima und langfristig erfolgreiche Mietverhältnisse.

## 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)





→ Nachhaltigkeit

## Europäisches Finanzierungsinstrument ELENA für nachhaltige Investitionen

### Förderung von bis zu 90 Prozent der Investitionsvorbereitungskosten

von Maria Ueltzen und Naomi Mzyk

*Im Rahmen der European Local Energy Assistance (ELENA) Fazilität, der gemeinsamen Initiative der EIB und der Europäischen Kommission und Teil des InvestEU-Programms, steht ein Finanzierungsinstrument für nachhaltige Projekte in Städten und Regionen zur Verfügung. ELENA wurde bereits 2009 eingerichtet und hat seither mit über 296 Millionen Euro an Zuschüssen Investitionen von rund 9,5 Milliarden Euro gehiebt. Ziel der Förderung ist es dabei, bankfähige Investitionsprojekte zu entwickeln.*

Antragsberechtigt gemäß Programm sind:

- der öffentliche Sektor
  - Bundesregierung
  - Regierungsbehörden
  - Regionale und kommunale Gebietskörperschaften
  - Öffentliche Unternehmen
  - Finanzinstitutionen
- der private Sektor
  - Verbände (soziale Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungseigentümergeinschaften, Unternehmen/Industrie)
  - Einzelhandelsketten
  - Energiedienstleistungsunternehmen
  - Finanzintermediäre

ELENA fördert Investitionsvorbereitungskosten für nicht wirtschaftliche Tätigkeiten, wie eigenes Personal, als auch externe Sachverständige, für Investitionen in drei verschiedenen Bereichen:

- Nachhaltiges Wohnen (z. B. energetische Sanierungen und integrierte Erneuerbare-Energien-Projekte in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Sozialwohnungen)
- Energieeffizienz (z. B. Energieeffizienzvorhaben in Wohn- und Nichtwohngebäuden, gebäudeintegrierte Erneuerbare Energien, öffentliche Beleuchtung, Nah- und Fernwärme, intelligente Netze)
- Stadtverkehr und Mobilität (z. B. Investitionen in innovative Lösungen, die den Einsatz alternativer Kraftstoffe im Stadtverkehr fördern oder Investitionen in die breite Einführung neuer, energieeffizienterer Verkehrslösungen in städtischen Gebieten)

Zu den typischen förderfähigen Kosten zählen:

- Energieaudits
- Personalkosten
- Projektsteuerung
- Erstellung von Machbarkeitsstudien
- Vorbereitung von Ausschreibungsverfahren
- Erstellung von Vertragswerken
- Öffentlichkeitsarbeit/Kommunikationskampagnen
- Finanzierungs- und Fördermittelberatung

Nicht zuwendungsfähig sind unter anderem Investitionen in den Bau neuer Gebäude, in nicht gebäudeintegrierte, unabhängige Großanlagen zur Erzeugung oder Umwandlung Erneuerbarer Energien sowie in die Infrastruktur für den Fernverkehr. Grundsatz für eine Förderung ist zudem, dass mit den initiierten Projekten keine Gewinnerzielungsabsicht einher geht. Derzeit schätzt das ELENA-Team in diesem Kontext auch Projekte im Bereich der Nah- und Fernwärme als unkritisch und förderfähig ein.

So unterstützt ELENA beispielsweise im Rahmen einer Bündelung insgesamt 13 Wohnungsbaugesellschaften bei der Durchführung eines vollständigen Energieaudits ihres jeweiligen Wohnungsbestands, um kurzfristig umsetzbare Investitionen im Bereich der Erneuerbaren Energien zu priorisieren. Auch das Land Berlin wurde bei der Aufstellung eines Investitionsprogramms zur beschleunigten Umsetzung von Energieeffizienz-Investitionen in öffentlichen Gebäuden, die sich im Besitz des Landes Berlin befinden, unterstützt. In Belgien zielte die Förderung eines sozialen Wohnungsunternehmens darauf ab, den Brüsseler Sozialwohnungssektor durch Energieeffizienzmaßnahmen sowie die Integration von Erneuerbaren Energien zu reformieren.

Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses ist die Einhaltung eines Leverage-Faktors von 20 für Projekte im Bereich Energieeffizienz und 10 für Projekte in den Bereichen nachhaltiger Wohnungsbau sowie städtischer Verkehr und Mobilität. Dies bedeutet, dass die für die Vorbereitung des Projekts beantragten Mittel zwanzigmal bzw. zehnmal höhere Investitionskosten auslösen müssen. Zudem ist die Implementierungsdauer auf drei Jahre begrenzt (vier Jahre für nachhaltige Verkehrsprojekte), im Falle einer öffentlichen Ausschreibung ist jedoch deren Durchführung innerhalb des Implementierungszeitraums maßgeblich, um die Förderung in Anspruch nehmen zu können (in diesem Fall kommt es nicht auf die tatsächliche Umsetzung der Vorhaben innerhalb der sehr knapp angesetzten Fristen an). Diese Möglichkeit steht auch dem privaten Sektor offen, der auf freiwilliger Basis öffentlich ausschreibt. Die Investitionssumme sollte in der Regel über 30 Mio. Euro liegen, wobei in der Vergangenheit auch Projekte mit einem geringen Investitionsvolumen finanziert wurden, sofern sie einen hohen Leverage-Faktor erzielt haben. Kleinere Projekte können gebündelt werden, auch aus den drei Einzelbereichen Energieeffizienz, nachhaltiger Wohnungsbau sowie städtischer Verkehr und Mobilität, um die ELENA-Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses mit einer Förderquote von bis zu 90 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Für die Antragsphase muss laut EIB eine Bearbeitungsdauer von sechs bis zwölf Monaten eingeplant werden. Dabei wird auf Basis einer ersten Vorhabensbeschreibung die grundsätzliche Förderfähigkeit geprüft, um im Anschluss im Zusammenspiel mit dem ELENA-Team die finalen Antragsunterlagen zu erarbeiten. Für die Bewilligung der Gelder ist es weiterhin notwendig, die Erforderlichkeit einer ELENA-Unterstützung darzulegen. Gründe hierfür sind beispielsweise:

- Verzögerung bei der Projektentwicklung
- Fehlende interne Personalressourcen
- Fehlendes eigenes Know-how

Antragstellungen sind fortlaufend möglich ohne Einhaltung fester Fristen.

## Kontakt für weitere Informationen



Maria Ueltzen  
Europäische Diplom-  
Verwaltungsmanagerin (FH)  
T +49 911 9193 3614  
E maria.uelzten@roedl.com



Naomi Mzyk  
B.A. Management in Organic and  
Sustainability Business  
T +49 911 9193 1543  
E naomi.mzyk@roedl.com

## Veranstungshinweise



THEMA	Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management
TERMIN / ORT	18./19.9.2024 / Eschborn 26./27.11.2024 / Hamburg
THEMA	Rechtssicher handeln als Hausverwaltung
TERMIN / ORT	29.10.2024 / Webinar
THEMA	Betreiberverantwortung in der betrieblichen Praxis
TERMIN / ORT	13.11.2024 / Nürnberg (NÜRNBERGER Versicherung)
THEMA	Aktuelles Betriebskostenrecht bei Gewerbeimmobilien
TERMIN / ORT	21.11.2024 / Webinar



Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter:

<https://www.roedl.de/themen/fokus-public-sector/veranstaltungen-oeffentlicher-sektor>

### Kontakt für weitere Informationen



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

## Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Am **20. bis zum 21. Mai 2025** findet bereits zum 13. 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.

**SAVE THE DATE**  
**20. bis 21.5.2025**

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

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.