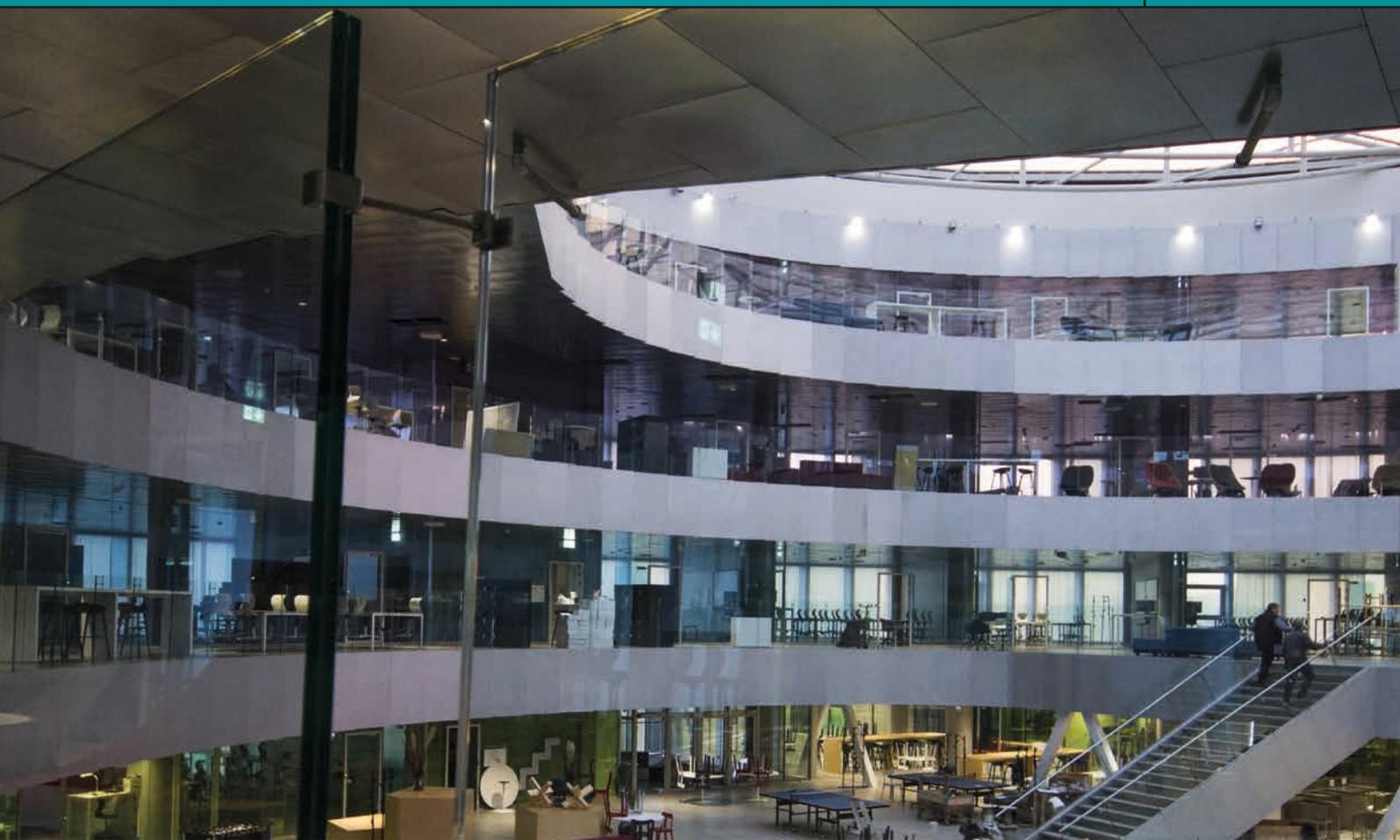


Rödl & Partner

FOKUS IMMOBILIEN

Ausgabe:
FEBRUAR
2025

Informationen für den rechtssicheren Bau
und Betrieb von Immobilien



→ **Betreiberverantwortung**

- Änderungen im Gewerk Gerüstbau seit 1.7.2024 4

→ **Facility Management**

- Vertragsrechtliche Mittel zur Einhaltung einer ordnungsgemäßen Leistung des Schuldners – Abgrenzung Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz 8

→ **Baurecht**

- Aktuelle Entscheidungen zum neuen Bauvertragsrecht über Abschlagszahlungen und deren Auswirkungen auf Bauvergaben 11

→ **Mietrecht**

- Jahresabrechnung – Was Eigentümer und Verwalter wissen müssen! 13

→ **Rödl & Partner intern**

- Veranstaltungshinweise 18

Liebe Leserin, lieber Leser,

neues Jahr, neues Glück – und eine neue Ausgabe unseres Newsletters Fokus Immobilien! Es erwarten Sie spannende und praxisnahe Beiträge aus den Bereichen Betreiberverantwortung, Facility Management sowie Bau- und Mietrecht, die Ihnen beruflich und privat eine Unterstützung sein können.

Hier ein Überblick über unsere Themen:

Seit dem 1.7.2024 gelten neue Regelungen im Gerüstbau: Handwerksbetriebe außerhalb des Gerüstbauerhandwerks dürfen ohne Eintragung in die Handwerksrolle Arbeits- und Schutzgerüste nur noch für eigene Tätigkeiten aufstellen. Für unabhängige Gerüstbauleistungen ist eine Eintragung jedoch Pflicht. Wir klären Sie darüber auf, welche Bedeutung dies für Handwerksbetriebe, Betreiber und Bauherren hat.

Im Facility Management helfen pauschalierter Schadensersatz und Vertragsstrafe dabei, Auftragnehmer zur vertragsgemäßen Leistung zu bewegen und rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Während der pauschalierte Schadensersatz den Nachweis des Schadens erleichtert, sorgt die Vertragsstrafe für die Durchsetzung von Leistungspflichten und einen Geldausgleich bei schwer nachweisbaren Schäden. In unserem Newsletter zeigen wir Ihnen, wie diese rechtlichen Instrumente angewendet werden können.

Seit der Reform des Bauvertragsrechts 2018 gibt es wichtige gerichtliche Entscheidungen zu Abschlagszahlungen, die Auswirkungen auf die Bauvergabe nach VOB/A und VOB/B haben. Wir geben Ihnen alle relevanten Informationen dazu an die Hand.

Abschließend widmen wir uns der Jahresabrechnung, die ein zentraler Bestandteil der finanziellen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften ist. Sie erfordert sowohl vom Verwalter als auch vom Eigentümer ein gutes Verständnis der gesetzlichen Vorgaben und aktuellen Rechtsprechung. Wie eine ordnungsgemäße und transparente Abrechnung aussieht, um Streitigkeiten zu vermeiden und die finanzielle Stabilität der Gemeinschaft zu sichern, erfahren Sie in unserem Newsletter.

Möchten Sie das neue Jahr nutzen, um Ihr Wissen aufzufrischen oder zu erweitern? Wir haben eine große Auswahl an Präsenzveranstaltungen und Webinaren mit wertvollen Inhalten zu vielfältigen Themen für Sie zusammengestellt. Werfen Sie einen Blick in unseren Veranstaltungskalender – die ersten Termine stehen bereits fest.

Wir freuen uns sehr, Sie bald persönlich begrüßen zu dürfen, und wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen!



MARTIN WAMBACH
Geschäftsführender Partner



HENNING WÜNDISCH
Partner

→ Betreiberverantwortung

Änderungen im Gewerk Gerüstbau seit 1.7.2024

von Sebastian Kick

Auf jeder Baustelle sind sie zu finden und nicht wegzudenken: Arbeits- und Schutzgerüste. Ab Mitte 2024 traten neue Regelungen in Kraft, die die Nutzung für die eigenen Tätigkeiten und für Dritte neu regeln.

GERÜSTBAU IM ÜBERGANGSGESETZ

Im Jahr 1998 wurde der Gerüstbau als zulassungspflichtiges Handwerk in die Anlage A der Handwerksordnung HwO aufgenommen. Gleichzeitig gestattete das Übergangsgesetz 22 Handwerken, das Aufstellen von Arbeits- und Schutzgerüsten als wesentliche Tätigkeit auszuüben. Dies führte dazu, dass diesen Handwerken umfassende Tätigkeiten des Gerüstbauerhandwerks erlaubt wurden. Allerdings berücksichtigte der Gesetzgeber nicht, dass das Gerüstbauerhandwerk hauptsächlich aus dem Auf- und Abbau solcher Gerüste besteht – einschließlich spezieller Sonderkonstruktionen wie Hängegerüste oder Gerüste im Industrierüstbau. Damit wurde faktisch fast das gesamte Gerüstbauerhandwerk freigegeben und andere Gewerke profitierten von dieser Regelung und akquirierten dadurch zusätzliche Einnahmen.

ÄNDERUNGEN AB DEM 1.7.2024

Die Frist aus dem Übergangsgesetz ist nun im vergangenen Jahr mit Wirkung zum 1.7.2024 ausgelaufen: Andere Handwerke dürfen seit diesem Zeitpunkt Arbeits- und Schutzgerüste nur noch dann aufstellen, wenn dies im direkten Zusammenhang mit ihrer eigenen Leistungserbringung steht. Die Zuordnung dieser Tätigkeit als wesentlicher Bestandteil ihres Handwerks entfällt.

Wer nach diesem Datum Gerüstbauleistungen unabhängig von der eigenen handwerklichen Tätigkeit anbieten möchte, muss sich dafür grundsätzlich in die Handwerksrolle für das Gerüstbauerhandwerk eintragen lassen.

UNTERSCHIEDUNG IN VERSCHIEDENEN FALLGRUPPEN

Der Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) führt in seinem Eckpunktepapier die Neuregelung im Detail aus, denn es gibt Ausnahmen und Einschränkungen. Folgende Fälle werden grundsätzlich unterschieden:

Fallgruppe 1	Fallgruppe 2	Fallgruppe 3
Gerüst wird für eigene Tätigkeiten aufgestellt	Gerüst wird im Rahmen des § 5 HwO Dritten zur Nutzung überlassen	Aufstellen von Gerüsten für Dritte ohne Leistungserbringung im eigenen Handwerk
Keine Eintragung mit Gerüstbau erforderlich	Keine Eintragung mit Gerüstbau erforderlich	Eintragung mit Gerüstbau erforderlich

Quelle: ZDH



Die Fallgruppe 1 bezieht sich auf die Tätigkeiten, die nach wie vor den in der Handwerksordnung genannten Handwerksgewerken ohne Einschränkung unverändert gestattet sind.

Zulassungspflichtige Handwerke (Fallgruppe 2) können im Rahmen des § 5 HwO Gerüstbauleistungen erbringen, wenn diese technisch, fachlich oder wirtschaftlich mit dem eigenen Gewerbe zusammenhängen. Etwa wenn ein Dachdecker zur Erfüllung der eigenen Tätigkeiten Dachfanggerüste aufstellt und Elektrofachkräfte im Rahmen der Dacharbeiten eine Photovoltaikanlage installieren. Diese Leistungen dürfen jedoch nicht beworben werden und müssen eine untergeordnete Rolle spielen (maximal 20 Prozent des Auftragsvolumens). Zudem ist die Teilnahme an Ausschreibungen für Gerüstbauleistungen ausgeschlossen.

Betriebe, die bisher auf Grundlage des Übergangsgesetzes Gerüstbauarbeiten erbracht haben und diese Tätigkeiten über den 1.7.2024 hinaus unabhängig von ihrem eigenen Handwerk ausüben möchten (siehe Fallgruppe 3), müssen sich in die Handwerksrolle eintragen lassen. Dies erfordert in der Regel den Nachweis eines Meisterbriefs oder einer vergleichbaren Qualifikation im Gerüstbauerhandwerk, entweder durch den Betriebsinhaber oder den technischen Betriebsleiter.

INFORMATIONEN FÜR BETREIBER, BAUHERREN UND NUTZER

Die Information 201-011 „Verwendung von Arbeits-, Schutz- und Montagegerüsten“ der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), die 2023 vollständig überarbeitet wurde, erläutert praxisnah die Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der Technischen Regel für Betriebssicherheit, TRBS 2121-1. Damit unterstützt sie alle, die Gerüste beauftragen, Unternehmen, die Gerüste erstellen, sowie Nutzerinnen und Nutzer beim sicheren Verwenden von Gerüsten. Sie bietet konkrete Hinweise zu Planung, Aufbau und Verwendung und thematisiert auch die regelmäßige Prüfung der Gerüste, um deren Sicherheit zu gewährleisten. Darüber hinaus enthält die DGUV-Information wertvolle Tipps zur Gefährdungsbeurteilung, Schulung von Beschäftigten und Auswahl geeigneter persönlicher Schutzausrüstung. Dies erleichtert die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und trägt dazu bei, Arbeitsunfälle zu vermeiden. Nutzerinnen und Nutzer finden zudem hilfreiche Erläuterungen zu den Verantwortlichkeiten beim Umgang mit Gerüsten.

ZUSAMMENFASSUNG

Seit Juli 2024 dürfen andere Handwerke Arbeits- und Schutzgerüste nur noch für eigene Tätigkeiten ohne Eintragung in die Handwerksrolle erstellen. Für unabhängige Gerüstbauleistungen ist eine Eintragung in die Handwerksrolle erforderlich. Ziel ist es, die Spezialisierung im Gerüstbauerhandwerk zu stärken.

Kontakt für weitere Informationen



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

→ Rödl & Partner Intern

Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Vom **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.

20. bis 21.5.2025

LIVE VOR ORT
im Esperanto Kongress- und
Kulturzentrum in Fulda



DIENSTAG, 20.5.2025

- 12.00 Teilnehmerregistrierung
- 12.45 Begrüßung
- 13.00 Neue/geänderte Regelwerke; neue Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien
- 14.00 Vorstellung von GEFMA 502: Kriterien zur Anwendung bei der Ausschreibung & Vergabe von Facility Services
- 14.30 Vortrag Platinaussteller clockin
- 15.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 16.00 Betreiberverantwortung bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- 16.30 Cybersicherheit in Gebäudeautomation und Gebäudetechnik
- 17.30 TGA meets Cyber Security: Herausforderungen und Lösungen im Zeitalter von Gebäude 4.0
- 18.00 Ende des Vortragsprogramms des ersten Tages
- 19.00 Networking-Abend im Restaurant „El Jardin“ im Esperanto

Quelle: www.facility-manager.de/betreiberverantwortung
Stand: Januar 2025

MITTWOCH, 21.5.2025

- 08.30 Teilnehmerregistrierung
- 09.00 Begrüßung
- 09.15 FM und Klimaschutz
- 10.30 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 11.00 Praxisbeispiele Industrie
- 12.30 Mittagessen
- 13.30 Praxisbeispiele Gewerbe, Logistik
- 14.30 Vortrag Platinaussteller Schüco
- 15.00 Kaffeepause und Besuch der Ausstellerstände
- 15.30 Praxisbeispiele Büroimmobilien
- 16.30 Zusammenfassung und Verabschiedung
- 16.45 Ende der Veranstaltung

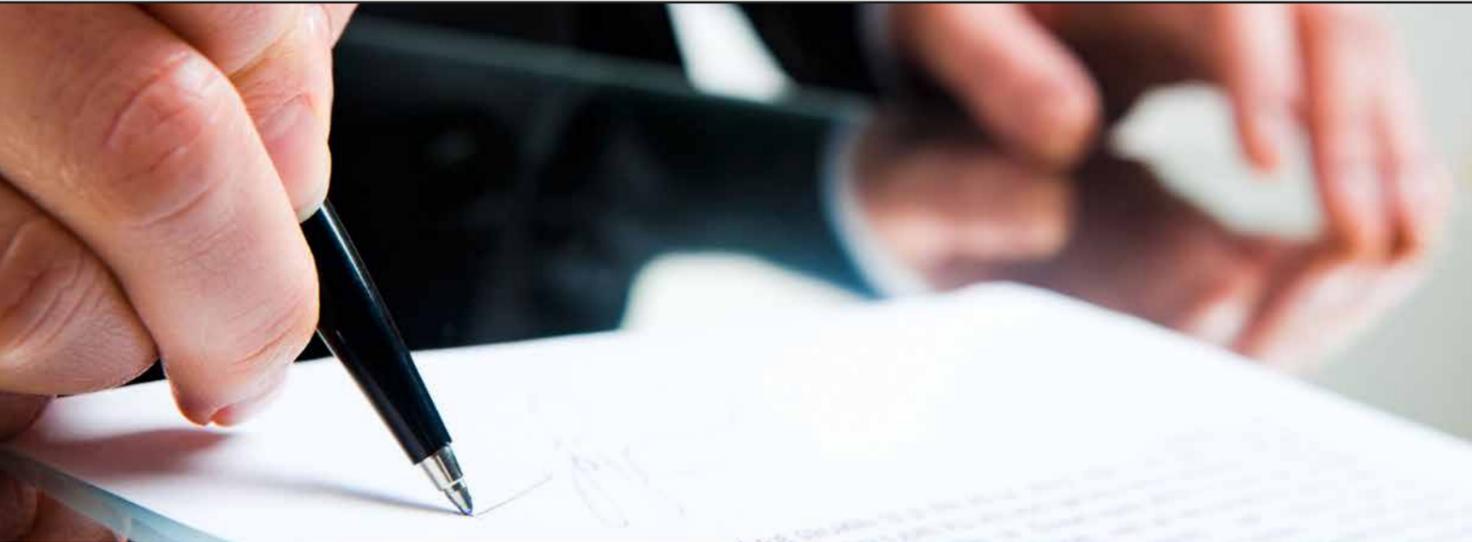
*Kontakt für weitere
Informationen*



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

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur **ANMELDUNG** finden Sie unter:
www.facility-manager.de/betreiberverantwortung





→ Facility Management

Vertragsrechtliche Mittel zur Einhaltung einer ordnungsgemäßen Leistung des Schuldners

Abgrenzung Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz¹

von Gila Schärig

Innerhalb des Vertragsrechts im Facility Management begegnen uns eine Vielzahl unterschiedlicher Vertragsarten wie Betreiberverträge, Reinigungsverträge, Wartungsverträge, Logistikverträge oder auch Gefahrstofflagerverträge. Im Rahmen der Vertragserstellung kommt regelmäßig die Frage auf, wie der Auftragnehmer vertragsrechtlich konsequenter zu einer vertragskonformen Leistungserbringung angehalten werden könne. Hierfür stellt uns das Bürgerliche Gesetzbuch zwei voneinander abzugrenzende Rechtsinstrumente bereit: den pauschalierten Schadensersatz und die Vertragsstrafe.

SINN & ZWECK

Sowohl der pauschalierte Schadensersatz als auch die Vertragsstrafe verfolgen beide den Sinn und Zweck den Schuldner zur Vertragstreue anzuhalten, den Gläubiger von der Darlegungslast zu befreien sowie mögliche gerichtliche Verfahren zu vermeiden und zu verkürzen.

PAUSCHALIERTER SCHADENSERSATZ

Als Leitbild des pauschalierten Schadensersatzes dient die AGB-rechtliche Regelung des § 309 Nr. 5 a, b BGB. Grundsätzlich knüpft der pauschalierte Schadensersatz an einen bereits bestehenden Schadensersatzanspruch an, sodass dessen Voraussetzungen zunächst einmal erfüllt sein müssen. Lediglich der Schadensnachweis des Gläubigers entfällt hier: Der Gläubiger muss also nicht nachweisen, dass ihm ein Schaden in der pauschalierten Höhe tatsächlich entstanden ist.

VERTRAGSSTRAFE

Die Vertragsstrafe ist in den §§ 339 ff. BGB gesetzlich normiert und stellt vordergründig auch ein Druck- und Kompensationsmittel dar, um den Schuldner zu einer ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Leistungspflicht zu bewegen. Im Gegensatz zum pauschalierten Schadensersatz ermöglicht sie, besonders aufgrund ihrer schadensunabhängigen Natur, damit auch einen Geldausgleich für sehr schwer oder nicht beweis- bzw. messbare Schlechtleistungen.

Zudem enthält die Vertragsstrafe auch einen bedingten Anspruch, gem. § 158 Abs. 1 BGB mit der Bedingung eines zukünftigen Verstoßes des Schuldners gegen die jeweilige Hauptverpflichtung. Beispielhaft kann hierfür die Nichteinhaltung von Lieferfristen oder eine Schlechtleistung der Reinigung eines Gebäudes genannt werden.

Darüber hinaus ist die Vertragsstrafe auch akzessorisch² zu ihrer Hauptverpflichtung (z.B. Wartung und Instandhaltung einer baulichen oder technischen Anlage), gem. §§ 339, 344 BGB. Das heißt, dass die Vertragsstrafe entfällt, sobald auch ihre Hauptverpflichtung nicht wirksam entstanden, erloschen oder nicht durchsetzbar ist.

Ein Nachteil der Vertragsstrafe ist jedoch, dass sie auf Antrag des Schuldners durch Urteil auch herabgesetzt werden kann, gem. § 343 Abs. 1 BGB, soweit sie unverhältnismäßig hoch ist. Die Regelung findet jedoch keine Anwendung, gem. § 348 Abs. 1 HGB, soweit der Schuldner Kaufmann ist, sofern die Parteien § 348 Abs. 1 HGB nicht vertraglich ausgeschlossen haben. Jedoch kann auch hier die Rechtsprechung zumindest im Falle extrem überhöhter Vertragsstrafen diese angemessen herabsetzen, gem. § 242 BGB.

Wichtig bei der Verwendung einer Vertragsstrafe ist, dass

- diese im Vertrag ausdrücklich und auch gesondert dargestellt wird.
- vertraglich klargestellt ist, dass keine Vertragsstrafe ohne ein Verschulden verwirkt werden kann.
- die maximale Vertragsstrafe nicht bereits bei geringfügiger Fristüberschreitung verwirkt ist.
- die Vertragsstrafe auf einen eventuellen Schadensersatzanspruch anzurechnen ist.
- konkrete Fristen benannt werden mit einem Verweis auf die Regelungen der Vertragsfristen.

RECHTSPRECHUNG

Bei Abnahmetermine in Bauverträgen hat der BGH eine Begrenzung der Vertragsstrafe auf fünf Prozent des Auftragswertes festgesetzt. Die Begrenzung des Tagessatzes liegt bei maximal 0,2 Prozent für einen Kalendertag und bei 0,3 Prozent für einen Werktag.

Zu beachten ist jedoch, dass pönalisierte Zwischenfristen nicht zu einer Kumulierung der Vertragsstrafe über die in der Rechtsprechung zulässige Maximalhöhe hinaus führen.

²Akzessorietät (Adjektiv: akzessorisch) ist ein Begriff aus der juristischen Fachsprache und bedeutet Abhängigkeit oder Gebundenheit.



¹ JuS 2015, 977, Ostendorf: Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz als Instrumente der Vertragsgestaltung; ZfBR 2009, 307, Schuhmann: Terminalsicherung im Anlagenbau: Vertragsstrafe oder pauschalierter Schadensersatz?; Roquette/Schweiger, Vertragsbuch Privates Baurecht G, 3. Auflage, Rn. 182 ff.; Leuschner in Leuschner, AGB-Recht Teil 3 Haftungserweiterungen, R. 1 ff.

Aktuell hat sich der BGH mit Urteil vom 15.2.2024, Az. VII ZR 42/22, auch zur Begrenzung der Vertragsstrafe im Einheitspreisvertrag geäußert, so dass er eine Vertragsstrafenregelung für unwirksam erklärt hat, die an eine vor Auftragsdurchführung vereinbarte (Netto-)Auftragssumme anknüpft und ggf. bei einer nachträglichen Absenkung des Auftragsvolumens dazu führen kann, dass die vom Auftragnehmer zu erbringende Strafzahlung die Grenze von fünf Prozent seines Vergütungsanspruchs übersteigen könnte.

FAZIT

Zusammenfassend kann zur Abgrenzung gesagt werden, dass der pauschalierte Schadensersatz grundsätzlich einer vereinfachten Durchsetzung eines bereits bestehenden Schadensersatzanspruchs und die Vertragsstrafe hauptsächlich der Absicherung einer ordnungsgemäßen Erfüllung der geschuldeten Leistung dient, indem sie einen wirkungsvollen Druck erzeugt.

Die rechtskonforme Anwendung der beiden Rechtsinstrumente, sowohl der Vertragsstrafe als auch des pauschalierten Schadensersatzes, werden auch zukünftig immer wieder Anlass für gerichtliche Verfahren sein und damit auch einem stetigen Wandel der Rechtsprechung unterliegen. So bleibt abzuwarten, ob in Zukunft die Grenzen der Anwendung noch strenger vom BGH vorgegeben werden.

Wir bieten Ihnen gerne folgende vertragsrechtliche Leistungen an:

- Gestaltung und Verhandlung von Service- und FM-Verträgen für einen rechtssicheren und konfliktfreien Betrieb der Immobilie
- Rechtskonforme Umsetzung von Vertragsstrafenregelungen, Bonus-Malus-Regelungen, Dokumentationspflichten etc.
- Regelmäßige Überprüfung der Vertragsbedingungen auf Rechtskonformität und Wirtschaftlichkeit
- Überprüfung von Leistungsbeschreibungen und Service-Level-Agreements
- Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung von Vertragskonzepten, u. a. bei Outsourcing- sowie Insourcingmaßnahmen
- Vorbereitung und Begleitung von FM-Ausschreibungen und Vergabeverfahren

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

Aktuelle Entscheidungen zum neuen Bauvertragsrecht über Abschlagszahlungen und deren Auswirkungen auf Bauvergaben

von Dr. Julia Müller

Seit dem 1.1.2018 gilt in Deutschland das neue Bauvertragsrecht. Seither sind einige gerichtliche Entscheidungen hierzu ergangen. Der nachfolgende Beitrag zeigt diejenigen Urteile und Beschlüsse auf, die für die Vergabe von Bauleistungen nach VOB/A (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A) und die damit verbundene Anwendung der VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B) im Zusammenhang mit Abschlagsrechnungen und -zahlungen von Bedeutung sind.

ZUR ERINNERUNG: DIE REFORM

Das frühere Werkvertragsrecht hatte keine speziellen bauvertraglichen Vorschriften. Es war mit Blick auf die unterschiedlichen möglichen Vertragsgegenstände sehr allgemein gehalten. Dies erschwerte eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen. Zudem sollte der Verbraucherschutz verbessert werden. Eine rechtliche Lösung nach der VOB/B hielt man allerdings für schwierig, da diese nach einigen Fachexperten „inhaltlich und sprachlich schlecht gemacht“ sei. So schuf man das Bauvertragsrecht als eigenes Rechtsgebiet.

Ziele des Gesetzgebers waren hierbei unter anderem:

- Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers
- Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen
- Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme
- Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund
- Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge
- Regelungen zum Verbraucherschutz

Faktisch enthält das neue Bauvertragsrecht nun zum Teil von der VOB/B abweichende Regelungen. Die Frage, ob die neuen Regelungen als gesetzliches Leitbild ggf. zur teilweisen Unwirksamkeit der VOB/B führen könnten, ist nach wie vor unbeantwortet. Einige Entscheidungen lassen dies ausdrücklich offen. Die VOB/B könnte damit möglicherweise gegen geltendes Recht verstoßen.

Überlegungen, die VOB/B anzupassen, wurden wieder verworfen. Man wollte zunächst abwarten, wie die Gerichte die einzelnen Bestimmungen auslegen und verstanden wissen wollen. Die Vergabehandbücher haben das Problem dergestalt „gelöst“, dass nur mehr wenige Details geregelt werden, um jedenfalls eine Abweichung von VOB/B möglichst zu vermeiden.

VOB/B UND ÖFFENTLICHE HAND

Öffentliche Auftraggeber sind grundsätzlich dazu verpflichtet, die VOB/B im Rahmen ihrer Bauvergaben zur Anwendung zu erklären. In den Vergabeunterlagen ist vorzuschreiben, dass die VOB/B Bestandteil des Vertrags wird. Sie bleibt grundsätzlich unverändert. Die VOB/B kann von öffentlichen Auftraggebern, die ständig Bauaufträge vergeben, für die bei ihnen allgemein gegebenen Verhältnisse durch „Zusätzliche Vertragsbedingungen“ ergänzt werden. Diese wiederum dürfen der VOB/B nicht widersprechen. Im Einzelfall darf die VOB/B noch durch „Besondere Vertragsbedingungen“ ergänzt werden. Abweichungen von der VOB/B sollen sich allerdings auf Fälle beschränken, in denen dort besondere Vereinbarungen ausdrücklich vorgesehen sind und auch nur soweit es die Eigenart der Leistung und Ausführung erfordert.

DIE GESETZLICHE REGELUNG

Die den Gerichtsentscheidungen zugrunde liegende maßgebliche gesetzliche Bestimmung findet sich in § 650c Abs. 3 BGB:

„ § 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

„{...} (3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.“

DIE ENTSCHEIDUNGEN ZU ABSCHLAGSZAHLUNGEN

KAMMERGERICHT BERLIN, URTEIL VOM 2.11.2021 – AZ. 27 U 120/21

Das Kammergericht Berlin entschied bereits im November 2021, dass der Auftragnehmer auch im VOB-Vertrag bei der Berechnung von geschuldeten Abschlagszahlungen 80 Prozent der Nachtragsvergütung ansetzen darf. Das gilt selbst dann, wenn die VOB/B „als Ganzes“ vereinbart ist. Abschlagszahlungen können im Rahmen eines VOB-Vertrags allerdings weiterhin nur dann verlangt werden, wenn eine der Abschlagszahlung entsprechende vertragsgemäße Bauleistung erbracht worden und die Abschlagsrechnung prüfbar ist. Als vertragsgemäß sind alle Leistungen anzusehen, für die dem Auftragnehmer gem. § 2 VOB/B eine (Nachtrags-)Vergütung zusteht. Nicht erforderlich ist hingegen, dass eine Vereinbarung über die geänderte oder zusätzliche Vergütung zustande gekommen ist.

IM ANSCHLUSS: OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN, BESCHLUSS VOM 12.3.2024, AZ. 9 U 3791/23 BAU

Auch das OLG München beschäftigte sich bereits mit der Neuregelung zu Abschlagszahlungen und stellt hierbei einiges klar. Nach Ansicht der bayerischen Richter erfordert die 80-prozentige Abschlagsrechnung tatbestandsmäßig zunächst einmal ein Angebot des Auftragnehmers sowie ein Änderungsbegehren des Bestellers und dessen anschließende Anordnung zur Durchführung der abweichenden Leistung. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb diese Voraussetzungen im VOB-Vertrag nicht einzuhalten sein sollten. Die VOB/B enthält keine Modifikation zur gesetzlichen Regelung im BGB, sodass diese unverändert, einschließlich ihrer Voraussetzungen, zur Anwendung kommt. Die gesetzliche Bestimmung ist Teil eines einheitlichen Regelungssystems. Der Gesetzgeber hat ein System aufeinander aufbauender und aufeinander Bezug nehmender Normen zur Anordnung von Leistungsänderungen, Vergütung dieser geänderten Leistungen und Durchsetzbarkeit geschaffen und ist dabei dem System der VOB/B nicht gefolgt. Dass die gesetzlichen Voraussetzungen oftmals im VOB-Vertrag nicht erfüllt sein werden, weil das Nachtragsschema im VOB-Vertrag anders ist, kann dem nicht entgegeng gehalten werden. Dies gilt unabhängig davon, ob die gesetzlichen Vorgaben als Leitbild einzuordnen sind oder nicht.

Kontakt für weitere Informationen



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



→ Mietrecht

Jahresabrechnung

Was Eigentümer und Verwalter wissen müssen!

von Tugba Pollak

Die Jahresabrechnung stellt einen zentralen Eckpfeiler der finanziellen Verwaltung und Transparenz dar, der nicht nur von großer praktischer Bedeutung für die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinschaft ist, sondern auch eine rechtlich komplexe Materie bildet. In der Welt der Wohnungseigentümergeinschaften kann die Jahresabrechnung daher der Schlüssel zu finanzieller Transparenz oder der Auslöser für hitzige Streitigkeiten sein. Doch was steckt wirklich hinter den Zahlen? Die Jahresabrechnung kann sowohl den Verwalter als auch den Eigentümer vor vielfältige Herausforderungen stellen und erfordert ein tiefgreifendes Verständnis der gesetzlichen Grundlagen, der aktuellen Rechtsprechung sowie der spezifischen Anforderungen an Inhalt, Form und Fristen.

GESETZLICHE GRUNDLAGE

§ 28 Abs. 2 WEG verpflichtet den Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine ordnungsgemäße Abrechnung

über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) vorzulegen. Die Abrechnungspflicht umfasst sowohl die Gesamtabrechnung als auch die Einzelabrechnung. Grundlage der Einzelabrechnungen ist eine ordnungsgemäße Gesamtabrechnung. Die Gesamtabrechnung soll den Eigentümern einen Überblick über die tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitraum zwischen dem 1.1. und dem 31.12. und damit über das tatsächlich vorhandene Vermögen der WEG vermitteln.

§ 16 WEG bestimmt die anteilige Verteilung von Einnahmen und Kosten auf die Eigentümer.

FRIST UND INHALT

Die Jahresabrechnung sollte innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erstellt werden. Doch Vorsicht! Eine verspätete Abrechnung ist nicht automatisch ungültig. Sie kann jedoch zu Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter führen.

Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und nachvollziehbar sein. Sie sollte Angaben über die Höhe der Rücklagen, Kontostände am Anfang und Ende des Wirtschaftsjahres sowie geleistete und geschuldete Zahlungen zur Erhaltungsrücklage enthalten. Die Gemeinschaft und der Abrechnungszeitraum müssen richtig bezeichnet sein. Die Gesamt- und die Einzelabrechnung müssen deutlich unterscheidbar voneinander hervorgehen. Zur Überprüfung der Gesamtabrechnung müssen die Kontostände unter Bezugnahme auf die Bank und alle Kontonummern zum 1.1. und zum 31.12. angegeben werden. Sollte das Saldo der dargestellten Einnahmen und Ausgaben in diesem Zeitraum und das Saldo der Kontostände zum 1.1. und zum 31.12. nicht identisch sein, ist Vorsicht geboten. Zu prüfen ist, ob der Verwalter unzulässige Abgrenzungen vorgenommen hat. Dies ist der Fall, wenn Zahlungsvorgänge, die außerhalb des Jahreszeitraumes getätigt wurden, in die Einnahmen und Ausgaben hineingebucht werden.

Eine Besonderheit gilt für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Gemäß der Heizkostenverord-

nung müssen diese anteilig nach Verbrauch abgerechnet werden.

§ 259 BGB liefert ergänzend allgemeine Grundsätze zur Aufstellung einer geordneten Abrechnung aller Einnahmen und Ausgaben sowie zur Vorlage der zugehörigen Belege. Danach muss der Verwalter eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben vornehmen und die zugehörigen Belege vorlegen. Mit dem Anspruch auf Rechnungslegung korrespondiert der Anspruch der Gemeinschaft auf Belegeinsicht.

NEUE RECHTSLAGE SEIT 2020: WER HAFTET WEM?

Mit der WEG-Reform 2020 hat sich ein entscheidender Punkt geändert: Der Verwalter ist nun nur noch der Gemeinschaft als Ganzes zur Erstellung der Abrechnung verpflichtet, nicht mehr den einzelnen Eigentümern. Dies hat weitreichende Konsequenzen für die Haftung und die Möglichkeiten der Eigentümer, gegen fehlerhafte Abrechnungen vorzugehen.



Maklerrecht im Überblick

WEBINAR AM 27. FEBRUAR 2025

In unserem Webinar führen wir Sie durch die komplexe Welt des Maklerrechts. Von den gesetzlichen Grundlagen über Vertragsgestaltung bis hin zu aktuellen Rechtsprechungen werden alle wichtigen Aspekte abgedeckt, die Sie für Ihre tägliche Praxis benötigen.

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

www.roedl.de/seminare



RECHTLICHE TIPPS

Für Hausverwaltungen:

- Alle relevanten Daten sollten über das ganze Jahr gut gepflegt werden.
- Die Abrechnung sollte fristgerecht und vollständig erfolgen.
- Unberechtigt getätigte Ausgaben sollten auch in die Abrechnung eingestellt werden, da es auf die tatsächlichen Zahlungen ankommt.
- Bei berechtigten Zweifeln sollte die Abrechnung nicht zur Beschlussfassung vorgelegt werden, ohne diese vorher gründlich zu überprüfen.

Für Eigentümer:

- Die Abrechnung sollte sorgfältig auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft werden.
- Bei Zweifeln sollte der Verwalter vor der Beschlussfassung zunächst außergerichtlich zur Berichtigung aufgefordert werden.
- Sofern die Fehler in der Abrechnung nicht behoben werden, haben Eigentümer das Recht, innerhalb eines Monats (!) nach der Beschlussfassung Anfechtungsklage zu erheben. Wird die Frist versäumt, hat dies den Verlust der Anfechtungsbefugnis zur Folge und der Beschluss wird bestandskräftig.

FAZIT

Die Jahresabrechnung in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer ist ein rechtlich komplexes Thema. Sie dient der Kontrolle des Verwalters und der Feststellung der Beitragspflichten der Eigentümer. Eine ordnungsgemäße Erstellung und sorgfältige Prüfung sind essenziell, um rechtliche Konflikte zu vermeiden. Im Streitfall können fehlerhafte Abrechnungen und darauf basierende Beschlüsse angefochten werden, wobei die Kosten bei nachgewiesenen Fehlern dem Verwalter auferlegt werden können. Es ist daher für alle Beteiligten ratsam, die rechtlichen Anforderungen genau zu beachten und im Zweifelsfall rechtlichen Rat einzuholen.

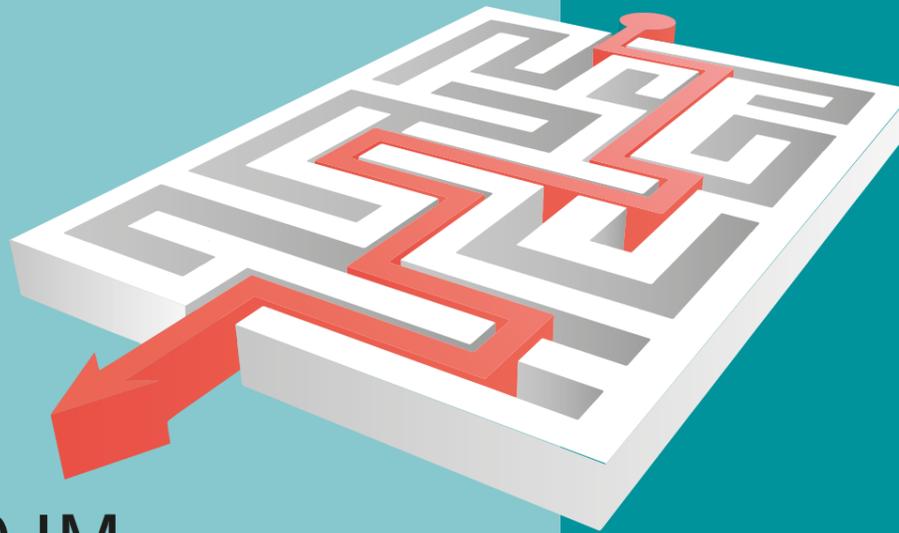
Kontakt für weitere Informationen



Tugba Pollak
Rechtsanwältin
T +49 911 9193 1810
E tugba.pollak@roedl.com



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



BETREIBER- VERANTWORTUNG 2.0 IM FACILITY MANAGEMENT

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

Block I:

Grundlagen der
Betreiber-
verantwortung 2.0
Regelwerke und
Konformitätslevel

Block II:

Übersicht über
bestehende
Betreiber- und
Unternehmerpflichten

Block III:

Delegation und Rück-
delegation von Pflichten
Rechtsfolgen bei
Pflichtverletzung

Block IV:

Haftung und
Exkulpation
Empfehlungen und
Arbeitshilfen

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

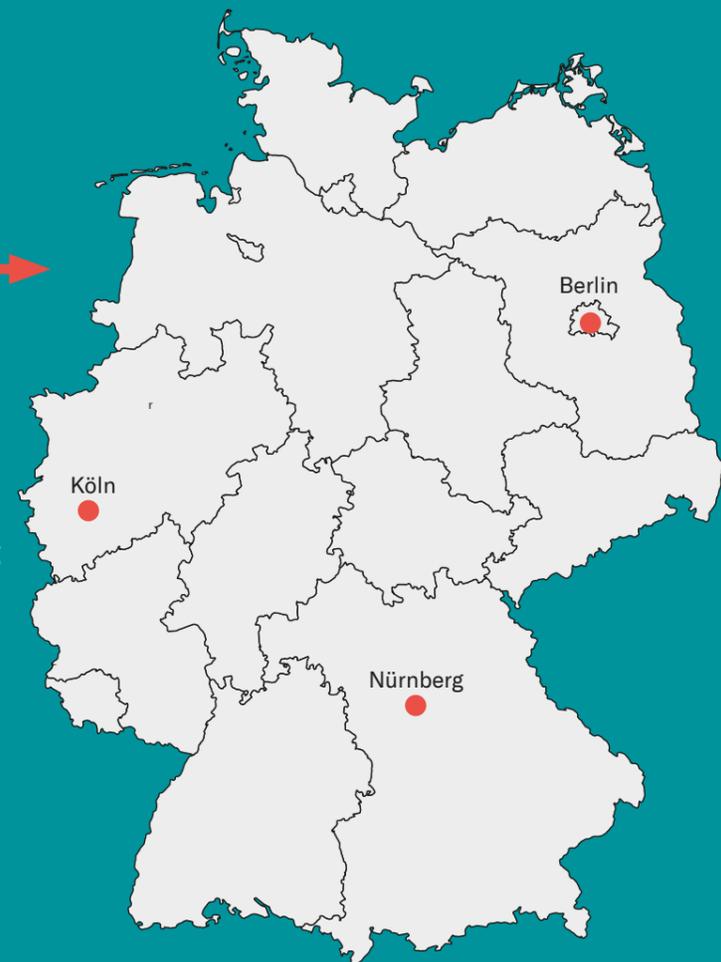
- ✓ Einführung in die Grundlagen der Betreiberverantwortung
- ✓ Differenzierung zwischen Unternehmer- und Betreiberpflichten
- ✓ Sensibilisierung für die konkreten daraus resultierenden Aufgaben und Pflichten sowie mögliche Rechtsfolgen
- ✓ Erläuterung der Anforderungen an eine rechtskonforme Delegation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

TERMINE

1./2. April 2025 | Rödl & Partner Berlin
Straße des 17. Juni 106 | 10623 Berlin

23./24. September 2025 | Rödl & Partner Köln
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

2./3. Dezember 2025 | Rödl & Partner Nürnberg
Äußere Sulzbacher Straße 100 | 90491 Nürnberg



Alle Termine und die
Möglichkeit zur Anmeldung:

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



Veranstaltungshinweise



THEMA	Maklerrecht im Überblick: Grundlagen, Rechte und Pflichten
TERMIN / ORT	27.2.2025 / Webinar
THEMA	Rechtssicher handeln als Hausverwaltung
TERMIN / ORT	Teil 1: 13.3.2025 / Webinar Teil 2: 24.6.2025 / Webinar Teil 3: 8.10.2025 / Webinar
THEMA	Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management
TERMIN / ORT	1./2.4.2025 / Berlin 23./24.9.2025 / Köln 2./3.12.2025 / Nürnberg



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

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

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

Kontakt für weitere Informationen



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

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches, individuelles Angebot.

Rödl & Partner

Impressum

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

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

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

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

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

Urheberrecht:

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