RÖDL

Fokus Immobilien

Informationen für den rechtssicheren Bau und Betrieb von Immobilien

Inhalt

Facility Management 5

Rechtssichere Dokumentation im Facility Management: Vom grünen Haken zum belastbaren Nachweis 5

Gesetzgebung zu kritischen Infrastrukturen – KRITIS-Dachgesetz: Umsetzung der CER-Richtlinie der EU ist erfolgt 13

Betreiberverantwortung 19

Betriebssicherheitsverordnung in der Praxis: Warum die Einordnung von Druckanlagen häufig zur Herausforderung wird 19

Vertragsgestaltung 23

Die salvatorische Klausel im modernen Vertragsrecht: Zwecksetzung, Wirksamkeit und Zukunft eines juristischen Dauerbrenners 23

Baurecht 27

Beschleunigter Wohnungsbau – auf den „Bau-Turbo“ folgt das „BauGB-Upgrade“ 27

Mietrecht 33

Nebenkosten: Umlage bei Umstellung der Wärmeversorgung – Grenzen des § 556c BGB 33

Liebe Leserinnen und Leser,

in unserer Juni-Ausgabe erfahren Sie alle relevanten Neuerungen und Entwicklungen aus den Bereichen Facility Management, Betreiberverantwortung, Vertragsgestaltung, Baurecht und Mietrecht.

Unsere Themen in der aktuellen Ausgabe:

Rechtssichere Dokumentation im Facility Management: Digitale Protokolle, CAFM-Tickets und PDF-Exporte prägen den Gebäudebetrieb. Dennoch genügt nicht lediglich ein Unterschriftenbild. Lesen Sie hier, worauf Sie für eine spätere Beweisbarkeit achten müssen.

Im zweiten Artikel zu Facility Management geht es um einen regelrechten Paradigmenwechsel. Den sieht unser Experte mit der **Umsetzung der CER-Richtlinie der EU** im **KRITIS-Dachgesetz** gekommen. Dafür ist ein vollkommen neues Mindset erforderlich.

Die **Betriebssicherheitsverordnung in der Praxis** stellt weiterhin alle Akteure vor große Herausforderungen. Eine frühzeitige und systematische Bewertung kann dabei helfen, Unsicherheiten zu vermeiden und Betreiberpflichten nachvollziehbar abzuleiten.

Gleichermaßen nützlich wie überschätzt: Die **salvatorische Klausel im modernen Vertragsrecht**. Unsere Expertin schlägt stattdessen differenzierte Lösungen mit präzisen Anpassungsklauseln vor.

Beschleunigter Wohnungsbau – auf den „Bau-Turbo“ folgt das „BauGB-Upgrade“: Erfahren Sie hier, welche Gestaltungsmöglichkeiten das umfassende Änderungspaket mit Neuerungen im BauGB, in der BauNVO und dem ROG mit sich bringt.

Wärmecontracting klingt für Immobilieneigentümer wie ein verlockendes Versprechen. Doch die **Nebenkosten-Umlage bei Umstellung der Wärmeversorgung** birgt einige Tücken. Unsere Expertin verrät, wie Sie dennoch rechtssicher handeln können.

Vielleicht sehen wir uns aber auch persönlich auf unserem zweitägigen **Seminar** zur **Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management**? Erfahren Sie alles über die rechtlichen Grundlagen und praxisnahe Umsetzungsmöglichkeiten.

Die Termine: **21./22. Juli 2026 | RÖDL Nürnberg**, **16./17. September 2026 | RÖDL Hamburg** und **8./9. Dezember 2026 | RÖDL Köln**. Informieren und melden Sie sich hier an.

Wir freuen uns auf Sie und wünschen viele Aha-Momente beim Lesen!

Martin Wambach
Geschäftsführender Partner

Henning Wündisch
Partner

Rechtssichere Dokumentation im Facility Management

Vom grünen Haken zum belastbaren Nachweis

von Philipp Stuiber

Digitale Protokolle, CAFM-Tickets und PDF-Exporte prägen den Gebäudebetrieb. Doch wann wird aus einer digitalen Fertigmeldung ein belastbarer Nachweis – und warum reicht ein eingefügtes Unterschrift-Bild dafür meist nicht aus?

Warum der Nachweis im System liegt – und nicht im Unterschrift-Bild

Digitale Dokumentation ist im Facility Management längst Alltag. Wartungen werden mobil erfasst, Prüfungen im CAFM-System dokumentiert und Aufträge per Klick auf „fertig“ gesetzt. Häufig steht am Ende ein PDF mit eingefügtem Unterschrift-Bild. Genau hier beginnt das Missverständnis: Rechtssicherheit entsteht nicht durch die optische Nachbildung einer Unterschrift, sondern durch das Zusammenspiel von Form, Inhalt, Zurechenbarkeit, Integrität, Zeitnachweis, Aufbewahrung und späterer Beweisbarkeit.[1]

Eine einheitliche gesetzliche Definition der „rechtssicheren Dokumentation“ gibt es nicht. Entscheidend sind vielmehr drei Fragen: Welche Form ist rechtlich erforderlich? Welchen Beweiswert hat die Dokumentation später? Und wie muss ein digitales System ausgestaltet sein, damit Einträge, Änderungen und Aufbewahrung nachvollziehbar bleiben? Gerade im Facility Management, wo Protokolle häufig Betreiberpflichten, Prüfungen, Wartungen, Mängelbeseitigungen oder Freigaben dokumentieren, ist diese Unterscheidung zentral.[1][5][6][8]

Form ist nicht gleich Rechtssicherheit

Ausgangspunkt ist das Formrecht des BGB. Verlangt das Gesetz Schriftform, muss die Urkunde nach § 126 Abs. 1 Alt. 1 BGB vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet werden. Alternativ nennt § 126 Abs. 1 Alt. 2 BGB das notariell beglaubigte Handzeichen. Die schriftliche Form kann nach § 126 Abs. 3 BGB durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt. Dafür verlangt § 126a Abs. 1 BGB, dass der Aussteller der Erklärung seinen Namen hinzufügt und das elektronische Dokument mit seiner qualifizierten elektronischen Signatur versieht. Die Textform nach § 126b S. 1 BGB ist niederschwelliger: Erforderlich ist eine lesbare Erklärung, in der die erklärende Person auf einem dauerhaften Datenträger genannt ist. Nicht jedes FM-Protokoll braucht also gesetzliche Schriftform.

Wo Schriftform vorgeschrieben ist, reichen ein Scan oder ein Unterschrift-Bildchen aber nicht aus.[1]

Für digitale FM-Prozesse ist auch § 127 BGB relevant. Wird eine schriftliche Form nur vertraglich vereinbart, genügt nach § 127 Abs. 2 S. 1 BGB im Zweifel auch eine telekommunikative Übermittlung. Bei vertraglich vereinbarter elektronischer Form kann nach § 127 Abs. 3 S. 1 BGB auch eine andere elektronische Signatur als die qualifizierte Signatur ausreichen. Strengere Formen wie notarielle Beurkundung (§ 128 BGB) und öffentliche Beglaubigung (§ 129 BGB) bestehen daneben, sind für typische FM-Protokolle und CAFM-Fertigmeldungen aber regelmäßig nicht der praktische Schwerpunkt. Für FM-Verträge folgt daraus: Digitale Fertigmeldungen, Leistungsbestätigungen und Abnahmen sollten ausdrücklich vertraglich geregelt werden. Es muss klar sein, ob der Klick im CAFM-System nur eine interne Rückmeldung, eine Leistungsbestätigung oder eine rechtsgeschäftlich relevante Erklärung darstellt.[1]

Die eIDAS-Verordnung unterscheidet einfache, fortgeschrittene und qualifizierte elektronische Signaturen. Eine einfache elektronische Signatur kann bereits eine gescannte Unterschrift oder Namensangabe sein. Sie ist nicht wertlos. Ihr darf die rechtliche Wirkung nicht allein deshalb abgesprochen werden, weil sie elektronisch oder nicht qualifiziert ist. Ihr Beweiswert hängt jedoch stark vom Gesamtprozess ab. Die qualifizierte elektronische Signatur ist die stärkste Stufe und nach Art. 25 Abs. 2 eIDAS der handschriftlichen Unterschrift rechtlich gleichgestellt. Wo gesetzliche Schriftform ersetzt werden soll, braucht es daher regelmäßig die qualifizierte elektronische Signatur. Wo keine gesetzliche Schriftform gilt, entscheidet vor allem die Qualität des Nachweisprozesses.[2]

Was die Rechtsprechung zeigt

Die Rechtsprechung ist beim Schriftformerfordernis streng. Das Bundesarbeitsgericht hat entschieden, dass ein Dokument mit eingescannter Unterschrift die Schriftform nicht wahrt, wenn eigenhändige Unterzeichnung verlangt wird. In einer weiteren Entscheidung zu einem per E-Mail übersandten PDF stellte das Gericht klar, dass die Datei im Ergebnis nur eine Ablichtung der Urschrift darstelle. Dass ein Papieroriginal einmal existierte, genüge nicht, wenn dem Empfänger nicht die formwirksame Originalerklärung zugehe. Für das Facility Management lautet der übertragbare Grundsatz: Wo das Recht eine bestimmte Form fordert, hilft keine praktische Plausibilität. Die Form muss gem. Recht und Gesetz eingehalten werden.[3][4]

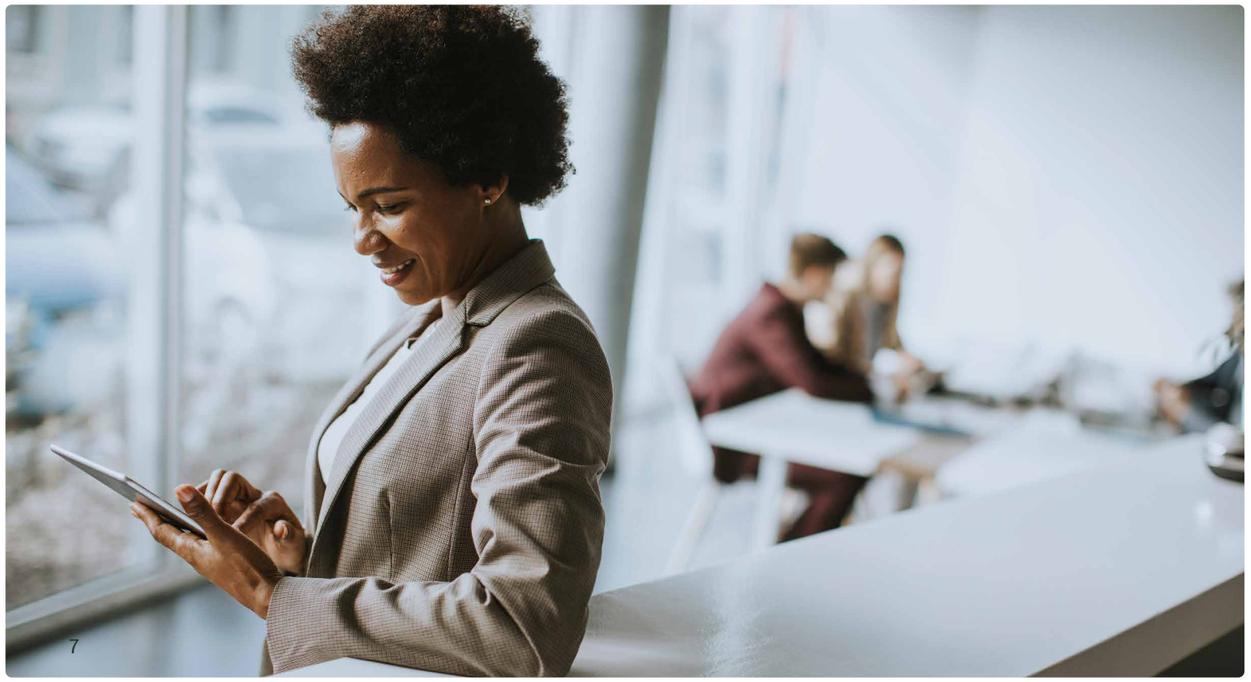
Beweisrechtlich ist die Lage abgestuft. Einfache digitale Nachweise – etwa ein PDF mit eingefügtem Unterschrift-Bild, eine einfache elektronische Bestätigung oder ein CAFM-Ticketabschluss – sind nicht wertlos, unterliegen im Streitfall aber regelmäßig der freien richterlichen Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO. Für private elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur ordnet § 371a Abs. 1 S. 1 ZPO demgegenüber die entsprechende Anwendung der Vorschriften über die Beweiskraft privater Urkunden an. Der eigentliche Beweisvorteil liegt in § 371a Abs. 1 S. 2 ZPO: Der durch die Signaturprüfung begründete Anschein der Echtheit kann nur durch Tatsachen erschüttert werden, die ernstliche Zweifel daran begründen, dass die Erklärung von der verantwortenden Person abgegeben wurde. Bei klassischen Privaturkunden ist die Echtheit einer nicht anerkannten Urkunde dagegen nach § 440 Abs. 1 ZPO zu beweisen. Steht die Echtheit fest, begründet die unterschriebene Privaturkunde nach § 416 ZPO vollen Beweis dafür, dass die enthaltene Erklärung vom Aussteller abgegeben wurde.[5]

FM-Protokolle als Betreiber- und Compliance-Nachweis

Im Facility Management kommt es entscheidend darauf an, welche Art von Protokoll vorliegt. Eine interne Tätigkeitsnotiz ist anders zu bewerten als eine gesetzlich vorgeschriebene Prüfaufzeichnung, eine Betreiberdokumentation oder ein Abnahmeprotokoll mit Außenwirkung. Die Betriebssicherheitsverordnung zeigt, dass rechtssichere Dokumentation nicht nur in einer Signatur aufgeht. Für bestimmte Prüfaufzeichnungen sind mindestens Art der Prüfung, Prüfumfang, Ergebnis sowie Name und Unterschrift der zur Prüfung befähigten Person zu dokumentieren. Bei ausschließlich elektronisch übermittelten Dokumenten ist eine elektronische Signatur vorgesehen.[6]

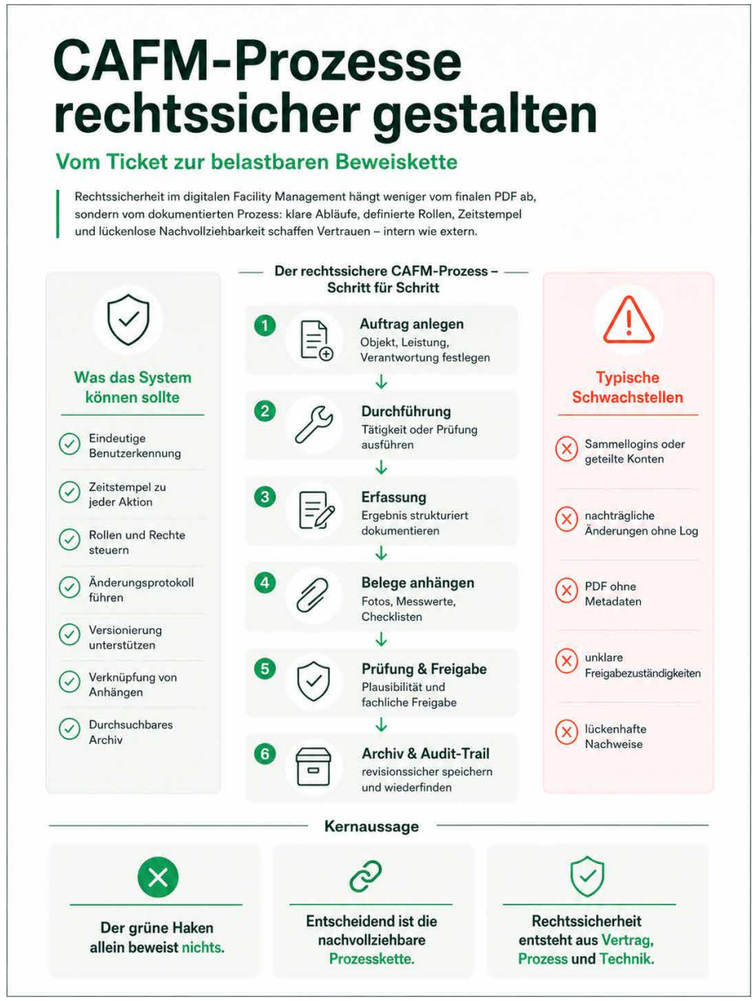
Bei überwachungsbedürftigen Anlagen geht die Dokumentationspflicht weiter: Anlagenidentifikation, Prüfdatum, Prüfungsgrundlagen, Prüfumfang, Ergebnis, Fristen der nächsten Prüfungen sowie technische und organisatorische Maßnahmen müssen nachvollziehbar sein. Auch das Arbeitsschutzrecht weist in diese Richtung, wenn es die Dokumentation von Gefährdungsbeurteilungen, Maßnahmen und deren Überprüfung verlangt. Sobald Betreiberpflichten, sicherheitsrelevante Wartungen, Mängelbeseitigungen oder Freigaben betroffen sind, zählt daher nicht nur, dass dokumentiert wurde. Entscheidend ist vielmehr, wer was wann auf welcher Grundlage mit welchem Ergebnis dokumentiert hat.[6][7]

Zugleich ist zu differenzieren: Die Betriebssicherheitsverordnung verlangt bei elektronisch übermittelten Prüfaufzeichnungen eine elektronische Signatur, nennt aber nicht ausdrücklich die qualifizierte elektronische Signatur. Rechtlich zulässig bedeutet deshalb nicht automatisch beweissicher genug. Gerade bei sicherheitskritischen oder streitanfälligen Vorgängen kann es sinnvoll sein, über den Mindeststandard hinauszugehen.[2][5][6]



CAFM: Der grüne Haken ist nur so gut wie der Prozess dahinter

Für CAFM-Systeme liegt der Schwerpunkt nicht im End-PDF, sondern im beherrschten digitalen Verfahren. Die steuerrechtlich geprägten Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) gelten für FM-Protokolle nicht unmittelbar, liefern aber eine brauchbare Blaupause. Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit, zeitgerechte Erfassung, Ordnung und Unveränderbarkeit sind auch für die CAFM-Dokumentation die richtigen Leitplanken. Änderungen dürfen nicht dazu führen, dass der ursprüngliche Inhalt nicht mehr feststellbar ist.[8]



Daraus folgen konkrete Anforderungen: Jeder Abschluss einer Leistung oder Prüfung sollte einer eindeutig identifizierten natürlichen Person oder klar definierten Rolle zugeordnet sein. Sammellogins, geteilte Passwörter und nachträglich unprotokollierte Änderungen schwächen die Beweiskette. Der Audit-Trail muss zeigen, wer wann welchen Status gesetzt, welche Angaben geändert und wer welche Anhänge ergänzt hat. Nicht nur das PDF ist beweisrelevant, sondern auch Arbeitsauftrag, Statushistorie, Zeitstempel, Anlagenbezug, Fotos, Messwerte, Checklisten, Verantwortlichenkennung und Änderungslog. Werden strukturierte Daten nur in ein statisches PDF überführt und die Metadaten verworfen, geht Beweisqualität verloren.[8]

Hinzu kommt die Verfahrensdokumentation. Sie beschreibt, wie Informationen entstehen, geprüft, gespeichert, geändert, archiviert, wiedergefunden und gegen Verlust oder Verfälschung geschützt werden. Gerade bei Systemwechseln, Datenmigrationen und Schnittstellen entscheidet sich daran, ob Nachweise auch Jahre später nachvollziehbar bleiben. Rechtssicherheit liegt deshalb im Audit-Trail und in der beherrschten Systemlogik, nicht im Dekor der Schlussseite.[8]

Digitale Werkzeuge richtig einsetzen

Für die digitale Absicherung stehen unterschiedliche Werkzeuge zur Verfügung. Die qualifizierte elektronische Signatur ist richtig, wenn Schriftform ersetzt oder maximale personenbezogene Beweiskraft erreicht werden soll. Ein qualifiziertes elektronisches Siegel kann bei systemseitig erzeugten Protokollen Herkunft aus der Organisation und Integrität sichern, beweist aber nicht die Handlung eines konkreten Mitarbeiters. Ein qualifizierter Zeitstempel stärkt den Nachweis, dass Daten zu einem bestimmten Zeitpunkt vorlagen und seitdem nicht verändert wurden. Bei Papierprotokollen, die in das CAFM-System übernommen werden, sind ersetzendes Scannen und Integritätssicherung mitzudenken.[2 5 9]

Die zentrale Botschaft lautet: Das Unterschrift-Bildchen kann ein sichtbares Abschlussmerkmal sein, aber es ist kein abschließendes Sicherheitskonzept. Es ersetzt keine gesetzlich geforderte Schriftform, schafft keinen zuverlässigen Manipulationsschutz und beweist nicht automatisch, dass eine verantwortliche Person den Inhalt geprüft hat. Digitale Dokumentation wird rechtssicher, wenn Vertrag, Prozess und Technik zusammenpassen: klare Statusdefinitionen, eindeutige Verantwortlichkeiten, Pflichtangaben, Audit-Trail, Metadaten, Archivierung und Verfahrensdokumentation.[1 2 6 8]

Der grüne Haken im CAFM-System ist damit nicht per se rechtssicher oder rechtsunsicher. Er wird belastbar, wenn er Teil eines geregelten Nachweisprozesses ist. Die entscheidende Frage lautet nicht: „Wie bekomme ich eine Unterschrift unter das PDF?“ Sie lautet: „Kann ich den Vorgang auch Jahre später noch vollständig, unverändert, zurechenbar und nachvollziehbar belegen?“ Wer diese Frage bejahen kann, dokumentiert im digitalen Facility Management rechtssicher.[8]

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

1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i.d.F.d. Bek. v. 2.1.2002, BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738; hier §§ 126-129.
2 Verordnung (EU) Nr. 910/2014 (eIDAS-Verordnung) v. 23.7.2014, ABl. L 257 v. 28.8.2014, S. 73; geändert durch Verordnung (EU) 2024/1183 v. 11.4.2024, ABl. L, 2024/1183, v. 30.4.2024.
3 BAG, Beschl. v. 20.10.2021 – 7 ABR 36/20, ECLI:DE:BAG:2021:201021.B.7ABR36.20.0.
4 BAG, Urt. v. 10.5.2016 – 9 AZR 149/15, ECLI:DE:BAG:2016:100516.U.9AZR149.15.0.
5 Zivilprozessordnung (ZPO) i.d.F.d. Bek. v. 5.12.2005, BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781; hier §§ 286, 371a, 416, 440.
6 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) v. 3.2.2015, BGBl. I S. 49; hier §§ 14, 17.
7 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) v. 7.8.1996, BGBl. I S. 1246; hier §§ 5, 6.
8 BMF, GoBD, BMF-Schreiben v. 28.11.2019 – IV A 4 - S 0316/19/10003:001 –, BStBl. I 2019 S. 1269.
9 BSI, Technische Richtlinie BSI TR-03138 (TR-RESISCAN), Ersetzendes Scannen, jeweils aktuelle Fassung.

Betreiberverantwortung 2.0 im Facility Management

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

Block I:
Grundlagen der 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
- Freiexemplar GEFMA 190
- Gelegenheit für individuelle Fragen und vertiefende Diskussionen
- Teilnehmerzertifikat

Termine

21./22. Juli 2026 | RÖDL Nürnberg
Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

16./17. September 2026 | RÖDL Hamburg
Hanseatic Trade Center, Kehrwieder 9
20457 Hamburg

8./9. Dezember 2026 | RÖDL Köln
Kranhaus 1, Im Zollhafen 18
50678 Köln

Nehmen Sie an unseren offenen Seminaren an verschiedenen Standorten in Deutschland teil.

Finden Sie hier alle **Termine** sowie die Möglichkeit zur **Anmeldung**:

www.roedl.com/rechtsberatung/facility-management-recht/seminar-betreiberverantwortung-facility-management/

Ausgabe: Fokus Immobilien Juni 2026

Gesetzgebung zu kritischen Infrastrukturen

KRITIS-Dach-gesetz: Umsetzung der CER-Richtlinie der EU ist erfolgt

von Ulrich Glauche

Dieser Fachartikel über die Umsetzung der europäischen CER-Richtlinie[1] knüpft an den Beitrag „Regulatorik mit FM-Relevanz“, erschienen in Heft 3/2025[2] sowie den Beitrag „Umsetzung der NIS-2-Richtlinie der EU ist erfolgt“, erschienen in Heft 1-2/2026[3] an. Es wurden dort wichtige und zusammenhängende Gesetzgebungsverfahren vorgestellt, von denen das letzte Gesetz am 16.3.2026 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde. FM als Branche ist davon zentral betroffen.

EU-Resilienz-Richtlinie

Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2557 und zur Stärkung der Resilienz kritischer Anlagen“ vom 11.3.2026 (BGBl. I Nr. 66) ist ein Artikelgesetz, bestehend aus 11 Artikeln. Zentral ist davon der Artikel 1, der das „Dachgesetz zur Stärkung der physischen Resilienz kritischer Anlagen“ (KRITISDachG) beinhaltet. Die 10 anderen Artikel bewirken Änderungen in bereits bestehenden Gesetzen oder Verordnungen (siehe Abb. 1). Die Verkündung im BGBl. war am 16.3.2026, das Inkrafttreten am Tag danach. Die Abbildungen aus den früheren Beiträgen sind dadurch wie folgt fortzuschreiben:

KRITISDachG

Im § 4 „Geltungsbereich: Sektoren; […]“ werden die Betreiber kritischer Anlagen in nachfolgenden Sektoren adressiert:

1. Energie
2. Transport und Verkehr
3. Finanzwesen
4. Leistungen der Sozialversicherung sowie Grundsicherung für Arbeitsuchende
5. Gesundheitswesen
6. Wasser
7. Ernährung
8. Informationstechnik und Telekommunikation
9. Weltraum
10. Siedlungsabfallentsorgung

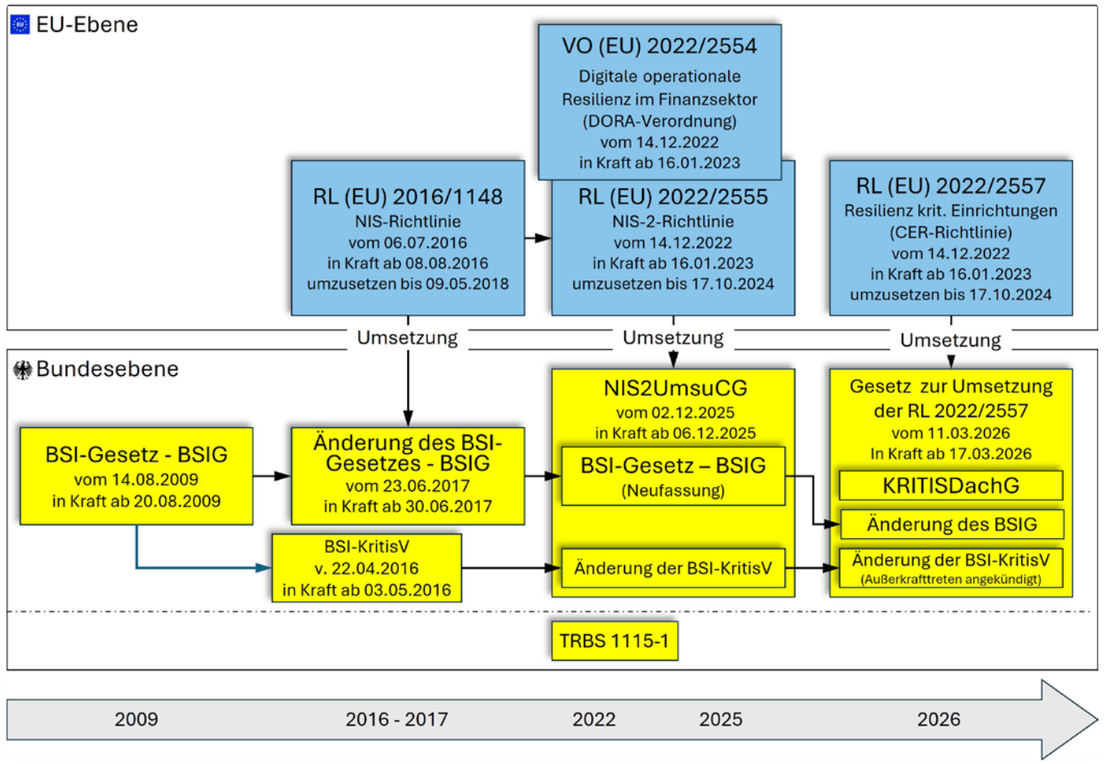


Abb. 1: Regulatorik zu BSIG und KRITISDachG

Der Begriff der **„kritischen Infrastruktur“** wird im Gesetz nicht mehr definiert und nicht mehr verwendet (außer in § 1). Er ist ersetzt durch „kritische Anlage“ und „kritische Dienstleistung“. Das Akronym **„KRITIS“** bleibt jedoch erhalten.

In sämtlichen der genannten Sektoren kommen Facility Services (FS) zur Anwendung (im Sektor „Weltraum“ denken wir dabei nicht an Raketen oder Satelliten, sondern an deren Bodenstationen, wie z.B. ESA/ESOC in Darmstadt). Auftraggeber und Leistungsempfänger der FS sind in aller Regel die als Betreiber kritischer Anlagen definierten Unternehmen.

Die Gesamtzahl der kritischen Anlagen bzw. Einrichtungen in Deutschland ist im Rahmen der aktuellen Gesetzgebung erweitert worden. Während bei einigen Immobilien aufgrund ihrer Zweckbestimmung die Zuordnung zu KRITIS zweifelsfrei ist, dürfte es auch sehr viele Gebäude geben, bei denen eine Einordnung erst zu prüfen sein wird. Gemäß § 5 bestimmt das Bundesministerium des Innern (BMI) genaue Kriterien, z.B. in Form von anlagenspezifischen Schwellenwerten, wer in den Geltungsbereich des KRITISDachG fällt und wer nicht.

Gemäß § 5 Abs. 5 teilt das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) dem Betreiber einer kritischen Anlage dann mit, ob er den Verpflichtungen des Gesetzes unterliegt oder nicht. Wer nicht so lange warten möchte, sollte sich anhand der Kriterien schon vorab ein eigenes Bild machen.

Neben den Betreibern kritischer Anlagen richten sich etliche Anforderungen (Pflichten) des Gesetzes auch an diverse Behörden, v.a.:

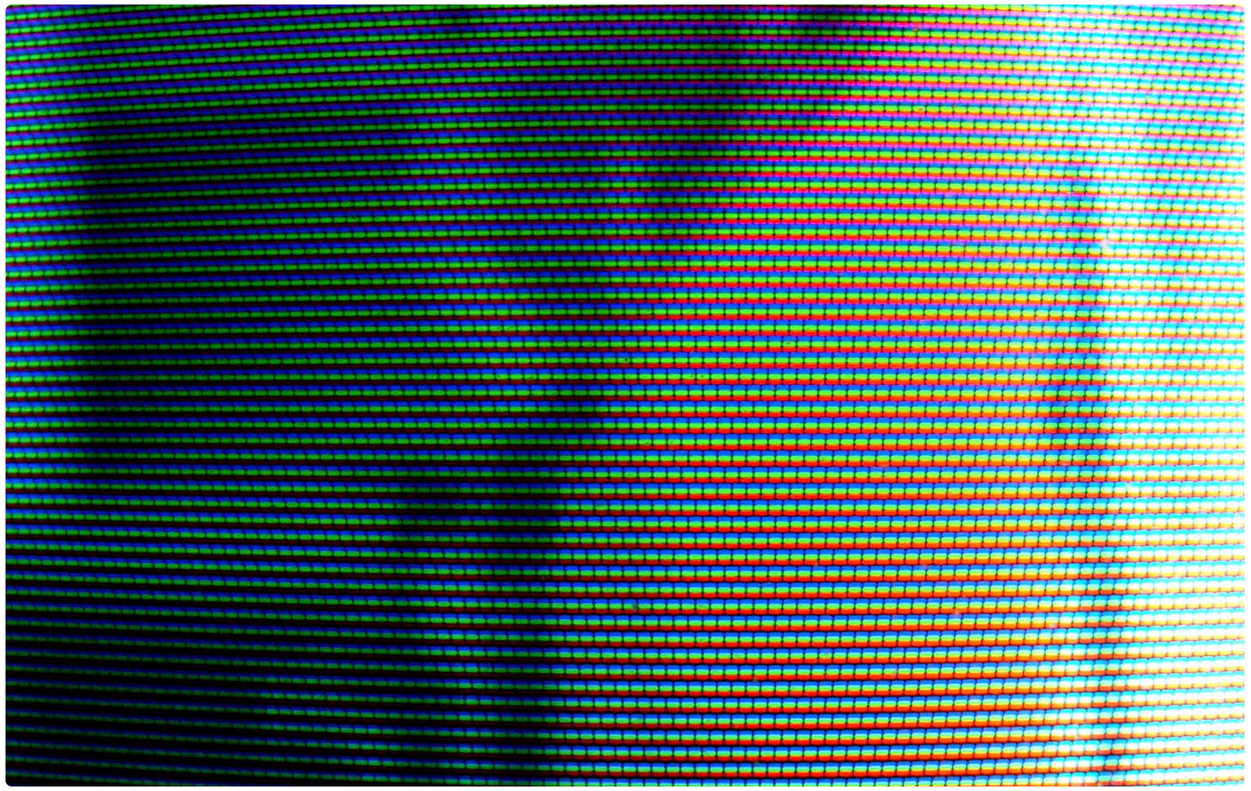
- Bundesministerium des Innern (BMI),
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK),
- Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI),

was nachfolgend nicht behandelt wird.

Eine Auswahl der für Betreiber geltenden Pflichten ist in Tabelle 1 aufgelistet:

Pflichtenkreis	Fundstelle	Pflicht
Registrierungspflichten	§ 8 Abs. 1	Betreiber kritischer Anlagen müssen sich termingerecht beim BBK registrieren; § 33 BSIG wird dahingehend geändert (€)
-“-	§ 8 Abs. 2	Vorlegen von Aufzeichnungen, Schriftstücken und sonstigen Unterlagen sowie Erteilen von Auskünften auf Verlangen des BBK zur Feststellung, ob es sich um eine kritische Anlage handelt (€)
Risikomanagement	§ 12 Abs. 1	Durchführen von Risikoanalysen und Risikobewertungen unter Berücksichtigung der im Gesetzestext genannten Aspekte
Resilienzmaßnahmen	§ 13 Abs. 1	Treffen von Maßnahmen zur Gewährleistung der Resilienz kritischer Anlagen
-“-	§ 13 Abs. 4	Darstellen der Resilienzmaßnahmen in einem Resilienzplan, aus dem die zugrunde liegenden Erwägungen hervorgehen und der auf die Risikoanalyse und Risikobewertung Bezug nimmt; bei Bedarf aktualisieren
Resilienzmaßnahmen, Nachweis	§ 16 Abs. 2	Vorlegen von Informationen und geeigneten Nachweisen über die getroffenen Resilienzmaßnahmen nach § 13 Abs. 1 auf Verlangen der zuständigen Behörde (€)
-“-	§ 16 Abs. 3	Übermitteln der Ergebnisse von Audits als möglicher Nachweis der getroffenen Resilienzmaßnahmen inkl. der dabei aufgedeckten Mängel an die zuständige Behörde auf Verlangen (€)
-“-	§ 16 Abs. 4	Gestatten des Zutritts zu Geschäfts- oder Betriebsräumen, Vorlegen von Aufzeichnungen, Schriftstücken und Unterlagen sowie Erteilen von Auskünften zu den getroffenen Resilienzmaßnahmen an die zuständige Behörde auf Verlangen (€)
-“-	§ 16 Abs. 5	Vorlegen eines geeigneten Mängelbeseitigungsplans sowie Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Mängel innerhalb angemessener Frist an die zuständige Behörde auf Anordnung; ferner Nachweise über die Beseitigung der Mängel (€)
Meldung von Vorfällen	§ 18 Abs. 1	Unverzügliches Melden von Vorfällen, spätestens 24 Stunden nach Kenntnisnahme, an das BBK; Aktualisieren der Erstmeldung bei Fortbestehen des Vorfalls; Übermitteln eines ausführlichen Berichts spätestens einen Monat nach Kenntnisnahme des Vorfalls
-“-	§ 18 Abs. 9	Informieren der Öffentlichkeit über einen aufgetretenen Vorfall, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und die zuständige Behörde es verlangt
Resilienzmaßnahmen, Umsetzung	§ 20 Abs. 1	Umsetzen der Resilienzmaßnahmen nach § 13 Abs. 1 und Sicherstellen durch geeignete Organisationsmaßnahmen

Tabelle 1: Ausgewählte Pflichten für Betreiber kritischer Anlagen; (€) = bußgeldbewehrt



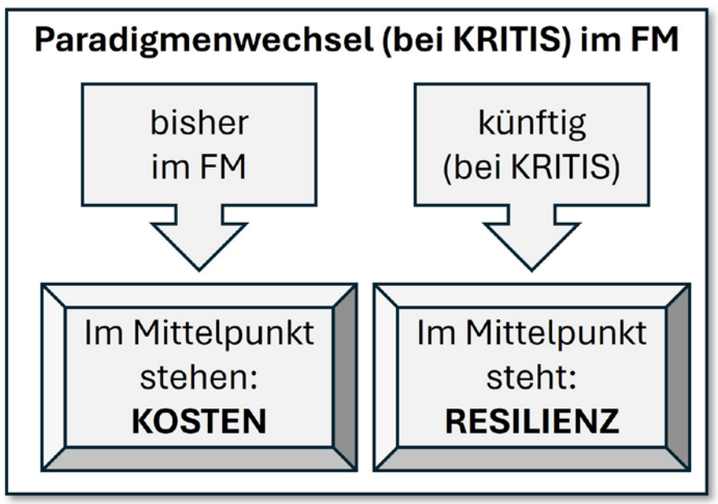
Branchenspezifische Resilienzstandards

Gemäß § 14 Abs. 2 KRITISDachG können Wirtschaftsverbände branchenspezifische Resilienzstandards vorschlagen. Die gefma e.V. wird hier voraussichtlich tätig werden, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Fazit: Paradigmenwechsel im FM

Seit Jahrzehnten ist das Denken und Handeln im FM darauf fokussiert, bei definierter Servicequalität die **Kosten zu senken**.

Bei KRITIS wird das Denken und Handeln notwendigerweise darauf fokussiert sein, **Resilienz zu erhöhen**.



Dies ist eine ANDERE ZIELSTELLUNG, die ein entsprechendes Umdenken in den Köpfen der Beteiligten / Entscheider erfordert.

Niemand hat heute bereits Erfahrungen im Umgang mit den Anforderungen dieses neuen Gesetzes, niemand hat bereits Schulungen darüber besucht, in keinem FM-Masterstudiengang einer Hochschule konnte man dies erlernen. All das muss erst noch erfolgen.

Es wird nicht ausreichen, sich Gebäude, Anlagen und Systeme **mit dem alten Mindset** anzuschauen, ein paar kleine Änderungen im Detail vorzunehmen und zu glauben, dass dies für KRITIS schon reichen werde.

Stattdessen muss der gesamte Betrieb (technisch und organisatorisch) **mit einem neuen Mindset** auf den Prüfstand gestellt und hinterfragt werden, was taugt und was nicht.

Davon ausgehend, dass viele kritische Anlagen in Deutschland auf dem Sicherheitsniveau der Kabelbrücke beim HKW Berlin-Lichterfelde sind, wo es Kriminellen im Handumdrehen gelang, die Versorgung von 45.000 Haushalten für fünf Tage lahmzulegen, kann man erahnen, wie weit der Weg noch ist, der vor uns liegt.

Ulrich Glauche
Dipl.-Ingenieur (FH)
+49 911 9193 3557
ulrich.glauche@roedl.com

1 RL (EU) 2022/2557 […] v. 14.12.2022 über die Resilienz kritischer Einrichtungen […] (CER-Richtlinie).
2 KRITISCHE INFRASTRUKTUREN UND CYBERSICHERHEIT, Regulatorik mit FM-Relevanz; DFM Heft 3/2025.
3 GESETZGEBUNG ZUR CYBERSICHERHEIT IN KRITISCHEN INFRASTRUKTUREN: Umsetzung der NIS-2-Richtlinie der EU ist erfolgt; DFM Heft 1-2/2026.

Umfangreiche Literatur zum Thema „Kritische Infrastrukturen“ findet sich auch auf der Website des BBK, diese allerdings (noch) nicht auf dem Stand des KRITISDachG.

www.bbk.bund.de | Themen „Kritische Infrastrukturen“

Betriebssicherheitsverordnung in der Praxis

Warum die Einordnung von Druckanlagen häufig zur Herausforderung wird

von Sebastian Kick

Die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) stellt Betreiber und Arbeitgeber weiterhin vor Herausforderungen – insbesondere bei der Einordnung von Druckanlagen. Gerade bei komplexen Anlagen wie Kälteanlagen führen unklare Anlagenabgrenzungen und fehlende Dokumentationen häufig zu Unsicherheiten. Der Beitrag zeigt auf, warum eine strukturierte Gesamtbetrachtung der Anlage entscheidend für die Ableitung möglicher Prüfpflichten ist.

Die Betriebssicherheitsverordnung bildet die Grundlage für die sichere Verwendung von Arbeitsmitteln in Unternehmen. Ziel der Verordnung ist es, die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit von Beschäftigten bei der Verwendung von Arbeitsmitteln zu gewährleisten.

Bestimmte Anlagen unterliegen darüber hinaus zusätzlichen Anforderungen, da von ihnen besondere Gefährdungen ausgehen können. Hierzu zählen insbesondere überwachungsbedürftige Anlagen. Im Gegensatz zu klassischen Arbeitsmitteln beziehen sich die Anforderungen hierbei nicht ausschließlich auf Beschäftigte, die unmittelbar mit der Anlage arbeiten. Vielmehr sollen Gefährdungen verhindert werden, die auch für andere Personen im Umfeld der Anlage entstehen können.

Gerade Druckanlagen stehen hierbei regelmäßig im Fokus. Trotz der langjährigen Anwendung der Betriebssicherheitsverordnung zeigt sich in der Praxis weiterhin, dass deren Einordnung für viele Betreiber und Arbeitgeber mit Unsicherheiten verbunden ist. Häufig stellt sich nicht die Frage einzelner Komponenten, sondern vielmehr, wie eine Anlage im Sinne der Verordnung insgesamt zu bewerten ist und welche Prüfpflichten sich daraus ergeben können. Gerade bei technisch zusammenhängenden Anlagen – wie beispielsweise Kälteanlagen – wird deutlich, dass die Bewertung häufig komplexer ist, als es auf den ersten Blick erscheint.

Die Einordnung als Grundlage weiterer Betreiberpflichten

Die Einordnung einer Anlage bildet die Grundlage für die weiteren organisatorischen und technischen Anforderungen. Erst auf Basis dieser Bewertung lassen sich mögliche Prüfzuständigkeiten und Prüffristen für den Betrieb ableiten.

In der Praxis bestehen hierbei jedoch häufig Unsicherheiten:

- Welche Anlagenteile müssen betrachtet werden?
- Welche funktionalen Zusammenhänge sind zu berücksichtigen?
- Liegt eine überwachungsbedürftige Anlage vor?
- Welche Prüfpflichten ergeben sich daraus?

Die Beantwortung dieser Fragestellungen setzt regelmäßig eine strukturierte technische Betrachtung der jeweiligen Anlage voraus.

Fehlende Dokumentation als typisches Praxisproblem

Eine besondere Herausforderung stellt dabei häufig die vorhandene Dokumentation dar. Gerade bei Bestandsanlagen liegen erforderliche Unterlagen oftmals nicht vollständig vor oder wurden über Jahre nicht fortgeführt.

Fehlende oder unvollständige Unterlagen führen in der Praxis häufig dazu, dass die Einordnung erschwert wird und notwendige Informationen zunächst aufwendig zusammengetragen werden müssen. Gerade bei älteren oder über Jahre erweiterten Anlagen zeigt sich häufig, dass keine vollständige Übersicht über die vorhandene Anlagenstruktur mehr besteht. Dies erschwert die Bewertung zusätzlich.

Kälteanlagen als typisches Beispiel komplexer Druckanlagen

Besonders deutlich zeigt sich diese Problematik bei Kälteanlagen. Diese bestehen regelmäßig aus mehreren funktional zusammenhängenden Anlagenteilen innerhalb eines gemeinsamen Kältekreislaufs. In der Praxis besteht hierbei häufig Unsicherheit darüber, welche Bereiche der Anlage im Rahmen der Bewertung gemeinsam zu betrachten sind und ob daraus eine überwachungsbedürftige Anlage resultiert.

Die Bewertung lässt sich dabei in vielen Fällen nicht pauschal beantworten. Entscheidend ist vielmehr die konkrete technische Ausführung der Anlage, das Zusammenwirken der einzelnen Anlagenteile sowie die vorhandene Dokumentation.

Gerade bei älteren oder mehrfach erweiterten Anlagen fehlt häufig eine strukturierte Übersicht der vorhandenen Anlagenbestandteile. Eine nachvollziehbare Dokumentation sowie eine aktuelle Druckgeräteliste können hierbei wesentlich dazu beitragen, die Anlage systematisch zu bewerten und mögliche Prüfpflichten nachvollziehbar abzuleiten.

Systematische Bewertung schafft Sicherheit

Die praktische Erfahrung zeigt, dass eine strukturierte und nachvollziehbare Vorgehensweise entscheidend für die richtige Einordnung von Druckanlagen ist. Neben der technischen Betrachtung der Anlage spielt insbesondere eine vollständige und aktuelle Dokumentation eine zentrale Rolle.

Eine frühzeitige und systematische Bewertung kann dabei helfen, Unsicherheiten zu vermeiden und die sich aus der Betriebssicherheitsverordnung ergebenden Betreiberpflichten nachvollziehbar abzuleiten.

Wenn Sie unsicher sind, wie Ihre Druckanlage im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung zu bewerten ist oder welche Prüfpflichten sich daraus ergeben können, unterstützen wir Sie gerne bei der fachlichen Einordnung und Bewertung Ihrer Anlage. Sprechen Sie uns an.

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

Unsere Inhouse-Schulungen

Die perfekte Kombination aus rechtlicher und technischer Expertise

Unsere Themen

- Betreiberverantwortung
- Ausschreibung von FM-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 sowie im Nachgang der Schulung
- ✓ Ausstellung von Teilnehmerzertifikaten als Schulungsnachweis

Ihr Kontakt

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

Jetzt informieren und unverbindlich anfragen.
online unter: www.roedl.com/inhouse-schulungen-fm

Die salvatorische Klausel im modernen Vertragsrecht

Zwecksetzung, Wirksamkeit und Zukunft eines juristischen Dauerbrenners

von Gila Schärig

Kaum eine Klausel erfreut sich in der juristischen Praxis einer derart universellen Verbreitung wie die salvatorische Klausel in Verträgen. Sie findet sich in nahezu jedem Vertrag – vom einfachen Wartungsvertrag, über komplexe Facilitymanagement- und Propertymanagement-Verträge bis hin zu international großen „Framework agreements“. Ihre Zwecksetzung ist schnell einleuchtend: Wird eine Vertragsbestimmung unwirksam, so soll der übrige Vertrag im Ganzen dennoch Bestand haben und wirksam bleiben. Besonders kritisch erscheint ihre inflationäre Verwendung in Standardverträgen. Oft wird sie ohne jegliche juristische Reflexion übernommen – ein Relikt aus Vertragsmustern früherer Jahrzehnte.

Doch hinter dieser scheinbar simplen Zwecksetzung verbirgt sich eine durchaus dogmatisch anspruchsvolle und teilweise richterlich umstrittene Materie. Die salvatorische Klausel ist mehr als nur ein „Rettungsanker“ – sie ist vielmehr ein Spiegel der Vertragsfreiheit und der Dynamik zwischen dispositivem Recht und privatautonomer Gestaltungsfreiheit.

Begriff, Zwecksetzung und Arten

Die salvatorische Klausel – abgeleitet vom lateinischen salvare („retten“) – dient grundsätzlich dem Zweck, die Wirksamkeit eines Vertrages trotz möglicher Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestandteile zu erhalten.[1] Beispielsweise kann eine solche wie folgt lauten:

„Die Unwirksamkeit, Nichtigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrags bzw. der aufgrund dieses Vertrags abgeschlossenen Einzelverträge nicht. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame, nichtige oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt. Für Lücken gilt dies entsprechend.“

Die Zwecksetzungen sind folgende:

1. **Erhaltungsfunktion:** Vermeidung der Gesamtnichtigkeit des Vertrages
2. **Ersetzungsfunktion:** Schaffung einer Grundlage zur ergänzenden Vertragsauslegung[2]

In der Praxis existieren unterschiedliche Formen salvatorischer Klauseln:

1. **Die „klassische“ salvatorische Klausel**

   Die traditionelle Form beschränkt sich auf die Erhaltung des übrigen Vertrages.

2. **Die „qualifizierte“ salvatorische Klausel**[3]

   Hier verpflichten sich die Parteien, eine unwirksame Regelung durch eine wirtschaftlich möglichst gleichwertige Bestimmung zu ersetzen. Solche Klauseln sind insbesondere in Unternehmenskaufverträgen und internationalen Handelsverträgen verbreitet.

3. **Verhandlungsklauseln**
   Moderne Verträge setzen zunehmend auf Nachverhandlungspflichten. Parteien verpflichten sich, bei Unwirksamkeit gemeinsam eine neue Regelung auszuhandeln. Diese Lösung erscheint dogmatisch überzeugender, da sie die privatautonome Vertragsgestaltung respektiert.

4. **Hardship- und Anpassungsklauseln**
   Vor allem in langfristigen Verträgen gewinnen flexible Anpassungsmechanismen an Bedeutung. Sie reagieren nicht nur auf Unwirksamkeit, sondern auf veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Grundsätzlich muss der jeweilige Anwender bei der Verwendung von salvatorischen Klauseln zwischen dem AGB-Recht und Individualvereinbarungen unterscheiden:

Anwendung im AGB-Recht

Die Wirksamkeit salvatorischer Klauseln hängt maßgeblich davon ab, ob sie den Anforderungen der AGB-Kontrolle standhalten.

1 BGB, § 139, Teilnichtigkeit, Wendtland BeckOK BGB, Hau / Poseck, 78. Edition, Stand: 1.5.2026, Rn. 7.
2 BGB, § 139, Teilnichtigkeit, Wendtland BeckOK BGB, Hau / Poseck, 78. Edition, Stand: 1.5.2026, Rn. 7.
3 siehe obiges Beispiel.

Eine salvatorische Klausel ist regelmäßig unwirksam, da sie gegen das sog. Transparenzgebot, gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sowie das sog. Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, gem. § 306 Abs. 2 BGB, verstößt.[4] Gem. § 306 Abs. 1, 2 BGB bleibt der Vertrag grundsätzlich bestehen. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt dispositives Recht. Innerhalb des AGB-Rechts sollen salvatorische Klauseln die angeordnete Sanktionsfolge des § 306 Abs. 2 BGB umgehen, damit der jeweilige Verwender bei Nichteinbeziehung als auch bei Unwirksamkeit einer Klausel nicht benachteiligt wird. Folglich sind salvatorische Klauseln innerhalb des AGB-Rechts regelmäßig nutzlos, jedoch nicht weitergehend schädlich.[5]

Dies führt in der Praxis teilweise zu überraschenden Ergebnissen. Unternehmen, die durch strenge Vertragsregelungen Risiken minimieren wollten, sehen sich plötzlich mit den deutlich weniger günstigen gesetzlichen Regelungen konfrontiert.

Auch eine Teilbarkeit der Klausel wird regelmäßig von der höchstrichterlichen Rechtsprechung abgelehnt, da der Zusatz „soweit gesetzlich zulässig“ stets darauf abzielt, die Rechtsfolge des § 306 Abs. 2 BGB zu umgehen. Die Klausel soll gerade als Einheit verstanden werden und nicht als abtrennbarer Teil vom Ganzen.[6]

Anwendung bei Individualabreden

Ist eine salvatorische Klausel tatsächlich individuell ausgehandelt, gem. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB, unterliegt sie nicht der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und ist grundsätzlich zulässig.

Gleichwohl ist sie nicht per se wirksam, sondern unterliegt weiterhin den allgemeinen Wirksamkeitsvoraussetzungen sowie den Grenzen des zwingenden Rechts. Als Individualabrede genießt sie gem. § 305b BGB grundsätzlich Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen, entfaltet jedoch in der Praxis häufig nur eingeschränkt eigenständige Bedeutung, da ihre Rechtsfolgen durch Auslegung und dispositives Recht relativiert werden.[7]

Transformation zwischen Standardklauseln und Legal Tech

Die salvatorische Klausel ist zugleich nützlich und überschätzt. Einerseits erfüllt sie eine wichtige psychologische und rechtliche Funktion. Sie dokumentiert den Parteiwillen zum Vertragserhalt und schafft damit Stabilität. Andererseits wird ihre tatsächliche Wirkung häufig missverstanden. Viele Vertragsparteien glauben irrig, eine salvatorische Klausel könne rechtswidrige Vertragsbestimmungen „retten“. Dies ist gerade nicht der Fall.

Im AGB-Recht ist ihr Nutzen teilweise gering, da § 306 BGB bereits umfassende Regelungen enthält. Man könnte sogar argumentieren, dass viele salvatorische Klauseln heute eher symbolische Funktion besitzen. Gleichwohl wäre ihre vollständige Abschaffung voreilig. Gerade in komplexen Individualverträgen kann sie weiterhin eine wichtige Klarstellungsfunktion übernehmen.

Moderne Vertragsgestaltung verlangt differenzierte Lösungen: präzise Anpassungsklauseln, transparente Nachverhandlungspflichten und eine stärkere Orientierung am tatsächlichen Parteiwillen.

4 Salvatorische Klauseln, Thüsing Westphalen, Graf von / Thüsing / Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Werkstand: 52. EL Oktober 2025, Rn. 2-6.
5 Salvatorische Klauseln, Thüsing Westphalen, Graf von / Thüsing / Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Werkstand: 52. EL Oktober 2025, Rn. 1.
6 Salvatorische Klauseln, Thüsing Westphalen, Graf von / Thüsing / Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Werkstand: 52. EL Oktober 2025, Rn. 5.
7 Salvatorische Klauseln, Thüsing Westphalen, Graf von / Thüsing / Pamp, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Werkstand: 52. EL Oktober 2025, Rn. 19-24.

Die Zeit der schematischen „Copy-and-paste“-Klauseln könnte damit ihrem Ende entgegengehen.

Gerade darin liegt die eigentliche Zukunft der salvatorischen Klausel: nicht als juristische Wunderwaffe gegen Unwirksamkeit, sondern als Ausdruck verantwortungsvoller Vertragsgestaltung in einer zunehmend komplexen Rechtsordnung.

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!

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

Beschleunigter Wohnungsbau – auf den „Bau-Turbo“ folgt das „BauGB-Upgrade“

von Raphael Häupl und Victoria von Minnigerode

Die im Jahr 2025 angestoßene BauGB-Reform zur Beschleunigung des Wohnungsbaus soll ein „Upgrade“ erhalten. Nach dem unter der Bezeichnung „Bau-Turbo“ bekannten Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung[1] hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) nun das sog. „BauGB-Upgrade“ auf den Weg gebracht.

Am 1.4.2026 veröffentlichte das BMWSB den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts[2], mit dem ein umfassendes Änderungspaket mit Neuerungen im Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Raumordnungsgesetz (ROG) und weiteren Gesetzen verbunden sein soll. Ziele der Novelle sind insbesondere die Priorisierung und Flexibilisierung des Wohnungsbaus, die Digitalisierung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens, ein Maßnahmenpaket gegen Schrottimmobilien sowie die Stärkung der Resilienz von Städten im Hinblick auf Klimaanpassungen. Diese Ziele sollen mit einer Vielzahl kleinteiliger Änderungen erreicht werden. Während der „Bau-Turbo“ mit der Regelung des § 246e BauGB die Beschleunigung des Wohnungsbaus primär durch einen Dispens vom Bauplanungsrecht anstrebt, setzt das „BauGB-Upgrade“ seinen Schwerpunkt vielmehr auf die Vereinfachung und Beschleunigung der Bauleitplanung.

Ein Kabinettsbeschluss wird laut Pressemeldung des BMWSB noch vor der parlamentarischen Sommerpause angestrebt.

Vorrang für Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) soll nach der geplanten Neuregelung des § 1 Abs. 7a BauGB-E eine im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Abwägungen eingebracht werden. Damit könnte dem Wohnungsbau bei Konflikten etwa mit dem Denkmalschutz oder dem Naturschutz ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt werden. Dazu muss die Gemeinde den Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnen.

Beschleunigung und Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens

Gemäß § 4b Abs. 2 BauGB-E sollen Bauleitplanverfahren in der Regel innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden. Diese Soll-Vorschrift ist wohl vorrangig als Appell an die Kommunen zu verstehen, da jedenfalls keine Rechtsfolgen an einen Verstoß geknüpft sind.

Darüber hinaus sieht der Referentenentwurf eine vollständige Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens vor. Bei der Erstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne ist künftig der Standard XPlanung zu verwenden, § 2 Abs. 4 BauGB-E. Damit wird ein einheitlicher Datenstandard als zentraler Baustein zur Digitalisierung der räumlichen Planung bundesweit gesetzlich verankert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 3 Abs. 1 BauGB-E einstufig und ausschließlich elektronisch über ein zentrales Internetportal des Landes stattfinden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird fakultativ gestellt, § 3 Abs. 3 BauGB-E. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung sollen gem. § 4a Abs. 2 BauGB-E künftig parallel durchgeführt werden.

Vereinfachung der Umweltprüfung, § 2a BauGB-E, Anlagen 1 und 2 BauGB-E

Auch die im Referentenentwurf vorgesehene Vereinfachung der Umweltprüfung soll die Bauleitplanung straffen. Der neugefasste § 2a BauGB-E soll künftig zwischen den Anforderungen der SUP-Richtlinie (Strategische Umweltprüfung, Richtlinie 2001/42/EG) und denen der UVP-Richtlinie (Umweltverträglichkeitsprüfung, Richtlinie 2011/92/EU) unterscheiden.

1 Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, BGBl. I 2025 Nr. 257, https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html.
2 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB): Referentenentwurf „BauGB-Upgrade“, baugb-upgrade-entwurf.pdf.

Nach § 2a Abs. 2 Satz 2 BauGB-E ist die Anlage 1-E, die künftig ausschließlich die Vorgaben der SUP-Richtlinie für die strategische Umweltprüfung enthält, bei jeder Umweltprüfung nach dem BauGB zu beachten. Nach § 2a Abs. 3 BauGB-E ist eine erweiterte Umweltprüfung nur noch durchzuführen, wenn der Bauleitplan UVP- oder UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 UVP-Gesetz erfasst.

Ausweitung des Anwendungsbereichs für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Der Verfahrensbeschleunigung dienen soll auch die Ausweitung des Anwendungsbereichs von § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Nach § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB-E wird der untere Schwellenwert für diese Pläne auf 30.000 m² angehoben und der obere Schwellenwert soll – im Gleichlauf zum UVP-Gesetz – bei 100.000 m² liegen. Damit dürften zukünftig mehr Projekte vom vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung profitieren.

Bekämpfung von Schrottimmobilien

Schrottimmobilien können erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf ein gesamtes Quartier haben. Der Referentenentwurf will deshalb die Handlungsoptionen der Gemeinden bei deren Bekämpfung stärken. Insbesondere das Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien (§ 24 BauGB-E) soll hierfür gestärkt werden. Zudem sieht § 85 Abs. 1 Nr. 8 BauGB-E einen Enteignungszweck vor.

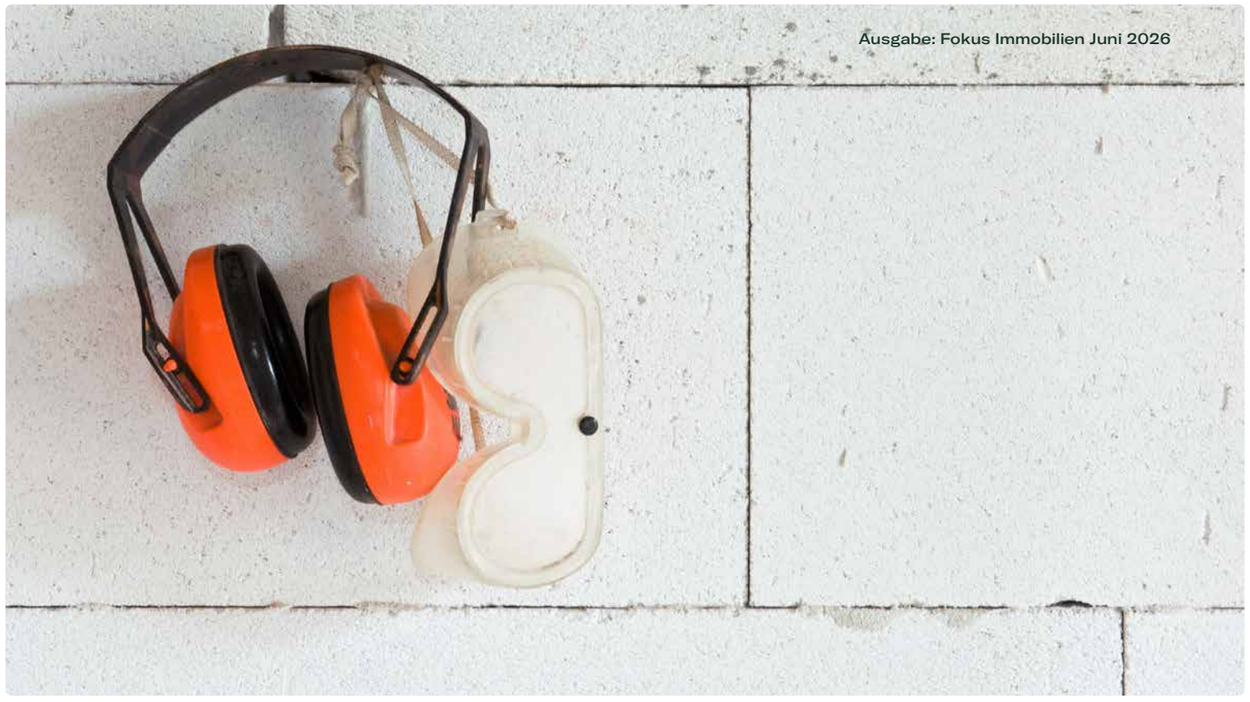
§ 87 Abs. 3 Satz 2 BauGB-E ermöglicht die Enteignung zugunsten eines bauwilligen Dritten, wenn dieser sich zur Erfüllung eines vorangegangenen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots verpflichtet.

Stärkung der städtebaulichen Resilienz – Festsetzungsmöglichkeiten zur Klimaanpassung

§ 1a Abs. 4 und 5 BauGB-E hebt die sachliche Unterscheidung zwischen Maßnahmen des Klimaschutzes (Mitigation) und denen der Klimaanpassung (Adaption) hervor. In der Bauleitplanung sollen damit zukünftig auch vorhandene Klimaanpassungs- und Starkregenvorsorgekonzepte sowie Hitzebelastungskarten berücksichtigt werden. Den Erfordernissen der Klimaanpassung soll auch durch die Festsetzungsmöglichkeit für Hochwasserschutzanlagen zur Regelung des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB-E) sowie durch Pflanzgebote und Begrünungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB-E) begegnet werden. Im Rahmen städtebaulicher Verträge sollen Klimaanpassungspflichten auf den Vorhabenträger verlagert werden können, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB-E.

Materielle Präklusion

Rechts- und Planungssicherheit sollen zudem materielle Präklusionsregelungen bringen. Mit § 3 Abs. 1 Satz 4 Nr. 3 BauGB-E sowie § 4a Abs. 6 BauGB-E sieht der Referentenentwurf solche materielle Präklusionsregeln für verfristete Stellungnahmen vor.



Mit Einwendungen, die nicht fristgerecht erhoben werden, kann damit auch in späteren Rechtsbehelfsverfahren die Unwirksamkeit des Plans nicht geltend gemacht werden. Die Präklusionswirkung beschränkt sich nicht nur auf die Geltendmachung von Einwendungen in Normenkontrollverfahren, sondern erfasst auch die spätere Inzidentkontrolle von Bauleitplänen. Den geplanten materiellen Präklusionsregelungen liegt die geplante strenge Unterscheidung zwischen UVP-pflichtigen und lediglich SUP-pflichtigen Bauleitplänen zugrunde. Die unionsrechtliche Grenze sieht der Referentenentwurf in UVP-pflichtigen Bebauungsplänen, für die die Präklusionswirkung nicht gelten soll. Ob damit jedoch alle unionsrechtlichen Bedenken ausgeräumt werden können, bleibt abzuwarten. Denn die materielle Präklusionswirkung für nicht-UVP-pflichtige Bauleitpläne entspricht den dahingehenden unzulässigen Regelungen im UVP-Gesetz und im UmweltRG. Nationale Vorschriften, die das Recht auf gerichtliche Überprüfung der verfahrensrechtlichen und materiellen Rechtmäßigkeit an eine Geltendmachung von Einwendungen bereits im Verwaltungsverfahren knüpfen, sind im Anwendungsbereich der UVP-Richtlinie und der Industrieemissions-Richtlinie grundsätzlich unzulässig (EuGH, Urteil vom 15.10.2015, Rs. C-137/14, Rn. 68 ff.). Inwieweit die im Referentenentwurf nun vorgesehenen materiellen Präklusionsregelungen im Einklang mit höherrangigem Unionsrecht stehen, wird auch im weiteren Gesetzgebungsverfahren diskutiert werden müssen.

Serielles und modulares Bauen und einheitlicher Vollgeschossbegriff

Planungssicherheit für Architekten und Bauherren soll zudem durch die Stärkung des seriellen und modularen Bauens und dessen Einführung als öffentlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB-E erreicht werden. Der maßgebliche Vorteil einer bundesweit einheitlichen Regelung zum seriellen und modularen Bauen liegt darin, dass bestimmte Bautypen bundesländerübergreifend verwirklicht werden können, ohne dass unterschiedliche landesrechtliche Vorgaben zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einer einheitlichen Umsetzung entgegenstehen. § 20 Abs. 1 BauNVO-E sieht dafür die Regelung eines einheitlichen Vollgeschossbegriffs vor. Ein solches Vorhaben scheiterte 2017 noch am Widerstand der Bundesländer, weshalb abzuwarten bleibt, ob der Bund den einheitlichen Vollgeschossbegriff im Interesse bundesländerübergreifend tätiger Vorhabenträger und Planer diesmal durchsetzen kann.

Höhere Flexibilität bei Baugebietsausweisungen

Mit Blick auf die geplanten Änderungen der BauNVO fällt schließlich auf, dass den Gemeinden bei Baugebietsausweisungen ein weiterer Gestaltungsspielraum eröffnet wird.

Zum einen wird das Kerngebiet für das Wohnen geöffnet, § 7 Abs. 1 Satz 2 BauNVO-E. Zum anderen wird ein besonderes Gebietsfindungsrecht der Gemeinden mit der Festsetzung experimenteller Mischgebiete als Sondergebiete eingeführt, § 11 Abs. 2a BauGB-E.

Wir unterstützen Sie bei der Stadt- und Quartiersentwicklung

Wir beraten Kommunen, Projektentwickler und Investoren umfassend bei anspruchsvollen Stadt- und Quartiersentwicklungsvorhaben. Unsere Beratung verbindet rechtliche Expertise im Bau-, Planungs- und Umweltrecht mit einem tiefen Verständnis für wirtschaftliche Umsetzbarkeit, Finanzierung und Projektstrukturierung.

Unsere multidisziplinären Teams begleiten komplexe Wohnbauprojekte im Rahmen städtebaulicher Verträge oder der Bauleitplanung über Fragen des Genehmigungsrechts bis hin zur Umsetzung der Fördermittelberatung und der wirtschaftlichen Ausgestaltung. Dabei stehen wir unseren Mandanten als verlässliche Ansprechpartner während des gesamten Projektzyklus zur Seite.

Sprechen Sie uns bei Fragen jederzeit gerne an!

Raphael Häupl
Rechtsanwalt
+49 911 9193 1530
raphael.haeupl@roedl.com

Victoria von Minnigerode
Rechtsanwältin, Fachanwältin
für Verwaltungsrecht
+49 911 9193 3533
victoria.vonminnigerode@roedl.com

Seien Sie dabei bei unserem

2-tägigen GEFMA-Workshop zu Ausschreibung und Vergabe im Facility Management

Unsere Experten zeigen Ihnen, wie Sie die neu aufgelegten GEFMA-Standards 510 und 520 gezielt auf Ihre Projekte anwenden und anpassen, um eine rechtssichere Ausschreibung von Facility Services zu gewährleisten.

Workshop-Termine

5. & 6. August 2026 in **Berlin**

30. November & 1. Dezember 2026 in **Nürnberg**

Weitere Informationen zum Programm und zur Anmeldung finden Sie hier:
www.gefma.de/hashtag/detail/beschaffung/neue-workshop-termine-zum-thema-ausschreibung-und-vergabe-im-fm-fuer-2026-verfuegbar

Nebenkosten: Umlage bei Umstellung der Wärmeversorgung

Grenzen des § 556c BGB

Wer seinen Immobilienbestand energetisch fit machen will, landet schnell beim Wärmecontracting. Das Versprechen klingt verlockend. Ein externer Dienstleister übernimmt die Investition und den Betrieb der neuen Heizung, der Eigentümer spart sich das Kapital und die Mieter bekommen moderne Technik. Doch Vorsicht: Werden Wohnungen von Mieter-Selbstversorgung (z.B. Elektro-Einzelöfen) auf zentrales Contracting umgestellt, lässt sich die volle Kostenlast nicht ohne Weiteres auf die Mieter abwälzen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinen Urteilen vom 20.5.2026 (Az. VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25) die Leitplanken für die Praxis deutlich enger gezogen.

von Hilâl Özdemir

Die Ausgangslage: Modernisierung im Bestand

In den entschiedenen Fällen wurden Berliner Bestandswohnungen über Jahrzehnte durch mietereigene Elektro-Einzelheizungen beheizt. Der Vermieter entschloss sich 2015 im Zuge einer Modernisierung zum Einbau einer Zentralheizung, die im Wege des gewerblichen Wärmecontractings betrieben werden sollte.

Die Krux: Die alten Mietverträge (teils aus 1971) enthielten keine Klauseln zur Umlage von Wärmelieferungskosten. Der Vermieter forderte dennoch Vorauszahlungen und rechnete schließlich die vollen **Contracting-Kosten – inklusive der Investitions- und Wartungsanteile des Versorgers** – ab. Während das Landgericht Berlin der Klage des Vermieters im Wege einer „ergänzenden Vertragsauslegung“ noch stattgab, erteilte der BGH dieser Praxis eine Absage.

Rechtliche Einordnung: § 556c BGB

Um die Tragweite der BGH-Entscheidung zu verstehen, muss man sich vor Augen führen, wie die Vorschrift im „Normalbetrieb“ die Vermieterrechte stärkt. § 556c BGB wurde ursprünglich geschaffen, um die energetische Modernisierung durch professionelle Contractor zu erleichtern, ohne dass für jede Umstellung eine Änderung des Mietvertrags notwendig ist.

Normalerweise erlaubt § 556c BGB dem Vermieter die einseitige Umstellung auf Wärmelieferung, wenn folgende Punkte zutreffen:

- **Bestehende Umlage:** Der Mieter hat bereits zuvor die Kosten für Wärme oder Warmwasser als Betriebskosten getragen (klassische Zentralheizung im Eigenbetrieb des Vermieters).
- **Verbesserte Effizienz:** Die neue Anlage wird entweder aus einer erneuerbaren Energiequelle gespeist oder die Wärme wird mit besonderer Energieeffizienz (z.B. durch Brennwerttechnik oder Kraft-Wärme-Kopplung) erzeugt.
- **Kostenneutralität** („Wärmelieferverordnung“): Dies ist die wichtigste Hürde für Asset Manager. Die Kosten der Wärmelieferung dürfen die bisherigen Betriebskosten für die Eigenversorgung nicht übersteigen. Der Mieter darf durch den Wechsel zum Contractor wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden.

Der entscheidende Unterschied: Im Standardfall ersetzt der Vermieter eine bestehende Kostenart (Eigenbetrieb) durch eine neue (Wärmelieferung). Hier greift die gesetzliche Erlaubnis zur einseitigen Umstellung. Im vom BGH entschiedenen Fall der Einzelöfen gab es aber keine „bisherigen Betriebskosten“, die man hätte vergleichen oder ersetzen können – der Mieter zahlte seinen Strom oder sein Gas direkt an den Versorger. Damit fehlt das Fundament, auf dem die Umstellungsbefugnis des § 556c BGB ruht.

Wann § 556c BGB nicht greift

Der BGH stellt klar:

1. **Keine unmittelbare Anwendung:** § 556c BGB setzt voraus, dass der Mieter bereits vor der Umstellung Wärme- oder Warmwasserkosten **als Betriebskosten** an den Vermieter getragen hat (Umstellung von Eigenbetrieb auf Fremdbetrieb). Bei einer Umstellung von Mieter-Selbstversorgung (Einzelöfen) auf Contracting fehlt es an dieser Vorbedingung.

2. **Keine Analogie:** Es besteht keine „planwidrige Regelungslücke“. Der Gesetzgeber hat bewusst nur den Fall geregelt, in dem Betriebskosten durch andere Betriebskosten ersetzt werden. Werden Kosten der Selbstversorgung zu Betriebskosten, greift das Privileg der einseitigen Umstellung nicht.

3. **Keine ergänzende Vertragsauslegung:** Eine automatische Umlagefähigkeit allein durch die Duldungspflicht einer Modernisierung existiert nicht. Wenn Mieter nach der Umstellung Vorauszahlungen leisten, kann darin zwar eine stillschweigende Vereinbarung liegen – diese umfasst aber im Zweifel nur die **„reinen“ Wärmekosten** (nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV), nicht jedoch die kalkulatorischen Zusatzkosten (Gewinnmargen, Investitionsanteile) des Contractors.

Die Perspektive für Vermieter

Für die Vermieter bedeutet dieses Urteil, dass Contracting-Modelle bei der Ablösung von Einzelöfen wirtschaftlich neu bewertet werden müssen. Da die kalkulatorischen Kosten des Contractors ohne explizite vertragliche Neuregelung oder zweifelsfreie Zustimmung der Mieter oft beim Vermieter verbleiben, droht eine erhebliche Rentabilitätslücke.

Zwar erleichtern das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und flankierende Regelungen zur Gebäudemodernisierung den Austausch fossiler Heizungen, doch die mietrechtliche Kostenumlage folgt eigenen, strengen Regeln.

Die bloße Duldung einer Modernisierungsmaßnahme durch den Mieter ersetzt keine wirksame Betriebskostenabrede.

Handlungsempfehlung und Fazit

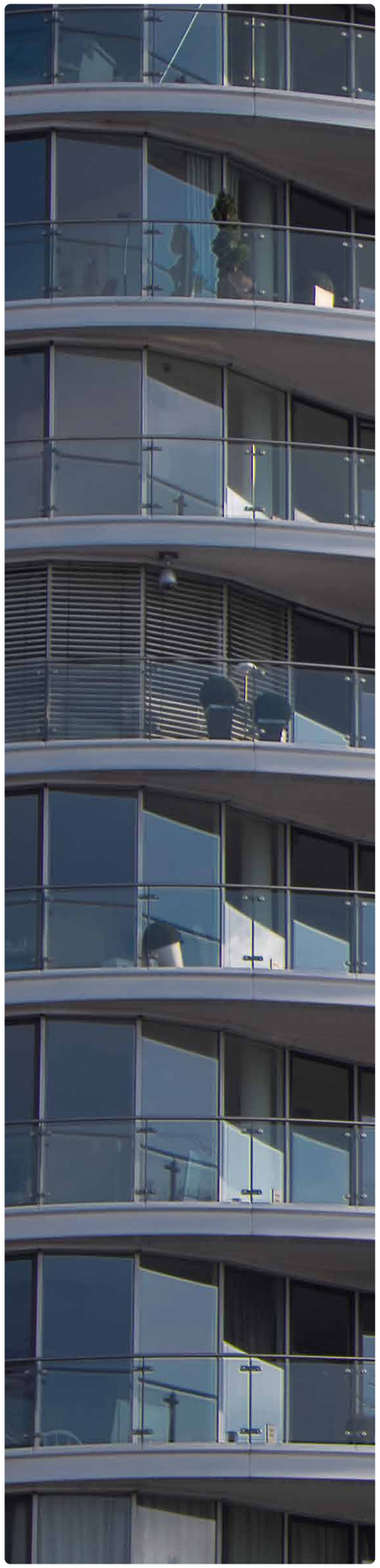
Das Urteil des BGH ist ein Weckruf für die Immobilienwirtschaft: Vertrauen Sie bei der Umstellung der Wärmeversorgung nicht auf eine automatische Rechtsfortbildung zugunsten des Vermieters.

- **Vertrags-Check:** Prüfen Sie bei Erwerb oder Repositionierung von Beständen mit Einzelheizungen genau, ob die bestehenden Mietverträge Öffnungsklauseln für künftige Betriebskostenarten enthalten.
- **Einvernehmliche Lösungen:** Suchen Sie bei der Umstellung auf Contracting frühzeitig das Gespräch mit den Mietern. Eine rechtssichere Nachtragsvereinbarung ist der einzige Weg, um die vollständigen Wärmelieferungskosten rechtssicher umlegen zu können.
- **Wirtschaftlichkeitsberechnung:** Kalkulieren Sie bei Modernisierungen vorsichtig. Wenn nur die reinen Verbrauchskosten umlegbar sind, müssen die Investitionskosten des Contractors über die Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) abgebildet werden – hier gelten jedoch strenge Kappungsgrenzen.

Der BGH erinnert die Branche schmerzhaft daran, dass Mietrecht kein reines Zweckrecht für die Wärmewende ist. Wer von Einzel- auf Zentralversorgung umstellt, muss seine Hausaufgaben bei der Vertragsgestaltung machen. Die bloße Hoffnung auf eine „ergänzende Vertragsauslegung“ durch die Gerichte ist seit diesem Urteil keine seriöse Strategie mehr.

Hilâl Özdemir

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Wirtschaftsjuristin (Univ. Bayreuth), Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)
+49 911 9193 3742
hilal.oezdemir@roedl.com



Besuchen Sie uns!
roedl.com

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.

Disclaimer:
Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl.