

KANZLEIBRIEF

1 / 09

PRIVATES BAURECHT	PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP	STRAFRECHT
IMMOBILIENRECHT	BAUTRÄGERRECHT	NOTARIAT
ARCHITEKTENRECHT	ÖFFENTLICHES BAURECHT	INTERNATIONALES BAURECHT
INGENIEURRECHT	UMWELTRECHT	STEUERRECHT
VERGABERECHT	ANLAGENBAURECHT	BAUVERSICHERUNGSRECHT

DIE KANZLEI IM INTERNET: WWW.HFK-RECHTSANWAELTE.DE

KERNKOMPETENZ FACILITY MANAGEMENT

HFK Rechtsanwälte haben sich bereits 1975 auf das Recht der Immobilie spezialisiert. Zunächst standen das Bau- und Architektenrecht im Fokus, später kamen alle weiteren Rechtsgebiete hinzu, die für den Lebenszyklus einer Immobilie und damit auch für das Facility Management (FM) von Bedeutung sind. HFK Rechtsanwälte verstehen sich daher als Spezialisten für das Recht des FM, zumal das FM signifikante Überschneidungen mit den Kernkompetenzen der HFK Rechtsanwälte, dem privaten Bau- und Vergaberecht auf der einen und dem Immobilienwirtschaftsrecht auf der anderen Seite, aufweist. HFK Rechtsanwälte bieten daher neben den klassischen Beratungsfeldern wie Bau-, Immobilienwirtschafts- und Vergaberecht insbesondere kompetente anwaltliche Begleitung in allen Bereichen des FM an.

DER FACILITY MANAGEMENT-VERTRAG

In Zeiten der Finanzkrise sind Produktionsunternehmen wie Eigentümer und Nutzer von Büro- oder Handelsimmobilien gezwungen, über Einsparungen und Optimierungen beim Betrieb ihrer Immobilien nachzudenken. Daher kommt dem FM als professionellem Unterstützungsprozess eine entscheidende Bedeutung zu, weil das FM einen wesentlichen Beitrag zur **Bau- und Betriebskostensenkung** bei gleichzeitiger Erhaltung oder Verbesserung der Funktionalität leistet und deshalb **Ausdruck nachhaltigen Wirtschaftens** ist. Um Kosteneinsparungen zu erreichen, muss hierfür nicht nur ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden, vielmehr müssen insbesondere vorhandene **Risiken** ermittelt und minimiert werden.

Das FM als relativ junge Form einer Dienstleistung unterliegt einem laufenden Wandel und einer stetigen Entwicklung. Hinzu kommt, dass das FM in zahlreichen Varianten denkbar ist und tatsächlich auftritt. Dies mag ein Grund dafür sein, dass das FM auch **im juristischen Schrifttum** bislang **nicht systematisch erfasst** wurde und weitgehend unbehandelt blieb. Auch die Gesetzgebung sieht bisher kein eigenständiges FM-Recht vor, sodass eine Vielzahl zumeist nicht systematisierter einzelgesetzlicher Vorschriften sowie technischer Normen und Richtlinien aus verschiedenen Bereichen sowohl des Zivil- als auch des öffentlichen Rechts zu beachten ist. Dies reicht von den grundlegenden Regelungen des BGB (Miet-, Werk- und Dienstvertrag, Verjährungsregelungen, Schadensersatzrecht, Verkehrssicherungspflichten

HFK KANZLEIBROSCHÜRE „FACILITY MANAGEMENT“
Bestellen Sie unter
Tel.: 069 / 97 58 22 – 0 oder Fax: 069 / 97 58 22 – 225
E-Mail: frankfurt@hfk-rechtsanwaelte.de

etc.) über DIN-Vorschriften und Technische Anweisungen bis hin zu den Immissionsschutzgesetzen des Bundes und der Länder und den Regelungen in gemeindlichen Satzungen (etwa wenn Reinigungspflichten Anwohnern auferlegt werden). Vor diesem Hintergrund gewinnt der professionelle und konstruktive Umgang mit dem Recht des FM zunehmend an Bedeutung.

EINFÜHRUNG IN DAS FM

Die GEFMA-Richtlinie 100 – 1 als Basisrichtlinie der German Facility Management Association (GEFMA) definiert das FM als eine Managementdisziplin, die durch eine ergebnisorientierte Handhabung von Facilities (Objekte) und Services (Dienstleistungen) im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility-Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen am Arbeitsplatz zur Unterstützung der Unternehmens- und Kernprozesse und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt.

DAS FM UNTERGLIEDERT SICH GRUNDSÄTZLICH IN 3 TEILBEREICHE (3-SÄULEN-MODELL):

– TECHNISCHES FM / GM

Energiemanagement, Modernisierung, Optimierung, Sanierung, Umbau, Wartung

– KAUFMÄNNISCHES FM / GM

Verwaltung/Vermietung, Rechnungswesen, Vertragsmanagement, Einkaufsmanagement, Materialbeschaffung, Inventarverwaltung, Budgetverwaltung, Controlling, Berichtswesen, Benchmarking

– INFRASTRUKTURELLES FM / GM

Flächenmanagement, Reinigung, Catering/Automatenversorgung, Hausmeisterdienste, Bürodienstleistungen, Pförtnerdienste, Post-/Telefondienste, Fuhrparkmanagement, EDV-Dienste



Das FM ist in das Gesetz- und Normungswesen eingebunden. Alle Teilgebiete des FM unterliegen Gesetzen, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, technischen Regelwerken wie z.B. DIN-Normen, etc. Dabei ist zwischen den Normen, die die zivil-, insbesondere die vertragsrechtlichen Beziehungen der Beteiligten regeln, und den öffentlich-rechtlichen Normen, wie z.B. den Arbeitsschutzvorschriften zu unterscheiden. Daneben gibt es Regelwerke, die der Strukturierung und Systematisierung des FM, der Schaffung einer „gemeinsamen Sprache“, der Vereinheitlichung und Standardisierung und der Formulierung eines „Standes der Technik“ dienen (z.B. GEFMA-Richtlinie 100 – 1). Nach der Rechtsprechung sind diese technischen Standards Mindeststandards, die zu beachten sind, anderenfalls ein Mangel vorliegt (BGHZ 139, 16).

GREEN BUILDING UND GEBÄUDESUBSTANZANALYSE ALS WICHTIGE TRENDS IM FM

Es ist Aufgabe des FM, den Unternehmen Einspar- und Optimierungspotenziale durch eine innovative Produktpalette deutlich zu machen. Daher müssen Dienstleister dem Kunden den wirtschaftlichen Nutzen des FM vermitteln. Effektive Möglichkeiten hierzu sind die **Gebäudesubstanzanalyse** und das **Green Building**.

Die **Gebäudesubstanzanalyse** umfasst die systematische Analyse der Liegenschaft (mithin auch der Grundstückssituation in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht) und hilft, Einsparpotenziale zu ermitteln und vorhandene Gebäude- und Liegenschaftsrisiken, die mit der spezifisch rechtlichen Problematik der Betreiberverantwortlichkeit in engem Zusammenhang stehen, systematisch zu erfassen (vgl. Verkehrssicherungspflichten beim Entfernen von Baumwurzeln, *OLG Celle vom 14.05.2009, 8 U 191/08, IBR-online, Werkstatt-Beitrag vom 09.06.2009*). Diese Risikoanalyse ist nicht nur für den Facility Manager, sondern auch für das betroffene Unternehmen von entscheidender Bedeutung. Als ein hervorragendes Beispiel unter vielen sei hier die Problematik des Brandschutzes genannt (vgl. *OLG Hamm vom 09.01.2009, IMR 2009,170; OLG Frankfurt vom 11.03.2008, IBR 2008, 279*).

Allerdings ist nicht nur die Kenntnis des Ist-Zustandes von entscheidender Bedeutung, sondern darauf aufbauend auch ein ordnungsgemäßes Handeln und dessen Dokumentation. Die Erarbeitung eines Katalogs von Handlungsempfehlungen bzw. -anweisungen auf der Basis einer vollständigen Dokumentation ist Aufgabe des FM. Die Dokumentation ist wesentliche Grundlage der Exkulpation in Bezug auf mögliche Haftungsrisiken (vgl. Verkehrssicherungspflichten beim Betrieb eines Parkplatzes, *OLG Saarbrücken vom 09.09.2008, 4 U 114/08, IBR 2009,1012; keine Haftung bei ordnungsgemäßer Übertragung von Verkehrssicherungspflichten auf Dritte, OLG Frankfurt vom 19.02.2008, NJW-RR 2008, 1476*).

Green Building soll schädliche Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt vermindern und zugleich die Ressourceneffizienz von Gebäuden in den Bereichen Energie, Wasser, Material, etc. erhöhen. Gewünschter Nebeneffekt ist die

Generierung des damit verbundenen Einsparpotenzials. Dabei wird unter dem Diktat wirtschaftlicher Optimierung der Fokus der Unternehmen im Rahmen des Green Buildings eher auf dem zweiten Aspekt liegen. Der tatsächliche Einsatz von Methoden des Green Buildings generiert zahlreiche wirtschaftliche und außerwirtschaftliche Vorteile:

- Reduzierung der Betriebskosten durch erhöhte Produktivität und verminderten Verbrauch von Energie, Wasser, Material und sonstigen Ressourcen,
- Schutz der Gesundheit der Gebäudenutzer (Besucher und Mitarbeiter), z.B. dank verbesserter Innenluftqualität, und dadurch Erhöhung der Produktivität der Mitarbeiter,
- reduzierte Umweltbelastung.

Dabei ist von großer Bedeutung, dass es nicht nur internationale Zertifizierungssysteme gibt (LEED- Zertifizierungssystem, „Leadership in Energy & Environmental Design“), sondern z. B. auch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB), die zusammen mit dem Bundesinnenministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung das deutsche **Gütesiegel „Nachhaltiges Bauen“** entwickelt hat. DGNB-Auditoren stellen dabei ein Nachhaltigkeitszertifikat für Bauwerke aus, welches auf Grundlage der Lebenszyklusbetrachtung die ökonomischen, ökologischen sowie kulturellen und funktionellen Aspekte bewertet. Ein solches Gütesiegel kann als Marketinginstrument eingesetzt und vertragsrechtlich als Qualitätsstandard im Sinne einer Beschaffensvereinbarung herangezogen werden. Die Verleihung des Siegels oder sonstiger einschlägiger Zertifikate gehört dann zur vertraglich geschuldeten Eigenschaft. Tritt der Erfolg, also die Verleihung des Siegels nicht ein, liegt ein Mangel vor (*BGH, Urt. v. 13.03.2008, VII ZR 194/06, NJW 2008, 2106 (2108)*), der wiederum Gewährleistungsansprüche des Nutzers begründet.

BETREIBERVERANTWORTUNG

Die **Haftung** des FM-Unternehmens und Managers steht rechtlich im Mittelpunkt. Mit jeder durch Vertrag oder Gesetz auferlegten Pflicht geht die drohende Haftungsanspruchnahme für den Fall, dass diese Pflicht nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt wird, einher.

Daher ist dringend anzuraten, zusammen mit einem FM-Rechtsexperten für seinen konkreten Managementbereich die maßgeblichen, zu erfüllenden Pflichten und übertragenen Verantwortlichkeiten herauszuarbeiten und ein Konzept/Pflichtenheft zu erstellen, dessen konsequente Beachtung und Umsetzung eine **Haftungsanspruchnahme zuverlässig vermeidet**. Die den Betreiber im Rahmen des FM treffenden Verantwortlichkeiten ergeben sich aus Vertrag und Gesetz (*BGH vom 13.11.2008, IBR 2009, 118*) und – nicht minder bedeutsam – aus der wirtschaftlichen Verantwortung gegenüber dem Eigentümer, der eine optimierte Rendite aus dem Objekt erzielen will.

Daneben treffen das FM auch soziale Verantwortlichkeiten gegenüber Nutzern und Dritten wie z.B. Nachbarn. Infolge der ständig voranschreitenden Rechtsentwicklung (euro-

päische Rechtsnormen und deren Umsetzung in nationales Recht), der Tendenz zur Deregulierung (Übertragung von bisher hoheitlich wahrgenommenen Aufgaben auf die Beteiligten) sowie der Rolle der Medien (Sensibilisierung für Gefahren, gesteigertes Umweltbewusstsein) ergeben sich zunehmend gesteigerte Haftungsgefahren für die Verantwortlichen (vgl. zur vertraglichen und deliktischen Haftung des Streudiendienstes gegenüber Mietern, *BGH vom 22.01.2008, NJW 2008, 1440*). Dabei ist zwischen der verschuldensabhängigen (Normalfall, § 276 BGB; vgl. *OLG Frankfurt vom 13.03.2009, IBR 2009, 402; OLG München vom 18.02.2009, IBR 2009, 126*) und der verschuldensunabhängigen Haftung (Gefährdungshaftung; vgl. *BGH BB 1993, 1759; VersR 2000, 444; NJW 2005, 1366*) zu unterscheiden.

Tatsächlich wird in der Praxis in aller Regel eine lückenlose, vollständige und abschließende Auflistung aller zu erbringenden Maßnahmen und Tätigkeiten des FM kaum gelingen. Somit liegt die Bewertung möglicher Gefahren und deren Abwehr sowie die Ergreifung erforderlicher Maßnahmen und die Anwendung der bestehenden Vorschriften im täglich auszufüllenden Verantwortungsbereich des FM-Managers, der entscheiden muss, wie er seinen Sorgfaltspflichten im Einzelfall genügen kann (*OLG Koblenz vom 20.02.2008, NJW-RR 2008, 1331; BayVGH vom 15.12.2005, IMR 2006, 157*).

Dieser Ermessensspielraum stellt sich als elementarer Bestandteil der Betreiberverantwortung dar. Im Falle eines Schadenseintritts obliegt es letztendlich einem Gericht zu entscheiden, ob die Auffassung des FM-Managers von der Umsetzung seiner Sorgfaltspflichten ausreichend ist (vgl. *OLG Frankfurt vom 19.02.2008, NJW-RR 2008, 1476; OLG Stuttgart vom 15.08.2002, IBR 2003, 1030*). Die tatsächliche Erfüllung der einzelnen Pflichten obliegt den im Namen des FM-Unternehmens handelnden Personen innerhalb der jeweiligen Hierarchieebene. Die Organe des Unternehmens sind in ihrer Organisationshoheit grundsätzlich frei; sie müssen lediglich den Erfolg sicherstellen.

Im FM bestehen über die allgemeinen Sorgfalts- und Verkehrssicherungserfordernisse hinaus viele spezifische **Betreiberpflichten**. Im Hinblick auf den Betrieb von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen etwa existieren zahlreiche Vorschriften, die die fehlerfreie Herstellung (z.B. Baurecht des Bundes und der Länder), regelmäßige Überprüfung (insbesondere durch qualifizierte Überwachungsunternehmen, TÜV etc.) und den ordnungsgemäßen Betrieb (z.B. Aufsicht durch die Gewerbeaufsichtsämter) regeln. Weitere Pflichten können sich im Einzelfall aus behördlichen Anordnungen ergeben (*OLG Dresden vom 27.03.2008, IBR 2009, 285*). Anlagen und Einrichtungen von Gebäuden können im Sinne des Gesetzes Arbeitsmittel sein, so dass für sie insbesondere die Betriebssicherheitsverordnung und – für technische Arbeitsmittel – das Gerätesicherheitsgesetz nebst Unfallverhütungsvorschriften gelten. Diese umfangreichen Verantwortlichkeiten umfassen insbesondere den Brand- und Schallschutz, die Standsicherheit, etc. (*OVG Nordrhein-Westfalen, BauR 2007, 91; OLG Frankfurt BauR 2008, 90; OLG Dresden BauR 2006, 419*). Die notwendigen Prüfungen sind in-

nerhalb bestimmter Zeiträume durch Sachverständige oder zugelassene Überwachungsstellen durchzuführen. Hierfür trägt wiederum das FM die Verantwortung. Im Einzelnen:

Brandschutz, Schallschutz, Standsicherheit	BauprüfVONRW, BayBo
Arbeitsstätten	ArbStättV
Beherbergungsstätten	BeVO NRW, BayBStättV
Hochhäuser	HochhausVO NRW; BayRiLi über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern
Krankenhäuser	KhBauVO NRW
Verkaufsstätten	VkVO NRW, BayVkV
Versammlungsstätten	VStättVO NRW, BayVStättV
(Groß-)Garagen	GarVO NRW, BayGaStellV
Abwasseranlagen	BauO NRW, BayAbwAG
Aufzugsanlagen	BetrSichV, BauO NRW, BayBO
Blitzschutzanlagen	TPrüfVO NRW, DIN EN 62305
Brandmeldeanlagen, CO-Warmanlagen	TPrüfVO NRW, BayGaStellV
Druckgeräte	BetrSichV
elektr. Anlagen u. Geräte	UVV GUV-V A2/BGV A2
Feuerlöschanlage, kraftbetätigte Türen / Tore, Lüftungstechnische Anlagen, Rauchabzugs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	TPrüfVO NRW, BaySPrüfV, BayPrüfVBau, BayBO, BayGaStellV, Bay. Industriebaurichtlinie

Der FM-Manager wird kaum in der Lage sein, diese Aufgaben alleine zu bewältigen. Daher ist die **Delegation** der Pflichten erforderlich (*OLG Frankfurt vom 19.02.2008, NJW-RR 2008, 1476*), wobei allerdings eine restlose Befreiung des Delegierenden von jeglicher Verantwortung ausscheidet (vgl. Haftung des Verwalters nach Versagen des Hausmeisters: *OLG Karlsruhe vom 30.12.2008, IMR 2009, 213*). Eine wirkungsvolle Delegation setzt voraus:

- klare Definition der übertragenen Pflichten,
- sorgfältige Auswahl des Delegationsempfängers,
- Ausstattung des Delegationsempfängers mit erforderlichen Mitteln und Kompetenzen,
- An- und Unterweisung des Delegationsempfängers,
- laufende Überwachung des Delegationsempfängers.

Aufgrund der Betreiberverantwortung stellen sich vielschichtige Fragen, zu deren Beantwortung sich als erforderlich erweist:

- Klärung grundlegender Fragen,
- organisatorische Regelungen,
- Überprüfung der Grundlagen,

- Dokumentation aller Prüfungs-, Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen und
- zielgerichtete Mittelverwendung.

*Dr. Christian Nunn und Dr. Florian Schrammel
Rechtsanwälte, Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht
Büro München*

MÖGLICHE RECHTSFOLGEN DER HAFTUNG	FÜR DAS FM-UNTERNEHMEN	FÜR DEN HANDELNDEN SELBST
arbeitsrechtlich		Verweis, Abmahnung, Versetzung, Kündigung
zivilrechtlich (und zwar sowohl aufgrund Gesetzes als auch aufgrund vertraglicher Vereinbarungen)	Schadensersatzverpflichtung gegenüber dem Geschädigten Schadensersatzverpflichtung des Dienstleisters ggü. dem Auftraggeber	Regressverpflichtung gegenüber dem Geschädigten Regressverpflichtung gegenüber dem eigenen Unternehmen Regressverpflichtung gegenüber der Unfallversicherung
ordnungsrechtlich	Bußgeld	Bußgeld
strafrechtlich		Geld-/ Freiheitsstrafe
öffentlich-rechtlich	Nutzungsverbot; Stilllegung	Berufsverbot
versicherungs-rechtlich	Verlust des Versicherungsschutzes	Verlust des Versicherungsschutzes

KANZLEI INTERN

NEUE PARTNER:

**WIR FREUEN UNS, FOLGENDE LANGJÄHRIGE KOLLEGEN
AUF DER PARTNEREBENE BEGRÜßEN ZU KÖNNEN:**

RECHTSANWALT DR. ULRICH ARLT
RECHTSANWALT ROBERT SPRAJCAR
RECHTSANWALT JÖRG STOYE

SEMINAR

RECHTSANWALT UND FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITECTENRECHT DR. FLORIAN SCHRAMMEL HÄLT AM 12.11.2009 EIN SEMINAR ZUM THEMA „DAS FACILITY-/GEBÄUDE-MANAGEMENT (FM/GM) – GRUNDLAGEN, VERTRAGSGESTALTUNG, BETREIBERVERANTWORTUNG“. Einzelheiten erfahren Sie unter: www.ibr-online.de/IBRSeminare

**BITTE GEBEN SIE UNS IHRE MAIL-ADRESSE AN, DAMIT WIR IHNEN
ZUKÜNFTIG DEN KANZLEIBRIEF PER MAIL ZUSENDEN KÖNNEN.**

NEUE KOLLEGEN:

IN FRANKFURT:

RECHTSANWALT ARMIN HEISIEP
RECHTSANWALT JONAS KOLLEWE
RECHTSANWALT MORITZ FREIHERR VON MÜNCHHAUSEN
(VORHER BERLIN)

IN BERLIN:

RECHTSANWALT BENJAMIN BERNHARD
RECHTSANWALT HARTMUT BLOCK
RECHTSANWÄLTIN DR. FRAUKE VALESKA PFARR
RECHTSANWALT CHRISTIAN POST
RECHTSANWÄLTIN JAQUELINE WEINBERG

IN MÜNCHEN:

RECHTSANWALT DR. FLORIAN SCHRAMMEL
RECHTSANWALT WOLFGANG STÜRZER

KANZLEIBRIEF 1/09

REDAKTION: BIRGIT WEBER, DR. RAINER KOHLHAMMER

BITTE BEACHTEN SIE, DASS DIESER KANZLEIBRIEF NUR ALLGEMEIN INFORMIERT, DIE RECHTLICHE BERATUNG ABER NICHT ERSETZEN KANN.

HFK  **RECHTSANWÄLTE**
HEIERMANN FRANKE KNIPP

FRANKFURT a. M.
Kettenhofweg 126
60325 Frankfurt a. M.
Tel. +49/69/975822-0
Fax +49/69/975822-225/-230
frankfurt@hfk-rechtsanwaelte.de

MÜNCHEN
Maximilianstraße 29
80539 München
Tel. +49/89/291930-0
Fax +49/89/291930-22
muenchen@hfk-rechtsanwaelte.de

HANNOVER
30159 Hannover
Aegidientorplatz 2 B
Tel. +49/511/811209-60
Fax +49/511/811209-70
hannover@hfk-rechtsanwaelte.de

BERLIN
Knesebeckstraße 1
10623 Berlin
Tel. +49/30/318675-0
Fax +49/30/318675-29
berlin@hfk-rechtsanwaelte.de

HAMBURG
Am Kaiserkai 10
20457 Hamburg
Tel. +49/40/288095-30
Fax +49/40/288095-40
hamburg@hfk-rechtsanwaelte.de

WIEN
Neubaugasse 3/10
1070 Wien
Tel. +43/1/5352436
Fax +43/1/535243630
wien@hfk-rechtsanwaelte.at

in Cooperation

Watt, Tieder, Hoffar & Fitzgerald, L.L.P. / 8405 Greensboro Drive / Suite 100 / Mc Lean, VA 22102