

Das Angebot von Leistungen im Rahmen des Facility-Managements

und die Besonderheiten der Vertragsgestaltung

Facility Management

facility = engl.: Einrichtung, Anlage

management = engl.: Leitung

Bedeutung: **Facility Management** ist das ganzheitliche Management der Immobilien und der materiellen/immateriellen Infrastrukturen einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäftes.

Facility Management ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, ein anderes bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-) Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.

Quelle: GEFMA (Deutscher Verband für Facility Management e.V.); Richtlinie 100-1996

Definition GEFMA 100-1 / 2004

FM ist eine Managementdisziplin, die durch ergebnisorientierte Handhabung von Facilities und Services im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen am Arbeitsplatz, Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt.

Hierzu dient die permanente Analyse und Optimierung der kostenrelevanten Vorgänge rund um bauliche und technische Anlagen, Einrichtungen und im Unternehmen erbrachte Dienstleistungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören.

Facilities und Services

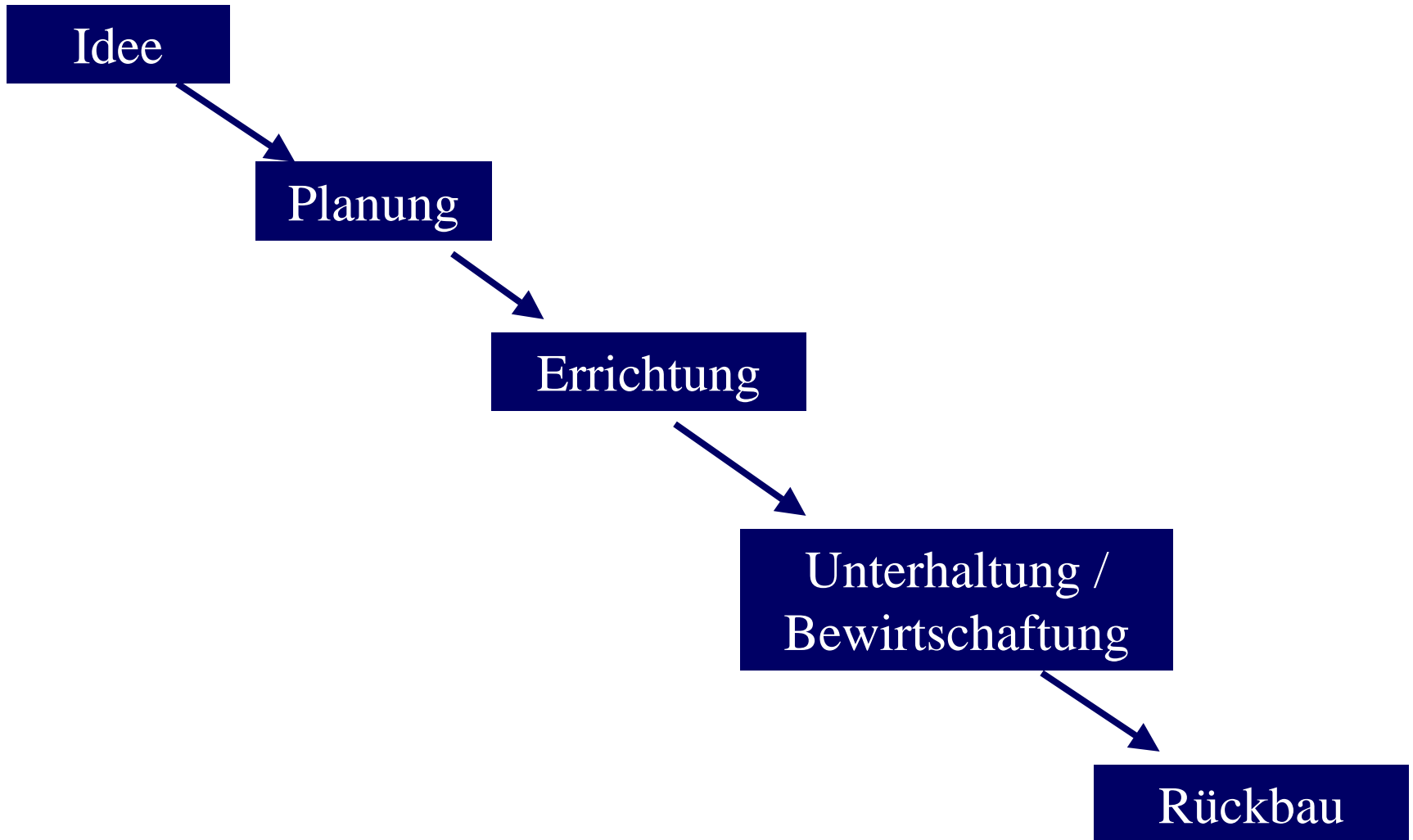
```
graph TD; A[Facilities und Services] --> B["z.B. bauliche und technische Anlagen, Ausstattungen, Infrastrukturen, Objekte i.S.d. § 3 Nr. 1 HOAI"]; A --> C["Dienstleistungen, die neben Facilities für die Durchführung von FM-Prozessen benötigt werden, z.B. Ver- und Entsorgungsdienstleistungen, Sicherungsdienstleistungen, Reinigungsdienstleistungen, Planungs- und Beratungsdienstleistungen"];
```

z.B. bauliche und technische Anlagen, Ausstattungen, Infrastrukturen, Objekte i.S.d. § 3 Nr. 1 HOAI

Dienstleistungen, die neben Facilities für die Durchführung von FM-Prozessen benötigt werden,

z.B. Ver- und Entsorgungsdienstleistungen, Sicherungsdienstleistungen, Reinigungsdienstleistungen, Planungs- und Beratungsdienstleistungen

Quelle: GEFMA 100-1:2004



Der Facility Manager

Bauherr

Facility-Manager

Projektsteuerer

Architekt / Fachplaner

Gebäudemanager

Idee



Planung



Errichtung



Nutzung



Abriß

Projektmanagement

Gebäudemanagement

Gebäudemanagement

Technisches

Wartung/
Instandhaltung/
Modernisierung
Sicherheits-
überprüfungen
Energieanalysen

Kaufmännisches

Vermietung
Verwaltung
Vertragsmanag.
Beschaffungsman.
Wirtschaftlichkeits
rechnung
Versicherung

Infrastrukturelles

Belegungs- /
Umzugsplanung
Sicherheitsdienste
Reinigungsdienste
IT-Dienstleistungen
Hausmeisterdienste

Facility Management in der Wohnungswirtschaft

Spezielles Problemfeld der Wohnungswirtschaft ist die Umlegbarkeit von Nebenkosten...

Die gesetzliche Regelung führt in der Praxis häufig dazu, dass Eigentümer sinnvolle Maßnahmen unterlassen, weil sie die Last der Investition nicht den Mietern auferlegen dürfen, diese aber allein den Vorteil verringerter Betriebskosten genießen... Möglich sind jedoch gesonderte Vereinbarungen... außerhalb der BKA.

F.M. strebt solche Lösungen an, die zu beiderseitigem Nutzen führen (z.B. Verbesserung der Objekt- und Nutzungsqualität, Verringerung der Betriebskosten, höhere Mieterbindung etc.)

Quelle: GEFMA 100-1:2004

Serviceleistung für Mieter

- Car-Sharing
- Pflege und Betreuung
- Hol- und Bringeservice
- Wäschedienste
- Brötchenlieferung

Sanierung und Modernisierung, Energieeinsparung

- Bauverträge
- Wartungsverträge
- Leistungsverträge

Typische Probleme bei Wartungsverträgen

Umlagefähigkeit als Betriebskosten

1. Personenaufzug
2. Feuerlöscher
3. Rauchabzugsanlage
4. Türen und Fenster
5. Blitzschutz und Brandschutzanlagen
6. Elektroanlagen

Aufzugswartung

Besteht für den im Mietobjekt befindlichen Aufzug ein Vollwartungsvertrag, in dessen Rahmen neben Wartungsarbeiten auch Reparaturen erbracht werden, können die Kosten des Vollwartungsvertrages nicht in voller Höhe als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. **Für den Instandsetzungsanteil** ist ein Abzug erforderlich, der mangels gegenteiliger Angaben mit **40 bis 50 % der Gesamtkosten** geschätzt werden kann.

Der in der Vergütung des Vollwartungsvertrages enthaltene **Anteil für die Behebung von Ausfällen**, die durch den täglichen Gebrauch der Anlage entstehen und ohne Ersatzteile bzw. mit kleineren Ersatzteilen behoben werden können, gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten, sondern bezieht sich auf Instandsetzungsarbeiten am Aufzug. Die **Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung** gehören nur dann zu den Betriebskosten, wenn durch Wartungsarbeiten ohne Mehraufwand zugleich der Betrieb der Anlage wiederhergestellt werden kann. Wird der **Wartungsturnus übermäßig verkürzt**, kann das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt sein.

LG Duisburg 13. Zivilkammer, Urteil vom 2. März 2004, Az: 13 S 265/03

Rauchabzugsanlage

Eine Umlage der "Wartungskosten" für eine Rauchabzugsanlage auf den Mieter kommt nicht in Betracht, wenn es sich tatsächlich um nicht umlagefähige Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten handelt, die der Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebs eines Gebäudeteils dienen, weil Pflege, Reinigung und anschließende Justierung der Anlage erforderlich sind und sich die "Wartung" nicht auf eine isolierte Überprüfung der Anlage beschränkt.

AG Lichtenberg, Urteil vom 29. Januar 2003, Az: 7 C 303/02

Die Kosten für die **Wartung einer Rauchabzugsanlage** können nicht als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

LG Berlin 64. Zivilkammer, Urteil vom 23. April 1999, Az: 64 S 399/98

Feuerlöscher

Wartungskosten für **Feuerlöscher** und Pumpen sind als kalte Betriebskosten umlagefähig.

LG Berlin 64. Zivilkammer, Urteil vom 17. Oktober 2000, Az: 64 S 257/00

Die Kosten für die jährliche Wartung der Feuerlöscher einschließlich des Austausches der Feuerlöschflüssigkeit sind als sonstige Kosten gemäß Nr. 17 der Anlage 3 zu II. BV § 27 umlagefähig.

LG Berlin 64. Zivilkammer, Urteil vom 11. Juli 2000, Az: 64 S 79/00

Wartungskosten für **Blitzschutz- und Brandschutzanlagen** gehören nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 31. Januar 2002, Az: 19 C 176/01

Die Kosten einer **(Öl-)Tankreinigung** sind nicht umlagefähig, weil es sich nicht um jährlich wiederkehrende Wartungskosten, sondern um Instandhaltungskosten handelt. Selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgt, müssen aber die Tankreinigungskosten, die nicht jedes Jahr anfallen, anteilig für ein Jahr berechnet werden.

AG Gießen, Urteil vom 26. Juni 2001, Az: 45 MC 207/01, 45 M C 207/01

Die Kosten für die **Wartung der Türschließanlage** sind keine umlegungsfähigen Betriebskosten.

AG Schöneberg, Urteil vom 9. September 1998, Az: 6 C 421/97

Bei den Kosten für die **Wartung der Elektroanlage** handelt es sich dagegen um Instandhaltungskosten im Sinne des II. BV § 28. Diese Kosten sind nur ausnahmsweise, wenn die Anlage 3 zu § 27 die Umlage ausdrücklich zuläßt, als Betriebskosten ansetzbar.

AG Lichtenberg, Urteil vom 30. Juli 1998, Az: 3 C 211/98

Wartungskosten für den **Gasherd** hat grundsätzlich der Vermieter zu tragen. Diese sind ohne eine entsprechende Vereinbarung nicht über die Position "sonstige Betriebskosten" auf den Mieter abwälzbar.

AG Frankfurt (Oder), Urteil vom 12. Februar 1997, Az: 2.5 C 1235/96, 25 C 1235/96

Gebäudebetreuung

- Reinigung und Pflege
- Hausmeister
- Ordnung und Sicherheit

Beispiel: **Reinigungsvertrag**

Ziel: 2. Miete senken => Mieter gewinnen, Leerstand senken

Rechts-
sicherheit

Vertrag

Transparenz

Qualitätserwartungen => sonst Rechtsstreit., Unzufriedenheit, Leerstand

Regelungsbedarf beim Reinigungsvertrag

1. Leistungspflicht:

Was ist wann durch wen und wie zu reinigen?

2. Gegenleistung

Was wird wann wofür gezahlt?

3. Nebenleistungspflichten

z.B. Abrechnungsmodi - § 556 III 2 BGB

4. Vertragsdauer

5. Haftung

Hausmeister

Hauswartkosten sind nicht ordnungsgemäß ermittelt, wenn sie sich nicht **ausschließlich auf das streitgegenständliche Grundstück** (hier: Wohngebäude) beziehen. Zwar darf der Vermieter die Kosten für mehrere Gebäude zu einer Verwaltungseinheit zusammenfassen.

Dies setzt aber voraus, daß die Gebäude in einem **örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede** im Wohnwert oder in der Nutzung bestehen. Bei Gebäuden, die **mehrere Kilometer auseinander** liegen, ist ein solcher örtlicher Zusammenhang nicht mehr gegeben, so daß eine prozentuale Verteilung der Hauswartkosten nach der anteiligen Grundstücksgröße keine ordnungsgemäße Abrechnung darstellt.

AG Schöneberg, Urteil vom 20. September 2004, Az: 109a C 316/04

Hausmeisterkosten gehören zwar zu den umlagefähigen Betriebskosten, nicht aber Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, welche in der Praxis zumindest teilweise von den Hausmeistern mit wahrgenommen werden. Der Vermieter hat daher über einen längeren Zeitraum des Abrechnungsjahres im einzelnen mit **Stundenangaben auszuführen**, welche Aufgaben der Hausmeister in welcher Zeit ausgeführt hat, wozu eine **Buchführung unumgänglich** ist.

AG Osnabrück, Urteil vom 22. April 2004, Az: 6 C 17/04

Übersteigen die Hauswartkosten einer im ländlichen Raum gelegenen Mietwohnung nach einem Wechsel der mit der Durchführung der Hauswarttätigkeit beauftragten Person die sich aus den **Mietspiegeln ergebenden Vergleichswerte von Großstädten**, ergeben sich Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Beauftragung.

Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Beauftragung eines Hauswarts sind **substantiierte Angaben** des Vermieters zu den von diesem erbrachten Leistungen nach Art der Tätigkeit und Stundenaufwand erforderlich. Werden diese nicht erbracht, geht dies bei der Beurteilung der Umlagefähigkeit bei der Nebenkostenabrechnung zu Lasten des Vermieters.

AG Wetzlar, Urteil vom 25. März 2004, Az: 39 C 2607/03 (39), 39 C 2607/03

Zu den nach der Zweiten Berechnungsverordnung umlagefähigen Hausmeisterkosten gehören nicht die Kosten, die im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung entstehen, sowie die Kosten, die Verwaltungstätigkeiten des Hausmeisters zuzurechnen sind.

Fehlt es in der Nebenkostenabrechnung an einer nachvollziehbaren Darstellung der Aufteilung der Kosten des Hauswarts, darf das Gericht die nicht umlagefähigen Kosten im Wege der Schätzung gemäß § 287 ZPO festsetzen (hier: 25%).

LG Neuruppin 4. Zivilkammer, Urteil vom 14. August 2003,
Az: 4 S 40/03

Der Vermieter muss beweisen können, dass er mit der Betriebskostenbelastung des Mieters dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit genügt.

Der Vermieter hat daher zu beweisen, dass die von ihm in Ansatz gebrachten Hausmeisterkosten, Hausreinigungskosten sowie Lohnnebenkosten angemessen sind.

AG Leipzig, Urteil vom 17. Juni 2003, Az: 18 C 2588/03

Die Kosten der vom Hausmeister durchgeführten Wartung und Überprüfung technischer Einrichtungen sowie Kontrollen zur Feststellung von Mängeln gehören zu den Instandhaltungsarbeiten und sind von der Kostenumlage auszunehmen. Der Vermieter hat nachzuweisen, dass die Hausmeisterkosten der Höhe nach erforderlich sind, wenn sie die üblichen Kostenansätze erheblich überschreiten.

AG Suhl, Urteil vom 27. Mai 2003, Az: 5 C 1120/02

Für einen Komplex von zehn Gebäuden mit 124 Wohnungen und 130 Pkw-Abstellplätzen ist der Einsatz von zwei Hausmeistern erforderlich.

LG Wiesbaden 3. Zivilkammer, Urteil vom 19. Oktober 2001, Az: 3 S 65/01

Doorman

Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen nicht die Kosten für einen sog. "Doorman" (Concierge, Pförtner). Die Tätigkeit eines "Doorman", dem die (Monitor-)Überwachung der Wohnanlage obliegt, stellt sich (hauptsächlich) als Pförtnerdienst dar. Seine Kosten sind daher als Bewachungskosten zu werten.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 14. Mai 2004, Az: 6 C 164/03

Kosten eines doorman sind jedenfalls dann auch im preisfreien Wohnraum umlagefähig, wenn die Parteien diese ausdrücklich in den Katalog der anfallenden Nebenkosten aufgenommen haben.

LG Potsdam 11. Zivilkammer, Urteil vom 7. November 2002, Az: 11 S 63/02

Sicherheitsdienste

Die Kosten des Wachdienstes/Sicherheitsdienstes können als sonstige Betriebskosten insoweit umlagefähig sein, als der Dienst nicht dem Schutz der Gebäudesubstanz, sondern dem Schutz der Mieter dient.

LG Köln 10. Zivilkammer, Urteil vom 28. Januar 2004, Az: 10 S 134/03

Wachschutzkosten sind grundsätzlich nicht von dem Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. der BetrKV umfasst. Sie sind nicht als sonstige Betriebskosten im Sinne der Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 II. BV umlagefähig.

LG Berlin 64. Zivilkammer, Urteil vom 5. Dezember 2003, Az: 64 S 369/03

Vertragsmanagement

- Optimierung der bestehenden Verträge
- Bündelung von Leistungen
- Gewährleistung und Leistungsstörungen
- Mietvertragsgestaltung

Das Angebot von Leistungen im Rahmen des Facility-Managements

und die Besonderheiten der Vertragsgestaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Mandantentreffen 2005

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER

RECHTSANWÄLTE

Auf Wiedersehen in 2006 !