

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	V
Vorwort .....	VII
Die Bearbeiter .....	IX
Inhaltsübersicht .....	XI
<b>Kapitel 1 Vergaberecht .....</b>	<b>1</b>
A. Grundstrukturen des Vergaberechts .....	2
I. Rechtsquellen (Schema) .....	3
II. Öffentlicher Auftraggeber, § 98 GWB .....	10
III. Öffentlicher Auftrag, § 99 Abs. 1 GWB .....	13
IV. Schwellenwerte, § 2 VgV .....	20
V. Vergabearten .....	22
B. Vorbereitung des Vergabeverfahrens .....	29
I. Definition und Auswahl des Beschaffungsgegenstandes .....	29
II. Haushaltsrechtliche Implikationen und Abgrenzung zum Vergaberecht .....	30
III. Markterkundung .....	30
IV. Erstellung der Vergabeunterlagen .....	31
V. Leistungsbeschreibung .....	33
VI. Losweise Vergabe .....	43
VII. Nebenangebote .....	45
C. Bekanntmachung .....	46
I. Bedeutung .....	46
II. EU-weite Bekanntmachung .....	46
III. Unterhalb der Schwellenwerte .....	50
D. Angebotswertung .....	51
E. Prüfung auf Vollständigkeit sowie auf rechnerische und fachliche Richtigkeit .....	52
F. Eignung .....	52
I. Definition »Eignung« und vergaberechtlicher Grundsatz .....	53
II. Eignungsprüfung .....	55
III. Zeitpunkt der Eignungsprüfung .....	55
IV. Eignungsnachweise .....	57
V. Auswertungsmatrix .....	58
G. Angemessenheit der Preise .....	59
H. Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes .....	60
I. Definition .....	60
II. Aufstellung von Zuschlagskriterien .....	60
III. Auswertungsmatrix .....	64
IV. Vorabinformationsschreiben gem. § 101a GWB .....	65
I. Beendigung des Vergabeverfahrens .....	67
I. Grundsatz .....	67
II. Zuschlag .....	67
III. Aufhebung .....	68
J. Ex-Post-Bekanntmachung .....	70
I. Verpflichtung .....	70
II. Praktischer Nutzen und Rechtsfolgen bei Verstoß .....	71
K. Rechtsschutz .....	71
I. Grundzüge vergaberechtlichen Rechtsschutzes .....	71
II. Rechtsweg und Nachprüfungsorgane .....	71
III. Grundzüge des vergaberechtlichen Primärrechtsschutzes .....	72
IV. Rügepräklusion .....	73
V. Sekundärrechtsschutz .....	74

# Inhaltsverzeichnis

L.	Dokumentation des Vergabeverfahrens	75
I.	Grundsatz	75
II.	Dokumentationspflichten	75
III.	Rechtsfolge bei Verstößen	75
<b>Kapitel 2</b>	<b>Der Facility Management-Vertrag</b>	<b>77</b>
A.	Einführung	79
I.	Facility Management als Managementdisziplin	79
II.	Das Lebenszyklusmodell	81
III.	Das Drei-Säulen-Modell	82
IV.	Rechtsverhältnisse	83
B.	Rechtliche Grundlagen des Facility Management-Vertrages	84
I.	Rechtsquellen	85
II.	Die rechtliche Qualifikation des Facility Management-Vertrages	86
C.	Der Vertragsschluss	89
I.	Angebot und Annahme	89
II.	Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	91
III.	Vertretungsmacht	95
D.	Leistungspflichten	96
I.	Das technische Facility Management	97
II.	Das infrastrukturelle Facility Management	101
III.	Das kaufmännische Facility Management	106
E.	Vertragsgestaltung	111
I.	Vertragsgegenstand einschließlich Leistungspflichten und Definition der Vertragsobjekte	113
II.	Vertragsbestandteile und Rangfolgenregelung	115
III.	Regelungen zu sonstigen Nebenpflichten	116
IV.	Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bzw. von Verkehrssicherungspflichten	118
V.	Personaleinsatz inklusive Nachunternehmerleistungen	144
VI.	Vertragsdauer und Beendigung/Kündigung	145
VII.	Vergütung einschließlich Vergütung von Leistungsänderungen/Zusätzlichen Leistungen	148
VIII.	Fristen/Termine	151
IX.	Abrechnungs-/Zahlungsmodalitäten	151
X.	Leistungscontrolling	152
XI.	Mängelrechte	152
XII.	Sicherheiten	153
XIII.	Vertragsstrafenansprüche	154
XIV.	Sonstiges wie z.B. Vollmachten, Aufrechnungsverbote, Gerichtsstand, Rechtsweg, etc.	156
<b>Kapitel 3</b>	<b>Controlling der Facility Management-Anforderungen</b>	<b>159</b>
A.	Definition	163
I.	Art der Instandhaltungsstrategie	163
II.	Anforderungen an die Jahreswartungs- und Prüfplanung	165
III.	Life-Cycle-Management	176
B.	Sinn und Zweck des Controllings	178
I.	Sicherstellung der beauftragten Leistung	178
II.	Eingrenzung möglicher Risiken am Beispiel Umweltschäden	178
III.	Sicherstellung der Betreiberverantwortung	180
IV.	Einhaltung der Sachverständigenprüfungen, usw.	181
C.	Organisatorische Voraussetzungen	183
I.	Aufbauorganisation in der Instandhaltung	183
II.	Ablauforganisation in der Instandhaltung	183
D.	EDV-Tools	184
I.	Jahreswartungsplanung	184
II.	Feindisposition	184
III.	Daten- und Dokumentenmanagement	185

E.	Controlling der definierten erforderlichen Maßnahmen und Kosten .....	185
I.	Controlling der Maßnahmen aus DIN 31051, VDMA, usw. ....	185
II.	Controlling von Änderungen an behördlichen, gesetzlichen und Arbeitsschutz- vorschriften .....	185
III.	Soll-/Ist-Abgleich der definierten Maßnahmen und Kosten .....	186
IV.	Cause Mapping – Ereignisanalyse zum Aufdecken und Lösen von Schwachstellen .....	186
F.	Ausgewählte Beispiele für Checklisten .....	186
I.	Gefährdungsbeurteilung nach § 3 Betriebssicherheitsverordnung am Beispiel der Universität Duisburg/Essen (siehe Abbildung 11) .....	187
II.	Wartungsnachweise .....	188
III.	Prüfnachweise .....	190
IV.	Betriebsstunden und Zählerstände .....	192
V.	Sachverständigenprüfungen und Protokollierungen .....	192
VI.	Risikobeurteilungen nach DIN EN ISO 14121-1 .....	193
G.	Praxisbeispiel zum Vorgehen der Fraport zur Sicherstellung der elektrotechnischen Prüfungen .....	193
I.	Kurzbeschreibung .....	193
II.	Erläuterungen .....	194
III.	Durchführung der Prüfung .....	195
IV.	Aufzeichnungen von Prüfungen .....	195
V.	Prüfungsarten .....	195
VI.	Prüffristfestlegung .....	196
VII.	Anlagenverantwortung .....	197
VIII.	Mängelbasierte Prüfkonzepte im Rahmen der instandhaltungs-begleitenden Prüfung .....	198
IX.	Gefährdungsbeurteilung des Arbeitgebers und Festlegung eines Grobkonzeptes .....	198
X.	Prüfkonzepte .....	200
XI.	Auszüge aus den Regelwerken .....	200
XII.	Mittelte Unterlagen .....	204
XIII.	Empfehlung .....	204
XIV.	Dokumentation der Prüfungen .....	205
XV.	Freigabe der Prüfanweisung .....	205
<b>Kapitel 4 Gewerbliches Mietrecht .....</b>		<b>207</b>
A.	Vertragsabschluss und Vertragsgestaltung .....	208
I.	Einhaltung der Schriftform .....	208
II.	Mieterausbau/Umbauten der Mietflächen .....	217
III.	Miete .....	219
IV.	Vertragsdauer .....	220
V.	Vertragliche Haftungsausschlüsse .....	222
VI.	Verkehrssicherungspflichten .....	223
B.	Abwehr und Verfolgung von Mängelrechten .....	223
I.	Sanierung der Mietflächen (Instandhaltung und Instandsetzung) .....	223
II.	Mietminderung .....	224
III.	Schadensersatzansprüche .....	229
C.	Beendigung des Mietverhältnisses .....	230
I.	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	231
II.	Sonstige Beendigungen des Mietverhältnisses .....	232
III.	Rückgabe der Mietflächen .....	233
D.	Insolvenz/Sicherheiten .....	235
I.	Insolvenz des Mieters .....	235
II.	Insolvenz des Vermieters .....	235
III.	Sicherheiten .....	236
<b>Kapitel 5 Betriebskosten/Mietnebenkosten .....</b>		<b>239</b>
A.	Mietnebenkosten .....	240
I.	Betriebskosten .....	241
II.	Heizkosten .....	242

# Inhaltsverzeichnis

III.	Verwaltungskosten .....	243
IV.	Sonstige Kosten – Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten .....	244
B.	Vertragsgestaltung .....	245
I.	Vertragsstruktur .....	245
II.	Umlageschlüssel .....	248
C.	Abrechnung der Betriebskosten .....	253
I.	Inhalt und Form .....	253
II.	Fristen .....	259
III.	Einzelne Betriebskostenarten .....	264
IV.	Besonderheiten .....	279
V.	Anpassung der Vorauszahlungen .....	282
VI.	Inkasso und Forderungsmanagement .....	284
VII.	Verjährung und Verwirkung .....	285
D.	Muster Betriebskostenabrechnung .....	287
<b>Kapitel 6 Energiemanagement im Facility Management .....</b>		<b>291</b>
A.	Betrachtungen zum Energiemanagement .....	292
I.	Bedeutung des Energiemanagement im Facility Management .....	292
II.	Definition .....	294
III.	Einmalige Aktivitäten des Energiemanagements .....	295
IV.	Wiederkehrende Aktivitäten des Energiemanagements .....	299
B.	Energieeffizienter Betrieb technischer Anlagen .....	305
I.	Energierelevante Faktoren technischer Anlagen .....	305
II.	Führungsgrößen zur Beurteilung des energieeffizienten Betriebs .....	309
C.	Energiekostenreduktion durch optimierten Einkauf .....	310
I.	Analyse der Einkaufsmengen .....	310
II.	Ausschreibung/Vergabe .....	311
III.	Einkaufsmodelle .....	312
IV.	Umsetzung/Wechselprozess .....	313
D.	Normen, Gesetze und Richtlinien .....	314
I.	Allgemeines .....	314
II.	Energieeinsparverordnung .....	314
III.	Energiemanagementsysteme nach DIN EN ISO 50001 .....	315
IV.	Erneuerbare Energien Gesetz .....	316
V.	Erneuerbare Energien Wärmegesetz .....	316
VI.	Kraft Wärme Kopplungsgesetz .....	316
VII.	Energiewirtschaftsgesetz .....	317
VIII.	Stromsteuergesetz .....	317
E.	Checklisten/Arbeitshilfen .....	317
I.	Einführung .....	317
II.	Maßnahmendatenblatt .....	317
III.	Grobanalyse .....	318
IV.	Feinanalyse .....	319
V.	DIN EN ISO 50001 .....	320
VI.	Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V. ....	321
VII.	GEFMA 124 Energiemanagement .....	322
VIII.	Datenerfassungsstruktur Gas- und Stromlieferstellen .....	322
IX.	Bewertungsmatrix Vergabe .....	322
<b>Kapitel 7 Umweltrecht und Öffentliches Baurecht .....</b>		<b>323</b>
A.	Grundlagen .....	325
I.	Rechtsgrundlagen .....	325
II.	Abgrenzung Öffentliches Recht – Zivilrecht .....	328
III.	Grundsätze behördlichen Handelns .....	329
IV.	Verwaltungsvollstreckung .....	333
B.	Umweltrecht .....	334
I.	Grundlagen des Umweltrechts .....	334
II.	Abfallentsorgung .....	340

III.	Boden- und Grundwasserschutz/Altlastensanierung .....	353
IV.	Wasserrecht – Versorgung, Entsorgung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ..	363
V.	Immissionsschutz .....	373
C.	Öffentliches Baurecht .....	375
I.	Bauplanungsrecht .....	376
II.	Bauordnungsrecht .....	376
III.	Baunebenrecht .....	381
IV.	Gefahrstoffrecht .....	382
<b>Kapitel 8 Arbeitsrecht .....</b>		<b>385</b>
A.	Einführung .....	386
B.	Individualarbeitsrecht .....	387
I.	Parteien des Arbeitsverhältnisses .....	387
II.	Begründung des Arbeitsverhältnisses .....	392
III.	Inhalt des Arbeitsverhältnisses .....	394
IV.	Störungen im Arbeitsverhältnis .....	396
V.	Beendigung des Arbeitsverhältnisses .....	398
C.	Kollektives Arbeitsrecht .....	404
I.	Koalitionsfreiheit und Verbände .....	404
II.	Grundzüge des Tarifvertragsrechts .....	406
III.	Arbeitskampfrecht .....	408
IV.	Betriebsverfassungsgesetz .....	411
D.	Arbeitnehmerüberlassungsgesetz .....	415
I.	Anwendungsbereich des AÜG .....	416
II.	Vertragsbeziehungen .....	418
III.	Gesetzliche Vorgaben für den Leiharbeitgeber .....	419
IV.	Kollektivrechtliche Auswirkungen der Arbeitnehmerüberlassung .....	421
V.	Folgen unerlaubter Arbeitnehmerüberlassung, §§ 9, 10 AÜG .....	421
E.	Arbeitnehmerentsendegesetz .....	422
I.	Allgemeine Arbeitsbedingungen .....	422
II.	Tarifliche Arbeitsbedingungen .....	422
III.	Wirkungen der Tarifnormerweiterung .....	423
<b>Kapitel 9 Versicherungen .....</b>		<b>425</b>
A.	Das Risiko des Facility-Managers .....	426
B.	Rechtliche Grundlagen des Versicherungsvertrages .....	428
I.	Versicherungsvertragsgesetz (VVG) .....	428
II.	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) .....	429
III.	Allgemeine Versicherungsbedingungen (AVB) .....	429
IV.	Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR) sowie Klauseln .....	429
C.	Versicherungsvermittlung .....	430
D.	Der Versicherungsvertrag .....	431
I.	Zustandekommen und Änderung des Versicherungsvertrages .....	431
II.	Beratungspflicht des Versicherers .....	432
III.	Versicherung für fremde Rechnung .....	432
IV.	Beendigung eines Versicherungsvertrages .....	433
E.	Leistungen des Versicherers .....	434
I.	Beschreibung der Versicherungsleistung .....	434
II.	Begrenzung der Leistungspflicht .....	437
III.	Versicherter Zeitraum: Eintritt des Versicherungsfalles .....	439
IV.	Spätschäden: Nachhaftungsklausel .....	440
V.	Rückwärtsversicherung .....	440
VI.	Übergang der Ersatzansprüche auf den Versicherer .....	441
VII.	Verjährung .....	441
F.	Pflichten des Versicherungsnehmers .....	441
I.	Beitragszahlung .....	441
II.	Obliegenheiten .....	442
III.	Verantwortlichkeit für Dritte .....	447

# Inhaltsverzeichnis

---

G.	Die wichtigsten Schadenversicherungen .....	447
I.	Haftpflichtversicherungen .....	449
II.	Sachversicherungen .....	471
III.	Rechtsschutzversicherung .....	477
H.	Fazit .....	479
	Stichwortverzeichnis .....	481