

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Die Bearbeiter	IX
Inhaltsübersicht	XI
Kapitel 1 Vergaberecht	1
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
Kapitel 2	Der Facility Management-Vertrag	77
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
Kapitel 3	Controlling der Facility Management-Anforderungen	159
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.	Mittelende Unterlagen	204
XIII.	Empfehlung	204
XIV.	Dokumentation der Prüfungen	205
XV.	Freigabe der Prüfanweisung	205
Kapitel 4 Gewerbliches Mietrecht		207
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
Kapitel 5 Betriebskosten/Mietnebenkosten		239
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
Kapitel 6 Energiemanagement im Facility Management		291
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
Kapitel 7 Umweltrecht und Öffentliches Baurecht		323
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
Kapitel 8 Arbeitsrecht		385
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 Tarifnormerstreckung	423
Kapitel 9 Versicherungen		425
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