

Rödl & Partner

RECHTSBERATUNG

im Facility Management



Sie **planen und errichten** bauliche und technische Anlagen zur Eigen- oder Fremdnutzung?

Sie **betreiben** bauliche und technische Anlagen?

Sie **übertragen** FM-Leistungen auf externe Dienstleister?

Sie **delegieren** Betreiberpflichten in der eigenen Organisation?

Sie **mieten bzw. vermieten** Gewerbe- und Wohnflächen?

Sie **beschäftigen** Personen in Ihrem Unternehmen?

Erfolgreiche

RECHTSBERATUNG IM FACILITY MANAGEMENT

erfordert unser ausgeprägtes Verständnis sowohl für die Fach- als auch für die Rechtsabteilung.



Ist der **VOB-Vertrag** oder der **BGB-Werkvertrag** die richtige Wahl für Ihr Bauvorhaben?

Haben Sie **Budget, Zeitplan und Qualität** Ihrer Baumaßnahme im Griff?

Ist der Übergang von der **Bau- in die Betriebsphase** ausreichend vorbereitet?

Ist die **BIM-Methode** eine Alternative?

BAU- & ARCHITEKTENRECHT

Die frühzeitige Einbindung rechtlicher Beratung in das Bauvorhaben hilft das Projekt auf Kurs zu halten. Sich anbahnende Stolpersteine können aus dem Weg geräumt werden, bevor sie zu Störungen im Bauablauf und damit zu Mehrkosten und Terminverschiebungen führen.

- Gestaltung und Verhandlung von Verträgen mit Architekten, Fachingenieuren, Generalunternehmen und Projektsteuerern
- Erstellung von rechtskonformen VOB-Verträgen, BGB-Werkverträgen, Generalunternehmerverträgen, Nachbarvereinbarungen etc.
- Baubegleitende Rechtsberatung, Prozessvertretung und Beweissicherungsverfahren
- Nachtragsprüfung, Umgang mit Bedenken und Behinderungen, Gewährleistungsverfolgung
- Vorbereitung und Begleitung von Abnahmeprozessen
- Due-Diligence-Prüfungen im Rahmen von Immobilien- und -verkäufen sowie Immobilienprojekten
- Beratung und Begleitung von BIM-Projekten



Kennen Sie die für Ihre Objekte und Anlagen relevanten **Regelwerke** und verfolgen diese kontinuierlich?

Haben Sie die **zu erfüllenden Anforderungen** in Ihre Abläufe integriert?

Ist Ihnen die vollständige Erfüllung der **Betreiberpflichten** mit den vorhandenen Ressourcen möglich?

TECHNIK- RECHT

Etwa 2.000 Gesetze, Verordnungen und technische Regeln bilden den Rahmen der externen Vorgaben an den Betrieb Ihrer Gebäude und der gebäudetechnischen Ausstattung (Betreiberverantwortung). Die daraus resultierenden Anforderungen individuell abgestimmt auf Ihren Gebäudebestand zu erfassen, zu strukturieren und nachzuverfolgen, bildet eine der größten Herausforderungen im Facility Management.

- Fortschreibungsfähige Ermittlung der zu erfüllenden Betreiberpflichten in Abhängigkeit der Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen
- Umsetzung von Regelwerksänderungen in der internen Organisation und in Vertragsverhältnissen
- Optimierung des Ressourceneinsatzes durch Abgrenzung der rechtlich zwingenden von den betrieblich wünschenswerten Maßnahmen
- Anwendung unseres risikoorientierten Ansatzes bei der Aufgabenerfüllung aus dem Technischen Regelwerk
- Rechtskonforme Dokumentation der Pflichterfüllung
- Erstellung von Gutachten, Stellungnahmen sowie Beratung und Unterstützung zu allen Fragen des Technikrechts und der Betreiberverantwortung



Haben Sie die Ihnen obliegenden Betreiberpflichten
rechtswirksam übertragen?

Sind die Inhalte Ihrer Verträge
AGB konform?

Erbringen Ihre Dienstleister die ihnen
übertragenen Aufgaben **vertragskonform**?

Sind Ihre **Standards aktuell**?

VERTRAGS- GESTALTUNG

Die ordnungsgemäße Leistungserbringung von eingesetzten Dienstleistern ist entscheidend für die eigene Aufgabenerfüllung. Die Grundlage für ein erfolgreiches Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnis ist der Vertrag mit den darin bestimmten Leistungen, der Haftungs- und Risikoverteilung und den Möglichkeiten zur Steuerung der eingesetzten Dienstleister.

- 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, Begleitung und Durchführung von FM-Ausschreibungen sowie Vergabeverfahren
- Standardisierung von Verträgen durch den Einsatz moderner Technologie (Vertragsgenerator)



Kennen die Mitarbeiter Ihrer FM-Organisation die ihnen obliegenden **Aufgaben**?

Haben Sie die Betreiberpflichten rechtssicher **delegiert** und wird die Leistungserbringung nachweisbar **kontrolliert**?

Verfügen Sie über eine ausreichende **Dokumentation** Ihrer Aufgabenerfüllung?

Welchen Beitrag leistet die **Digitalisierung**?

ORGANISATIONS- & HAFTUNGSRECHT

Eine rechtssichere Organisation ist unerlässlich, um eine vollständige interne Aufgabenerfüllung einerseits sowie eine funktionierende Steuerung und Überwachung in der Schnittstelle zu externen Dienstleistern andererseits sicher zu stellen. Damit können der Vorwurf des sog. Organisationsverschuldens vermieden und Unternehmen sowie Mitarbeiter im Schadensfall entlastet werden.

- Prüfung und Implementierung einer rechtssicheren FM-Organisation mit interner und externer Aufgabenübertragung
- Rechtskonforme Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation sowie Nachweisdokumentation
- Durchführung von Audits über die Wahrnehmung der Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten (Technik und Recht)
- Interessenvertretung, Kommunikation mit Behörden, Ordnungswidrigkeitenverfahren und Prozessvertretung
- Beratung und Umsetzung der rechtskonformen Beauftragung, Steuerung und Überwachung von Dienstleistern
- Erstellung von Gutachten, Stellungnahmen sowie Beratung und Unterstützung zu allen Fragen des Organisations- und Haftungsrechts
- Beratung und Begleitung von Blockchain-Projekten



Berücksichtigen Ihre Mietverträge die jeweils **aktuelle Rechtsprechung**?

Halten Ihre **Nebenkostenabrechnungen** möglichen Widersprüchen stand?

Setzen Sie alle **Besonderheiten** des **WEG-Rechts** richtig um?

MIET- & WEG-RECHT

Das Mietrecht unterliegt einer ständigen Veränderung in Gesetzgebung und Rechtsprechung und erfordert eine regelmäßige Prüfung und Anpassung der zugrunde liegenden Verträge. Zudem hilft auch die transparente und rechtskonforme Nebenkostenabrechnung unnötige Diskussionen und kostenintensive Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

- Prüfung und Gestaltung von Maklerverträgen, Wohn- und Gewerbemietraumverträgen sowie sonstigen Nutzungsverträgen
- Erstellung und Verhandlung von Verwalterverträgen und Beratung zu verwalterspezifischen Rechtsfragen
- Rechtswirksame Umsetzung von Betriebskosten- und Schönheitsreparaturklauseln
- Vorbereitung und Durchführung von Mieterhöhungen und Sanierungsmaßnahmen
- Beratung zur Übertragung der Verkehrssicherungspflicht und Fragen der Haftungsminimierung
- Interessenvertretung, mietbegleitende Rechtsberatung und Prozessvertretung



Kennen Sie und Ihre Mitarbeiter die arbeitsplatzbezogenen **Gefährdungen**?

Haben Sie die erforderlichen **Schutzmaßnahmen** abgeleitet und umgesetzt?

Verfügen Sie über eine funktionierende **Arbeitschutzorganisation** im Unternehmen?

ARBEITS- SCHUTZRECHT

Die Arbeitsschutzvorschriften verpflichten den Arbeitgeber, für eine geeignete Organisation zur Planung und Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes zu sorgen, diese Aktivitäten in die Führungsstrukturen einzubinden und dafür Sorge zu tragen, dass Ziele und Maßnahmen des Arbeitsschutzes beachtet werden. Die Zielsetzung des Arbeitsschutzes besteht darin, die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit zu gewährleisten.

- Prüfung und Implementierung einer rechtssicheren Arbeitsschutzorganisation und eines funktionierenden Arbeitsschutzmanagements
- Delegation der Unternehmerpflichten nach § 13 Abs. 2 ArbSchG
- Beratung zu Bestellung und Benennung der Betriebsbeauftragten in ausreichender Anzahl und Qualifikation
- Aufbau der Elektroorganisation und Zuordnung der Rollen VEFK, Anlagenbetreiber, Anlagenverantwortlicher nach VDE 1000-10 und VDE 0105-100
- Systematische Erfassung und Abbildung der Anforderungen zur Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen in der betrieblichen Organisation
- Sensibilisierung und Schulung von Führungskräften und Mitarbeitern

Neben den Kernbereichen unserer Rechtsberatung im Facility Management umfassen unsere **immobilienbezogenen Beratungsleistungen** auch folgende Gebiete:

VERGABERECHT

ARBEITS- UND ARBEITSSTRAFRECHT

UMWELT- UND ENERGIERECHT

WIRTSCHAFTSSTRAFRECHT

MEDIATION

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

RECHT 4.0 – IT UND DATENSCHUTZ



Auch im **Facility Management** beschäftigen wir uns mit der **digitalen Transformation** und entwickeln dazu kontinuierlich pragmatische Lösungen.

REG-IS®

**VERTRAGS
GENERATOR**

Als interdisziplinäre Kanzlei verstehen wir auch die **Beratung im Facility Management** als Aufgabe, die spezifisches Know-how erfordert, um **optimale Lösungen** für unsere Mandanten zu erzielen.

Wir beraten **Unternehmen, Eigentümer, Betreiber und Nutzer von Immobilien** zu allen Fragen rund um den (rechts-sicheren) Immobilienbetrieb und der damit verbundenen Themenbereiche.

Unser interdisziplinäres Team besteht aus spezialisierten Rechtsanwälten, Diplom-Kaufleuten, Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern, Ingenieuren und IT-Experten, wodurch wir **technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Sachverstand** optimal mit der **rechtlichen Expertise** verbinden und Lösungen für anspruchsvolle Rechts- und Organisationsfragen unterschiedlichster Immobilien von privaten Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen sowie Institutionen bieten.

Unser Beratungsansatz orientiert sich dabei am **Lebenszyklus einer Immobilie** – von der Planung bis zum Rückbau.

Die Umsetzbarkeit unserer Lösungsvorschläge und Vertragsgestaltung basiert auf dem aktiven Austausch mit Praktikern und Vertretern der Wissenschaft in der Facility Management Branche und **mit klarem Fokus auf die Herausforderungen der digitalen Transformation**.

Rödl & Partner
Äußere Sulzbacher Str. 100
90491 Nürnberg

fm@roedl.de
www.roedl.de/fm

