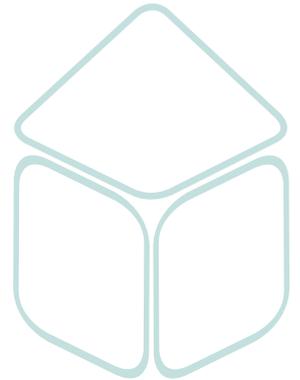


# Rechtsberatung im **Facility Management**



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

Sie **betreiben** Gebäude und gebäude-  
technische Anlagen?

Sie **planen und errichten**  
Gebäude zur Eigen- oder Fremdnutzung?

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

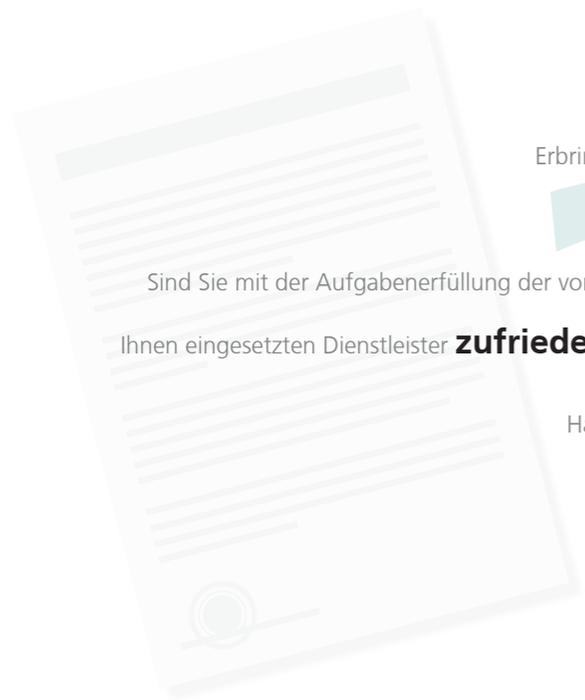
Sie **mieten bzw. vermieten**  
Gewerbe- und Wohnflächen?



Erfolgreiche

*Rechtsberatung im FM*

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



Erbringen Ihre Dienstleister die ihnen übertragenen

Aufgaben **vertragskonform**?

Sind Sie mit der Aufgabenerfüllung der von

Ihnen eingesetzten Dienstleister **zufrieden**?

Haben Sie bei der Erstellung Ihrer FM-Verträge die

**AGB-Konformität** geprüft?

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 und Begleitung von FM-Ausschreibungen und Vergabeverfahren

FM-Vertragsrecht



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?

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

- › 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 Maßnahmen von den betrieblich wünschenswerten
- › 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

Technikrecht



Ist der **VOB-Vertrag** oder der **BGB-Werkvertrag**

die richtige Wahl für Ihr Bauvorhaben?

Haben Sie **Budget, Zeitplan und**

**Qualität** Ihrer Baumaßnahme im Griff?

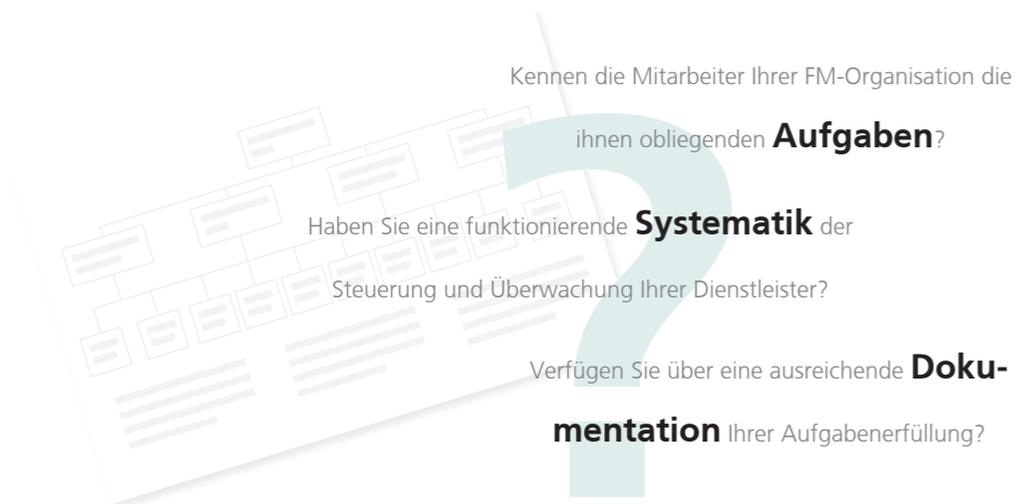
Ist der Übergang von der **Bau- in die**

**Betriebsphase** ausreichend vorbereitet?

- › 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 Immobilienan- und -verkäufen sowie Immobilienprojekten

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.

*Bau- und Architektenrecht*



Eine rechtssichere Organisation ist unerlässlich, um 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
- › Erstellung von Gutachten, Stellungnahmen sowie Beratung und Unterstützung zu allen Fragen des Organisations- und Haftungsrechts
- › 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

Organisations- und Haftungsrecht



Berücksichtigen Ihre Mietverträge die jeweils

**aktuelle Rechtsprechung?**

Halten Ihre **Nebenkostenabrechnungen**

möglichen Widersprüchen stand?

Setzen Sie alle **Besonderheiten** des

**WEG-Rechts** richtig um?

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

Miet- und WEG-Recht



Zur Unterstützung unserer Beratung in diesem Segment haben wir das Regelwerks-Informationssystem REG-IS entwickelt. REG-IS ist das Online-Informationssystem mit rechtlich-technischem Fachwissen der in Deutschland relevanten Regelwerke für das Facility Management.

[www.reg-is.de](http://www.reg-is.de)



Praxisrelevantes Rechtswissen,  
auch für Nichtjuristen  
**SPART ZEIT BEI DER RECHERCHE**

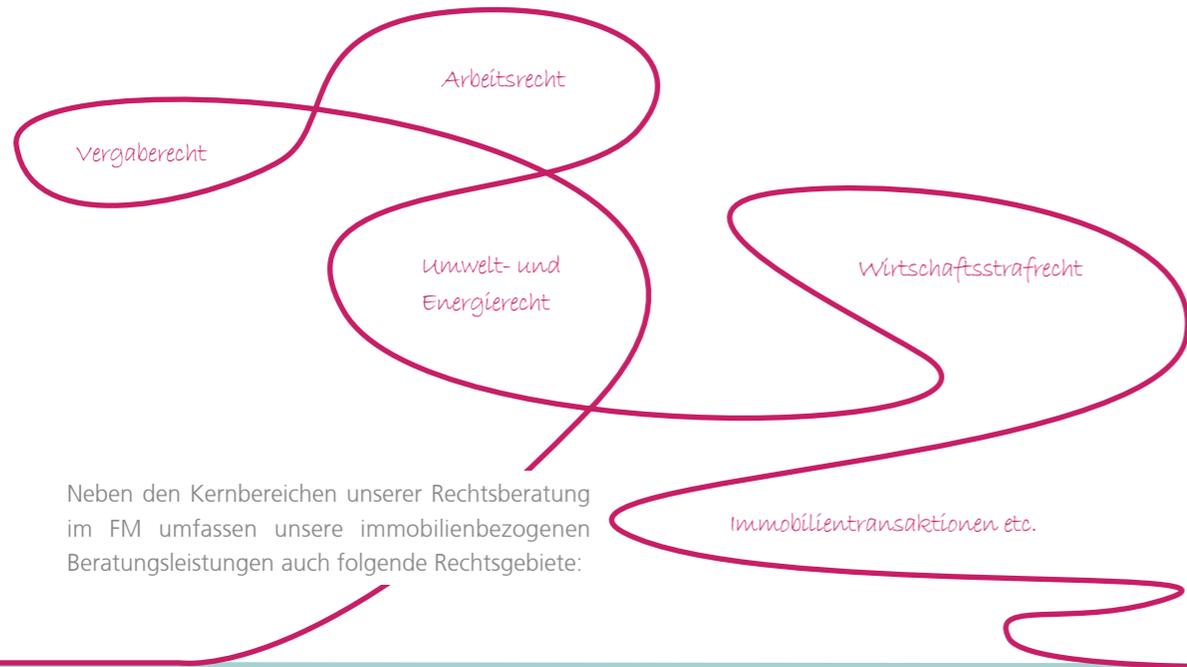


Höhere Effektivität bei der Steuerung  
von Dienstleistungen entlang der  
geltenden Rechtslage  
**SPART GELD**



Höhere Rechtssicherheit  
im Facility Management  
**VERRINGERT HAFTUNGSRSIKEN**





Als interdisziplinäre Kanzlei verstehen wir auch die Beratung im Facility Management als Aufgabe, die verschiedene Qualifikationen erfordert, um optimale Lösungen für unsere Mandanten zu erzielen. Eine kundenorientierte Rechtsberatung für Eigentümer, Betreiber, Verwalter oder Nutzer von Immobilien und die damit verbundenen Dienstleistungen gelingen nur, wenn die Beratung eine Synthese aus Rechts- und Unternehmensberatung ist und die rechtlichen wie fachlichen Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt.

Technische, organisatorische und nicht zuletzt betriebswirtschaftliche Zusammenhänge rund um die Immobilie, aber auch ein Gesamtverständnis für die Immobilienbranche, sind entscheidend für den Erfolg der Rechtsberatung – gerichtlich, außergerichtlich und bei strategischen Überlegungen.

**Ihr Ansprechpartner:**





„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschtürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschtürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

## Rödl & Partner

Rödl & Partner GbR  
Äußere Sulzbacher Str. 100  
90491 Nürnberg

Telefon: +49 (9 11) 91 93-35 03

Fax: +49 (9 11) 91 93-35 88

E-Mail: [fm@roedl.de](mailto:fm@roedl.de)

[www.roedl.de/fm](http://www.roedl.de/fm)