

Beitrags-Serie zu gefma-Mustervertrag und gefma-Leistungsbeschreibung Facility Services

Teil I

gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe im FM“ launcht neuen Mustervertrag und neue Leistungsbeschreibung

Im Jahr 2019 nahm der neu konstituierte gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe“ seine ehrenamtliche Arbeit auf, nun wurden mit dem Mustervertrag (GEFMA 510) und der Leistungsbeschreibung (GEFMA 520) die zwei großen Produkte dieses Gremiums vorgestellt. gefma-Mustervertrag und gefma-Leistungsbeschreibung sind in ihrer Art einzigartige Dokumente in Branchenkreisen und geben allen Auftraggebern und Dienstleistern gute Grundlagen, um individuelle Vereinbarungen daraus zu entwickeln. Nachfolgend wird ein Abriss über Entwicklung und Status quo des gefma-Arbeitskreises gegeben, in zwei weiteren Teilen werden die neuen Produkte Mustervertrag (GEFMA 510) und Leistungsbeschreibung (GEFMA 520) vorgestellt.

Kurz nach der Jahrtausendwende entwickelte sich in Fachkreisen der Münchener FM-Dienstleister eine Formulierung in einer Leistungsbeschreibung zum Running Gag: Das „Betreiben einer Parkbank“ wurde darin tatsächlich als eigenständige Leistungsposition abgefragt. Der damalige Leiter Facility Management der Flughafen München GmbH Wolfgang Inderwies nahm diesen Lapsus eines FM-Beraters zu Anlass, die Gründung eines verbandsübergreifenden Arbeitskreises zu initiieren. Dieser ursprüngliche Arbeitskreis unter dem Schirm der beiden großen Verbände gefma und IFMA Deutschland setzte sich zum Ziel, einen Mustervertrag und ein sogenanntes Standardleistungsverzeichnis für die FM-Branche zu erarbeiten. Die Disziplin des Facility Managements war damals vertragsrechtlich nämlich immer noch ein „unbeschriebenes Blatt“, viele Individualvereinbarungen entbehrten einer klaren juristischen Zuordnung zu den Archetypen Werkvertrag und Dienstvertrag, und allgemeingültige Vertragsmuster für Facility Services waren nicht verfügbar. Auch in punkto Leistungsverzeichnis gab es keine Standards in der Branche. Vielen Auftraggebern mangelte es in diesem jungen Markt an Erfahrungen im Festschreiben von Leistungsbildern, und Berater ließen mitunter jeglichen Praxisbezug vermissen. Letztlich wurde die Strukturierung von Verträgen und Leistungsverzeichnissen in der Praxis sehr unterschiedlich gehandhabt. Ziel des verbandsübergreifenden Arbeitskreises mit Mitgliedern aus der gesamten Bundesrepublik war es, einen Best Practice als Branchenstandard zu entwickeln, welcher eine hohe Rechtssicherheit bietet, die Interessen der Auftraggeber- und Dienstleisterseite ausgewogen berücksichtigt sowie praxistauglich ist. Mustervertrag und Standardleistungsverzeichnis sollten aufeinander abgestimmt und möglichst breit anwendbar sein, sowohl für Einzelvergaben als auch für Paketvergaben.

Insgesamt 25 Vertreter der Auftraggeberseite, der Dienstleisterseite, aber auch Berater machten sich im Herbst 2003 ans Werk und entwickelten in wenigen Monaten die Urformen dieser Branchenstandards. Die ersten Versionen stießen in der Branche auf großes Interesse, ließen aber auch noch manche Mängel durchblicken, so dass im November 2004 eine korrigierte „Version 1.1“ nachgeschoben wurde. Bis zum Jahr 2009 sammelte der Arbeitskreis weitere Rückmeldungen und Erfahrungen, die in eine deutlich überarbeitete Version 2.0 einfließen. Auf intensive Nachfrage aus Branchenkreisen wurde der Mustervertrag sogar ins Englische übersetzt, wohlwissend, dass Rechtsauffassung und -system gerade in angelsächsischen Ländern erheblich von deutschen Standards differieren. Zum Jahr 2013 wurden Mustervertrag und Standardleistungsverzeichnis grundlegend novelliert und in den Versionen 3.0 neu aufgelegt, diesmal bedienten sich die

Verbände gefma und RealFM (in Nachfolge der IFMA Deutschland) der Unterstützung des Beuth Verlages als weiterem Herausgeber. Man erhoffte sich vom Verleger der DIN-Normen und VDI-Richtlinien eine noch bessere Vermarktung der beiden eigenen Produkte, und auch diese Rechnung ging auf. Zwischenzeitlich wurden in Branchenkreisen jeweils deutlich über 1.000 Exemplare von Mustervertrag und Standardleistungsverzeichnis abgesetzt, über die weitere Verbreitung der nicht kopiergeschützten Unterlagen kann nur spekuliert werden. Es war und ist allerdings keine Seltenheit, dass sich in mutmaßlich eigenen Vertragswerken von Unternehmen signifikante Rechtschreibfehler des Mustervertrages wiederfinden. Im Jahr 2018 gaben gefma, RealFM und Beuth-Verlag weitere überarbeitete Versionen 4.0 von Mustervertrag und Standardleistungsverzeichnis heraus, danach zog sich der Verband RealFM aus dem gemeinsamen Arbeitskreis zurück.

Klaus Forster und Wolfgang Inderwies, seitens gefma langjährige Aktivposten im ursprünglichen Arbeitskreis, wollten das Gremium nicht aufgeben und gaben den Anstoß zur Gründung einer Nachfolgeorganisation: Im Januar 2019 ging der gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe“ an den Start, dem sich neben zahlreichen „alten Weggefährten“ auch einige neue Mitglieder anschlossen. Unter der Leitung der beiden Initiatoren setzte man sich zum Ziel, so rasch wie möglich Nachfolgeprodukte zu entwickeln. Nach dem Ausstieg des Partners RealFM stand einer stärkeren Integration von Mustervertrag (GEFMA 510) und Leistungsbeschreibung (GEFMA 520) in die gefma-Richtlinienwelt nichts mehr im Wege. Erstes Produkt des Arbeitskreises war im Jahr 2021 zunächst die „Prozessabbildung Ausschreibung & Vergabe von Facility Services“ (GEFMA 501), welche auf einer 1,40 x 0,60 Meter großen Darstellung sowohl für privatwirtschaftliche Auftraggeber als auch für die öffentliche Hand 26 Teilprozesse eines Vergabeverfahrens detailliert beschrieb. In einem korrespondierenden Leitfaden wurden diese Prozessschritte ergänzend erläutert. Ideengeber und maßgeblicher Entwickler dieser Prozessabbildung waren Andreas Seibold und Klaus Forster.

Kurz nach dem Jahresbeginn 2023 konnte der gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe“ endlich die finale Verabschiedung von Mustervertrag (GEFMA 510) und Leistungsbeschreibung (GEFMA 520) verkünden. Beide Dokumente sind gegenüber ihren Vorgängerprodukten grundlegend überarbeitet und können über www.gefma.de bezogen werden. Der Verband sieht zudem vor, demnächst wieder Grundlagenseminare zur Einführung in diese beiden Dokumente anzubieten. In zwei weiteren Teilen dieser Serie werden die individuellen Neuerungen von GEFMA 510 und GEFMA 520 vorgestellt.

Autor:

Wolfgang Inderwies (* 1970) ist freiberuflicher Berater und Referent mit Schwerpunkt im Fachbereich Facility Management, vor allem in den Themenfeldern Organisations- und Beschaffungsmanagement sowie Betreiberverantwortung. Zudem fungiert Inderwies als Studiengangsleiter B.A. Facility Management an der IU Internationale Hochschule und nimmt verschiedene Lehraufträge an weiteren Universitäten und Hochschulen wahr. Wolfgang Inderwies fungiert ehrenamtlich als Leiter des bundesweiten gefma-Arbeitskreises „Ausschreibung und Vergabe im FM“ (gemeinsam mit Klaus Forster), als Leiter der Lounge Bayern des gefma e.V. sowie als ständiger Redaktionsbeirat der Fachzeitschrift „Der Facility Manager“.

