

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

Teil II

gefma-Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe im FM“: GEFMA 510: Mustervertrag Facility Services

Vor kurzem hat der Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe im FM“ des Deutschen Verbands für Facility Management e.V. (gefma) die neuen Versionen des Mustervertrags für Facility Services (GEFMA 510) nebst Leitfaden dazu (GEFMA 510-1) sowie die Muster Leistungsbeschreibung (GEFMA 520) herausgegeben. Nachdem im ersten Teil dieser dreiteiligen Artikelserie Grundlegendes zum Arbeitskreis vorgestellt wurde, soll nun im zweiten Teil näher auf den neuen Mustervertrag Facility Services eingegangen werden.

Der Mustervertrag Facility Services von gefma hat sich auch unter juristischen Fachkreisen inzwischen als ein etabliertes Vertragstemplate und wertvolle Arbeitshilfe für die Vertragsgestaltung entwickelt. In den meisten Ausschreibungen findet man zumindest Auszüge oder oft auch eine sehr umfangreiche Verwendung des vorhandenen Musters. Da sich die Rechtsprechung, die Marktgegebenheiten und auch die Erfahrungen im Umgang mit dem Mustervertrag weiterentwickelt haben, war eine vollständige Überprüfung und Überarbeitung sowie Weiterentwicklung des Branchenstandards naheliegend. Im Folgenden stellen wir ein paar der wesentlichen Änderungen vor:

Neuer Leitfaden GEFMA 510-1

Vorweg sei auf den als separates Dokument herausgegebenen „**Leitfaden zum Mustervertrag Facility Services als GEFMA 510-1**“ zum Mustervertrag besonders hingewiesen. Der Leitfaden beschreibt auf 17 Seiten einzelne Vertragsklauseln und gibt rechtliches Grundverständnis im Umgang mit dem Mustervertrag. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass häufig mit dem Mustervertrag sehr sorglos umgegangen wurde, obwohl eine einzelfallbezogene Anwendung unter juristischer Beratung angebracht gewesen wäre. Der Leitfaden soll hier weiter aufklären und ein Problembewusstsein im Umgang mit Musterverträgen schaffen. Ein Blick in den Leitfaden lohnt sich! Im Falle von konkreten vertragsrechtlichen Fragestellungen aus oder in Zusammenhang mit dem Mustervertrag ist dennoch grundsätzlich zu empfehlen, fachkundigen Rechtsrat einzuholen.

Was hat sich nun im Mustervertrag zu seiner Vorgängerversion geändert?

Neben unzähligen Anpassungen in Wording, Aufbau und Struktur, Abgleich mit der Leistungsbeschreibung, Fußnotenerklärungen und vielen rechtlichen Anpassungen, werden beispielhaft ein paar vollständig neue bzw. grundlegend überarbeitete Themen hier in aller Kürze vorgestellt:

Neufassung der Regelungen zur Qualitätssicherung – erstmalig mit Anwendungsbeispielen für eine Qualitätssicherungssystematik („QSS“): Die Themen der Steuerung von Dienstleistern, der Qualitätssicherung bzw. Schlagwörtern „Bonus-Malus“ bzw. Service-Level Agreement beschäftigt die Branche seit jeher sehr stark. Bisher wurde hierauf im Mustervertrag nicht eingegangen, da man dies als ein zu individuelles Thema für ein Muster erachtete. Dies ist sicherlich nicht falsch. Die Folge war, dass in der Branche zum Teil auch kritisch zu betrachtende „Bonus-Malus“ Vereinbarungen, meistens wohl eher reine „Malus“ Vereinbarungen, anzutreffen waren. Um hier eine

stärkere Ausgewogenheit zu erzeugen, schlägt der Mustervertrag nun erstmalig rechtliche Regelungen zu einer Qualitätssicherung vor und gibt auch als Handreichung eine beispielhafte Excelsystematik dem Anwender mit „Bonus“ Vorschlägen an die Hand. Auch hier bleibt einem eine individuelle Anpassung mit rechtlicher Expertise dennoch nicht erspart.

Integration von Regelungen zu ESG

Die Themen ESG und Nachhaltigkeit sind aktuell nicht nur in aller Munde, sondern erlangen durch neue Gesetze sowohl auf EU- als auf nationaler Ebene eine immer größer werdende Bedeutung. So resultieren u.a. die Taxonomie-Verordnung und die neue CSRD-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) aus dem Themenkomplex „ESG“. Deshalb müssen die ESG-Kriterien und Regelungen auch in vertragliche Gestaltungen und rechtliche Vereinbarungen miteinbezogen werden. Der Arbeitskreis hat sich intensiv mit der Weiterentwicklung des Themas Nachhaltigkeit beschäftigt und in Abwägung aller Vor- und Nachteile dazu entschieden, die Regelungen zur Nachhaltigkeit weiter zu schärfen und um Themen von ESG zu ergänzen. So wurden insbesondere Regelungen zu einem ESG konformen Berichtswesen aufgenommen. In den nächsten Versionen des Vertrags bzw. der Leistungsbeschreibung wird hier sicherlich noch verstärkt eingegangen werden müssen. Ein erster Schritt ist jedenfalls getan.

Betreiberverantwortung 2.0 im FM

Zu den wohl meistverwendeten und kopierten Klauseln des Mustervertrags gehören die Passagen zur Übernahme von Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten nebst Abgabe einer Konformitätserklärung. Dies und die neue GEFMA 190 waren Anlass genug, die Klauseln inhaltlich nochmal grundlegend in Frage zu stellen. Die Passagen wurden inhaltlich konkretisiert und auch mit der neuen GEFMA 190 in Abgleich gebracht.

Pandemieregung

In diesem Kontext wurde auch ein vollständig neues Kapitel zu einer FM-spezifischen Pandemieregung aufgenommen. Aus den Folgen der Pandemie haben sich unzählige rechtliche Fragestellungen und Diskussionen zu Fragen der Leistungsänderungen, Vergütungsanpassungen, höherer Gewalt, etc. ergeben, so dass es nur folgerichtig war, dass der Arbeitskreis auch hier einen Branchenvorschlag für die Gestaltung einer solchen Regelung aufgenommen hat.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Mustervertrag gegenüber/ im Vergleich zu seinem Vorgänger grundlegend überarbeitet wurde. Er kann über www.gefma.de bezogen werden. Der Verband sieht zudem vor, demnächst wieder Grundlagenseminare zur Einführung in die neuen Dokumente anzubieten. Im dritten Teil dieser Serie werden die individuellen Neuerungen der GEFMA 520 „Leistungsbeschreibung Facility Services“ vorgestellt.

Autor:

Rechtsanwalt Klaus Forster LL.M. (*1980), Associate Partner, ist seit 2009 in der Internationalen Kanzlei Rödl & Partner im Stammhaus in Nürnberg tätig. Er hat mehrjährige Erfahrungen in der

Beratung namhafter Unternehmen und Institutionen im Immobilienbereich. Herr Forster ist Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen, Leiter des gefma-Arbeitskreises „Ausschreibung und Vergabe im FM“ (gemeinsam mit Wolfgang Inderwies) sowie Referent zu diversen immobilienrechtlichen Themen. Seit 2014 hat er einen Lehrauftrag an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster zum Facility Management Recht. Klaus Forster ist seit 2019 zusammen mit Wolfgang Inderwies Leiter des „Arbeitskreises Ausschreibung und Vergabe im FM“ bei gefma e.V.

