

Facility Management (FM) beschreibt ein vielfältiges Spektrum von Aufgaben und Leistungen der unterschiedlichsten Disziplinen. Technik, Betriebswirtschaft und Recht sind dabei untrennbar miteinander verbunden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die notwendige Verbindung der beteiligten Disziplinen zwischen den FM-Fachabteilungen (Technik) und Betriebswirtschaft oder zwischen Betriebswirtschaft und Recht zum Teil gut gelingt, selten jedoch zwischen den FM-Fachabteilungen und den Vertretern der Rechtsabteilungen. Die Gründe dafür sind vermutlich ebenso vielfältig, wie das Aufgabenspektrum im FM. Es wird aber zunehmend deutlich, dass eine integrierte Betrachtung der Zusammenhänge im FM und der dabei berührten Rechtsgebiete für alle Beteiligten vorteilhaft ist. Entsprechende Übersichtsdarstellungen sind rar, sodass diese Richtlinie einen ersten Überblick geben möchte, welche rechtlichen Themenfelder in einer typischen FM-Organisation allen Beteiligten zumindest dem Grunde nach vertraut sein sollten. Der Überblick dieser Richtlinie wird durch zahlreiche Verweise auf konkretisierende Richtlinien des Nummernkreises GEFMA 300 im Detail vertieft und sukzessive weiter abgerundet.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich .....</b>	<b>1</b>	<b>6 Vergabe von FM-Leistungen.....</b>	<b>9</b>
<b>2 FM-Recht .....</b>	<b>1</b>	<b>7 Arbeits- und Sozialrecht sowie Arbeitsschutzrecht im FM.....</b>	<b>9</b>
2.1 Aufgabe und Grundverständnis .....	1	7.1 Betriebsübergang .....	10
2.2 Die Bedeutung des Lebenszyklus im FM-Recht..	2	7.2 Mindestlohn .....	10
<b>3 Übergeordnete Themen im FM-Recht .....</b>	<b>3</b>	7.3 Schutz von Personengruppen.....	10
3.1 Gesellschaftliche Verantwortung als Leitmotiv ....	3	7.4 Produktbezogener und betrieblicher Arbeitsschutz .....	11
3.2 Betreiberverantwortung und die Schwierigkeit, den Überblick zu bewahren.....	4	<b>8 Genehmigungs- und Umweltrecht .....</b>	<b>11</b>
3.3 Umgang mit Technik Klauseln .....	5	<b>9 Bedeutung des Strafrechts im FM .....</b>	<b>11</b>
3.4 Rollen, Qualifikationen und Funktionen im FM....	5	<b>10 Sonstige Rechtsbereiche des FM- Rechts .....</b>	<b>12</b>
3.5 Musterverträge im FM.....	6	<b>Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen .....</b>	<b>12</b>
<b>4 Haftung und Versicherung im FM.....</b>	<b>6</b>	<b>Kontaktadresse .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Vertragsarten im FM.....</b>	<b>7</b>		
5.1 Verträge über Dienstleistungen und Werkleistungen .....	7		
5.2 Leistungsstörungen im FM-Vertrag .....	8		
5.3 Energiemanagement, Contracting .....	8		
5.4 Mieten und Vermieten .....	8		

## 1 Anwendungsbereich

FM-Recht gibt es in der klassischen Rechtswissenschaft als klar umgrenztes Rechtsgebiet bisher nicht.

Der Begriff FM-Recht bildet sich in der Praxis aktuell heraus und beschreibt grundsätzlich alle rechtlichen Fragestellungen, die im Handlungsrahmen des FM entstehen.

Dabei sind immobiliennahe Rechtsgebiete wie das Bau- und Architektenrecht ebenso zu nennen, wie das Gewerbe- und Wohnraummietrecht sowie das Umwelt- und Technikrecht. Aber auch FM-bezogene Besonderheiten des allgemeinen Vertragsrechts, des Organisations- und Haftungsrechts oder des Vergaberechts spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle.

Die vorliegende Richtlinie bezweckt, immer mit Blick auf den Lebenszyklus im FM, wesentliche Bereiche des FM-Rechts grob zu skizzieren und die FM-Praxis für ausgewählte Fragestellungen zu sensibilisieren. Auf diese Weise soll deren Bedeutung für die operative Aufgabenerfüllung verdeutlicht werden und die Grundlage für eine breitere und vertiefende Herausbildung eines auf die FM-Branche zugeschnittenen Rechtsverständnisses geschaffen werden.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird dabei nicht erhoben.

ben.

Daneben sollen Hinweise auf bereits existierende oder geplante Vertiefungsangebote des GEFMA-Richtlinienwerkes gegeben werden.

Die vorliegende Richtlinie bildet damit die Grundlage und den Rahmen für die weitere systematische Entwicklung des Themas FM-Recht im GEFMA-Richtlinienwesen.

Kein Schwerpunkt soll dabei derzeit auf die Bereiche Transaktionen/Mergers & Acquisitions (M&A), Fondsgestaltung und Steuerrecht gelegt werden, die zwar ebenfalls grundsätzlich in die vorgenannte Definition fallen, bei den typischen Anwendern und der Zielgruppe des GEFMA-Richtlinienwerkes derzeit jedoch nicht im Mittelpunkt stehen.

## 2 FM-Recht

### 2.1 Aufgabe und Grundverständnis

Bei der Erbringung von Facility Services stehen die Leistungen für das Gebäude bzw. die Liegenschaft im Mittelpunkt. Eine technische Anlage muss funktionieren, ein Verkehrsweg bei Schneefall geräumt werden und eine Arbeitsstätte soll eine verträgliche Umgebung für die Mitarbeiter sein. Meist handelt es sich dabei um Leistungen (Sekundärprozesse) einer internen Organisations-