

Vertragsgestaltung und Vertragsmanagement von FM – Dienstleistungen bei Betreiberimmobilien insbes. Hotels und Seniorenimmobilien

Vortrag auf dem FM – Kongress 2003 in
Düsseldorf am 21.05.2003

von
Rechtsanwalt
Dr. Lutz H. Michel
Hürtgenwald

Vertragsmanagement und Vertragsgestaltung von FM – Dienstleistungen: Überblick

1. FM bei Betreiberimmobilien: Spezifika und Besonderheiten
2. Spezifika der vertragsrechtlichen Gestaltung
3. Optimierte Vertragsgestaltung als Voraussetzung effektiven Vertragsmanagements
4. Praxiserfahrungen bei einem Doorman – House in Frankfurt
5. Zusammenfassung und Ausblick

1. FM – Leistungsspektrum: Spezifika und Besonderheiten - 1

- Größere Leistungsbandbreite als bei klassischen Gewerbe- bzw. Wohnimmobilien
- Spezifika bei Seniorenimmobilien im Bereich Betreuung und Pflegedienstleistungen
- 24 – Stunden – 100% - Leistungspräsenz

1. FM – Leistungsspektrum: Spezifika und Besonderheiten - 2

- Z.T. divergente Interessenlagen: Betreiber – Eigentümer
- Schnittstellenproblematiken:
 - Betreiber – Eigentümer
 - Betreiber – FM-Dienstleister
 - Eigentümer – FM-Dienstleister

2. Spezifika der vertragsrechtlichen Gestaltung - 1

- Aufgabendefinition: Betreiber – Eigentümer – FM-Dienstleister
- Zweistufigkeit: Betreibervertrag – FM-Vertrag
- Schnittstellenorganisation:
 - Originäre Eigentümeraufgaben
 - auf den Betreiber übertragene Aufgaben
 - Objektregie – Gestaltungen
 - FM - Generalübernehmermodelle

2. Spezifika der vertragsrechtlichen Gestaltung - 2

- Leistungsbilder und –katalog
 - FM – Leistungen objekt- und betriebsspezifisch
 - Objektregieleistungen gem. der betrieblichen Anforderungen
- Service – Level – Agreements zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs

3. Optimierte Vertragsgestaltung als Voraussetzung effektiven Vertragsmanagements

- Zielsetzung des Vertragsmanagements:
 - Sicherung der Gebäudequalität durch optimale Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung
 - Wirtschaftlich optimale Ausschöpfung des Vertrages

- Elemente des Vertragsmanagements:
 - Implementierung der Strukturen
 - Vertragsmonitoring
 - Vertragscontrolling

4. Praxisbeispiel „MAIN PLAZA“ Frankfurt -1

- Objekt- und Betriebsspezifika:
 - 24 geschossiger Turm plus Pavillon
 - in der Nutzung als Doorman – House
 - möblierte und unmöblierte Wohnungen,
 - mehrere Gastronomien, Bankett
 - Health – Club, Beauty
 - alles im 5-Sterne-Standard mit 24 h - Operations

"4. Praxisbeispiel „MAIN PLAZA“ Frankfurt - 2

- Vertragliche Strukturierung gemäß den betrieblichen Rahmenbedingungen
- Auf Betreiber- und Eigentümerzuständigkeiten abgestimmtes Vertragswerk: 2 Verträge mit einem FM - Generalübernehmer
- Spezifische Regelungen zu den Service - Levels

5. Zusammenfassung und Ausblick: 5 Thesen für eine optimierte Vertragsgestaltung - 1

- Klare Aufgabenverteilung zwischen Eigentümer und Betreiber
- Schnittstellendefinition zwischen Eigentümer, Betreiber und FM – Dienstleister
- Ziel der Strukturierung des Vertragskonzepts ist die effiziente Leistungserfüllung

5. Zusammenfassung und Ausblick: 5 Thesen für eine optimierte Vertragsgestaltung - 2

- Definition der Leistungsbilder hat den Fokus auf die Betriebsspezifika zu richten
- Service – Level – Agreements sind bei ServiceImmobilien unbedingt erforderlich

**Vielen Dank für Ihr Interesse und
Ihre Aufmerksamkeit!**

Kontakt:

Dr. Lutz H. Michel

Rechtsanwalt

Broichstraße 2

D - 52393 Hürtgenwald

FON: + 49 – 2429 – 90 363 90

FAX: + 49 – 2429 – 90 363 99

E-Mail: Kanzlei@RADrMichel.de