

Dem Dienstleister auf die Finger schauen

Ob sich die tatsächlich erbrachten FM-Leistungen mit den vertraglichen Vereinbarungen decken, ist für Eigentümer und Liegenschaftsverwalter oft nur schwer erkennbar. Welche Schwerpunkte beim Audit dieser Leistungen gesetzt werden sollten, erklärt Gastautor Claus Mink.

Häufig wird nach Fertigstellung einer Liegenschaft deren Betrieb vom Eigentümer an einen externen FM-Dienstleister vergeben. Grund hierfür ist das komplexe Aufgabenfeld. Der Eigentümer kann sich so auf sein eigenes Kerngeschäft konzentrieren und überlässt diese – auch rechtlich schwierigen – Aufgaben lieber dem Spezialisten.

Hinzu kommt, dass sich ein Großteil der Betreiberverantwortung auf den Dienstleister übertragen lässt. Allerdings gilt dies nicht für alle Themen und Verantwortlichkeiten. Delegierbar sind unter anderem die Wartung von betriebsrelevanten Anlagen, regelmäßige Inspektionen oder die Überwachung von Anlagen mit Gefährdungspotenzial (z.B. Drehtüren und Schiebetüren). Nicht delegierbar ist hingegen die zivilrechtliche Betreiberverantwortung.

Dennoch ist der Eigentümer nicht vollständig von seiner Verantwortung entbunden. Bei ihm verbleiben vor allem Pflichten

hinsichtlich der Auswahl und Überwachung der beauftragten Dienstleister. So behält letztlich der Eigentümer auch die Verantwortung, zu überprüfen, ob die beauftragten Leistungen vollumfänglich sowie fachgerecht durchgeführt und dokumentiert werden, beispielsweise durch die regelmäßige Vorlage

- der Wartungsplanung (jährlich),
- der Planung der Sachverständigen-(SV)- sowie der Sachkundigen-(SK)-Prüfungen (jährlich),
- des Berichtswesens (monatlich),
- der sukzessiven Wartungsdokumentation,
- die fortlaufende Dokumentation der SV- und SK-Prüfungen,
- der Entsorgungsnachweise.

Um sich zu entlasten, entschließen sich viele Immobilieneigentümer, zudem ein professionelles Property-Management einzubinden, unter anderem, um den Facility-Manager zu steuern. Zusätzlich zur kaufmännischen Verwaltung sind hier auch technische Dienstleistungen (Koordination und

Verwaltung) im Leistungsumfang enthalten. Die Vorteile liegen auf der Hand: Immerhin kann ein Property-Manager dem Eigentümer in einer Vielzahl der Fälle die FM-Ausschreibung abnehmen, das Facility-Management überprüfen oder sich darum kümmern, wie die Betriebskonzepte umgesetzt werden. Dennoch muss der Eigentümer auch hier die Erledigung und Dokumentation der Aufgaben überprüfen.

Konkret bedeutet dies für ihn, Antworten auf folgende Fragestellungen zu finden:

- Wurden alle Leistungsbilder, die haftungsrelevant sind, ordnungsgemäß im PM und FM umgesetzt?
- Gibt es Leistungslücken in den Verträgen, die geschlossen werden müssen?
- Liegen alle relevanten Nachweisdokumente in einer gerichtsfesten Fassung vor?
- Ist ein Abgleich des Instandhaltungszustands der technischen Anlagen vor Ort mit der vorliegenden Wartungsdokumentation erfolgt?

• Welche Dokumentation liegt zur Überprüfung des Zustands der Betriebssicherheit der Immobilie (Brandschutz, Stolperfallen Gehwege, Prüfung gemäß Unfallverhütungsvorschriften, Risikoanalyse nach Betriebssicherheitsverordnung) vor?

- Sind Prüfung und Abgleich des Instandhaltungszustands der baulichen Anlagen mit der vorliegenden Wartungsdokumentation erfolgt?
- Wurden sämtliche baulichen und technischen Anlagen auf Einhaltung der aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen überprüft?

Eigentümer sollten ihre Pflichten besser nicht unterschätzen, denn nur wenn zentrale Fragestellungen eindeutig und gerichtsfest beantwortet und dokumentiert wurden, sind im Schadensfall sowohl Betreiber als auch Dienstleister rechtlich auf der sicheren Seite.

Ebenfalls gefordert ist der Eigentümer, wenn sich im Rahmen der SV-Prüfung Mängel ergeben haben: Er muss diese Mängel

innerhalb der vom Prüfsachverständigen festgelegten Frist beseitigen lassen. Außerdem hat er sicherzustellen, dass ihm die Beseitigung der Mängel vom Dienstleister korrekt gemeldet wird.

In zahlreichen Projekten ist zu beobachten, dass nicht jeder Dienstleister hält, was er verspricht. Deshalb sind eine detaillierte Revision sowie der Überblick über die erforderlichen Dokumente ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienmanagements.

Der Einsatz von Dienstleistern ist sinnvoll und spart nicht nur Zeit, sondern im Zweifelsfall auch bares Geld, da nicht vorhandene Kompetenzen oftmals zu erschwingerlichen Konditionen extern beauftragt werden können. Dennoch befreit die Delegation den Eigentümer nicht von der finalen Verantwortung, dem externen Spezialisten auf die Finger zu schauen. **law**

Der Autor: Claus Mink ist Geschäftsführer von ProFM Facility & Project Management.