

Rechtssicher formulieren: Vertragsgestaltung mit Dienstleistern und Kooperationspartnern

Präsentation

Stephan Bultmann

Vertragsgestaltung mit Dienstleistern und Kooperationspartnern

Berlin, den 22. November 2011

Tagung „Dienstleistungen rund ums Wohnen“

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

© S·N·P | Ort, Datum der Präsentation
Alle Rechte vorbehalten.

Referent

Rechtsanwalt Stephan J. Bultmann

SNP SCHLAWIEN NAAB PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte · Steuerberater · Wirtschaftsprüfer

Kurfürstendamm 33

10719 Berlin

☎ 030/25 37 80 - 13 / Fax: 030/25 37 80 - 60

e-mail: stephan.bultmann@snp-online.de

Internet: www.snp-online.de

SNP – Schlawien Naab Partnerschaft



Schlawien · Naab Partnerschaft, bestehend aus rund 50 Rechtsanwälten, Notaren, Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern, unterstützt qualifiziert und spezialisiert ihre Mandanten in allen Fragen des Wirtschafts- und Steuerrechts und übernimmt notwendige Prozessvertretungen. Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung der traditionellen Rechtsgebiete und der Erschließung neu entstehender Tätigkeitsfelder bietet Schlawien · Naab eine umfassende, zukunftsgerichtete Beratung an.

Vertragsgestaltung

Inhaltsübersicht

- I. Facility Management (Hauswartung, Hausreinigung)**
- II. Energiewirtschaftliche Leistungen (Contracting)**
- III. Assetmanagement und Projektentwicklung**
- IV. Altersgerechtes Wohnen**
- V. Finanz- und Lohnbuchhaltung für kleinere Wohnungsunternehmen**

Vertragsgestaltung

I. Facility Management

- Hauswartung
- Hausreinigung
- Schnee- und Eisbeseitigung

Vertragsgestaltung

- Hauswartung
 - Gestaltung durch Rahmenvertrag: Vertragsinhalte
 - Gestaltung durch Auftragsformular i.V.m. AGB's: Vertragsinhalte
 - Beachte:
 - AGB-Recht (§§ 305 ff. BGB)
 - Umlegbarkeit der Hauswartzkosten nach BGB-MietR i.V.m. Anl. 3 zu § 27 II. BV bzw. BetrKV, hier ist zu differenzieren:
 - Umlegbarkeit von Hauswartzaufgaben (Reinigung der Treppenhäuser, ggf. Kleinreparaturen etc.) grundsätzlich ja,
 - nicht jedoch: Verwaltungstätigkeiten und Instandsetzung (s. LG Berlin, Urt. v. 04.02.2011 – 63 S 181/10)

Vertragsgestaltung

➤ Hauswartung

➤ Sonderproblem:

Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern:

- in den meisten Bundesländern besteht eine Um- bzw. Nachrüstungspflicht für Bestandsbauten, zumeist mit Übergangsregelungen verbunden:
Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen (gef. Neubau), Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Thüringen, Saarland;
- bisher nicht in LBO geregelt: Berlin, Brandenburg, Bayern, Baden-Württemberg

Vertragsgestaltung

➤ Hauswartung

➤ Sonderproblem:

Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern:

Aktuelle Rechtsprechung:

AG Blankenese, Urt. v. 16.02.2011 – 531 C 341/10: Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich der Installation von Rauchwarnmeldern (§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB);

AG Schönebeck, Urt. v. 04.05.2011 – 4 C 148/11: Keine Umlagefähigkeit von Miet- und Wartungskosten für Rauchwarnmelder, wenn Betriebskostenregelung im Mietvertrag abschließend ist;

a.A.: LG Magdeburg, Urt. v. 27.09.2011 – 1 S 171/11: Pflicht der Mieter, die Kosten für die Wartung und Miete von Rauchwarnmeldern zu tragen (bei vertraglich vereinbarter Mehrbelastungsklausel, als „sonstige Betriebskosten“ i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV, andernfalls als Modernisierungsaufwand (vgl. BGH, ZMR 2007, 851)

Vertragsgestaltung

- Hausreinigung
 - Vertragsinhalte
 - zu beachten sind: AGB-Recht (§§ 305 ff. BGB) und Anl. 3 zu § 27 II. BV bzw. BetrKV: Reinigungskosten umlegbar:
 - Reinigung der Flure, Treppenhäuser etc.; entfällt, sofern vertraglich (z.B. in der Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag geregelt ist, dass Mieter selber reinigen oder wenn in den Hausmeisterkosten bereits enthalten;
 - laufende / regelmäßige Schädlingsbekämpfung

Vertragsgestaltung

- Schnee- und Eisbeseitigung (Winterdienst)
 - Vertragsinhalte der Rahmenverträge
 - Divergierende Rechtsprechung der Zivilkammern des LG Berlin:
 - Rechtsprechung der 52. ZK (Urt. v. 18.11.2010 – 52 S 67/10): Dienstvertrag
 - Rechtsprechung der 57. ZK (Urt. v. 21.07.2011 – 57 S 113/11): Werkvertrag
 - Konsequenzen der divergierenden Berliner Rechtsprechung: bei Annahme eines Werkvertrags „absolutes Fixgeschäft“, keine Nachholungsmöglichkeit und somit ggf. kein Vergütungsanspruch bei Nichtleistung (anders bei Annahme eines Dienstvertrags).

Vertragsgestaltung

II. Energiewirtschaftliche Leistungen (Contracting)

- Vertragsziel: Übernahme der Verpflichtung zur Energieeinsparung durch Wärmedämmung / Einbau neuer Heizungsanlage u.a. und Finanzierung (im besten Fall aus dem Einsparpotential)
- Komplexe Vertragsgestaltung: Erfolgsgarantie-Vertrag zum Energiespar-Contracting
 - Grobanalyse / Feinanalyse
 - Erfolgsgarantie-Leistung
 - Vergütungsregelungen
 - Berechnung des Einsparbetrags
 - Haftungsfragen

Vertragsgestaltung

II. Energiewirtschaftliche Leistungen (Contracting)

- Umlegbarkeit der Contracting-Kosten auf Mieter ?
 - Sofern vertraglich vereinbart: ja
 - Mit vorheriger Zustimmung des Mieters: ja (s. BGH, Ur. v. 06.04.2005 – VIII ZR 54/04)
 - Betriebskostenumlage im Beitrittsgebiet nach § 14 MHRG für Contracting-Gebühren erfordert klare, transparente Vermieter-erklärung (s. BGH, Ur. v. 20.09.2006 – VIII ZR 279/05; vgl. auch LG Berlin, Ur. v. 13.11.2009 – 63 S 91/09)
 - Anmerkung: Leasingkosten sind keine Betriebskosten der Zentralheizung (s. BGH, Ur. v. 17.12.2008 – VIII ZR 92/08)
- Weiterführende Literatur:
 - Leitfaden Energiespar-Contracting – Arbeitshilfen für die Vorbereitung und Durchführung von Energiespar-Contracting, herausgegeben von Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW), Nachdruck mit redaktionellen Änderungen Dezember 2004 (Mitautoren: RA Stephan J. Bultmann, RA Wolfgang E. Trautner, RA Joachim Garbe-Emden, RA Jan-Henrik Wetters)

Vertragsgestaltung

III. Assetmanagement und Projektentwicklung

- Aufgabe des Assetmanagers:
 - Vermietungsaktivitäten vor Ort koordinieren
 - Vertragsverhandlungen führen
 - Kalkulationen erstellen
 - Controlling-Tätigkeiten im Rahmen von Umbau-/ Ausbauleistungen
 - Kontakt zu örtliche Maklern
 - Kommunikation mit Geschäftsleitung
- Komplexe Vertragsgestaltung für Assetmanagement-Verträge
- Projektentwicklungs-Verträge: Projektentwickler entwickelt in Eigenregie für Auftraggeber (Eigentümer) ein Immobilienprojekt, z.B. als Kapitalanlage. Er entwickelt eine Strategie und ein Konzept und konkretisiert die einzuleitenden Maßnahmen (Due Diligence, Maßnahmekatalog, Verkaufsverhandlungen im Investoren etc.)

Vertragsgestaltung

IV. Altersgerechtes Wohnen

- Vermietungslösung (versus Eigentümlösungen)
- Vertragselemente:
 - Betreuungsspezifisch modifizierter Miet- bzw. Dauernutzungsvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter / Nutzer
 - Kooperationsvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Dienstleister
- Vorteile:
 - Keine isolierte Kündbarkeit der Betreuungskomponente
 - Heimrecht anerkennt zwei- bzw. dreiseitige Vertragsbeziehungen insbes. für Service-Wohnen ("betreutes Wohnen")

Vertragsgestaltung

Vermietungslösung

Inhalt der BVB:

- Ausstattungsmerkmale des Wohnraums für Betreutes Wohnen
- Regeldienstleistungen im Rahmen des Grundservice, z.B.:
 - Hilfeleistungen im Alltag,
 - „Sorgentelefon“,
 - Nutzung von Räumlichkeiten und Angeboten des Pflegeheims,
 - Hilfestellungen bei behördlichen Anträgen,
 - Vermittlung von Dienstleistungen,
 - Wäsche-/Reinigungsannahme,
 - Apothekenbringdienst,
 - Postdienst etc.
- „Heimgesetznah“ Kündigungsmöglichkeit für Vermieter bei „unzumutbarer Härte“ wegen Verschlechterung des Gesundheitszustandes des Bewohners zulässig (vgl. BGH, Beschluss v. 21.04.2005)

Vertragsgestaltung

Vermietungslösung

→ **Kooperationsvertrag ist das „Herzstück“**

der Vertragsbeziehungen zwischen Wohnungsunternehmen, Dienstleister und Bewohner

Ziele:

- langfristige Bindung eines Dienstleisters
- Rentabilität der Grunddienstleistungen liegt im Interesse des Wohnungsunternehmens
- Wohnungsunternehmen muss Wert auf Leistungsfähigkeit des Dienstleisters und Bezahlbarkeit der Grunddienstleistungen legen
- Akzeptanz schaffen bei den Bewohnern, damit die Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Dienstleister zum allseitigen Nutzen gelingen

kann

Methode: Dienstleister ist Erfüllungsgehilfe des Wohnungsunternehmens (§ 278 BGB) im Bereich des Grundservice

Vertragsgestaltung

Vermietungslösung

Inhalt der Kooperationsvereinbarung:

- Begriffsbestimmungen, insbesondere:
 - ☒ Beteiligte (Wohnungsunternehmen, Nutzer / Bewohner, Dienstleister)
 - ☒ Inhalt des Grundsservice (Anlage zum Kooperationsvertrag)
 - ☒ Inhalt des Wahlservice (Anlage zum Kooperationsvertrag, der ausdrücklich **nicht** Vertragsbestandteil ist)
- weitere Regelungen:
 - ☒ Servicepauschale
 - ☒ Haftungs- und Freistellungsregelung (ggf. auch qualifizierte Risikoverteilungsregelungen, z.B. Versicherungs- oder Bürgschaftslösungen)
 - ☒ Schweigepflicht / Voraussetzungen der Entbindung von Verschwiegenheitspflicht; Regelung für den Wohnungszutritt im Notfall
 - ☒ Laufzeitklausel (Kündigungsregelung)

Vertragsgestaltung

V. Finanz- und Lohnbuchhaltung für kleinere Wohnungsunternehmen

- Kooperationsvertrag mit dienst- und werkvertraglichen Elementen
- Vertragselemente:
 - Finanzbuchhaltung
 - Lohnbuchhaltung (für Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens)
Vorteile:
 - Unterstützung bei der Erstellung des Jahresabschlusses
 - Korrespondenz / Verhandlungen mit Finanzamt, Krankenkasse, Berufsgenossenschaft, Agentur für Arbeit (z.B. bei Stellenbesetzungen) etc.

Vertragsgestaltung

Referenzen von RA Stephan J. Bultmann: Veröffentlichungen

- ☒ Leitfaden Energiespar-Contracting – Arbeitshilfen für die Vorbereitung und Durchführung von Energiespar-Contracting, herausgegeben von Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW), Nachdruck mit redaktionellen Änderungen Dezember 2004 (Mitautoren: RA Stephan J. Bultmann, RA Wolfgang E. Trautner, RA Joachim Garbe-Emden, RA Jan-Henrik Wetters)
- ☒ Senioreneinrichtungen als Gewerbeimmobilien – Entwicklungen, Konzepte, Vertragsgestaltungen – (Krings-Heckemeier, Feddersen, Bultmann), in: Falk u.a. (Hrsg.): Handbuch Gewerbe- und Spezialimmobilien, Köln 2006 (S. 483-520)
- ☒ Service-Wohnen: Verträge außerhalb des Anwendungsbereichs des neuen Heimgesetzes, in: Die Wohnungswirtschaft, 5/2003, S. 75-78
- ☒ „Betreutes Wohnen“ im Spiegel der neueren Rechtsprechung, in: Die Wohnungswirtschaft, 10/2003, S. 48-51
- ☒ Kündigung und Kündigungsschutz in Bezug auf Miet- und Betreuungsverträge, in: Die Wohnungswirtschaft, 11/2003, S. 46-47
- ☒ Weitere Beiträge: www.snp-online.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Rechtsanwalt Stephan J. Bultmann

S-N-P | SCHLAWIEN · NAAB
PARTNERSCHAFT