

Anlage 2.1.2

Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement

Das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst die Beratung, Koordination und Unterstützung des Eigentümers in allen wesentlichen Aufgaben und Tätigkeiten, die für diesen Bereich aus Sicht eines ordentlichen Kaufmanns und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Bewirtschaftung von Immobilien erforderlich und zweckmäßig sind, insbesondere:

1. Leistungsbild des Verwalters

Der Verwalter ist für den einwandfreien, reibungslosen und optimierten Betrieb und die entsprechende Instandhaltung des Objekts verantwortlich.

Der Verwalter hat darauf zu achten, dass das Objekt mit einem optimierten Kostenvolumen betreut wird, aber gleichzeitig der Grundsatz der vorbeugenden Pflege und Instandsetzung/-haltung detailliert Berücksichtigung findet. Das Technische und Infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst die technische Verwaltung für Betrieb, Instandsetzung, Instandhaltung, Mieterausbau- und Umbauarbeiten und die Wartung der haustechnischen Anlagen.

Zur technischen Verwaltung gehören insbesondere: der Abschluss, die Verwaltung, die Kontrolle, ggf. die Anpassung oder die Kündigung von bestehenden technischen oder infrastrukturellen Dienstleistungs- und Werkverträgen im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung; Sicherstellung des Betriebs, der Wartung und der Inspektion aller technischen Einrichtungen und Anlagen auf der Grundlage der einschlägigen Gesetze, behördlichen Auflagen, Sicherheitsbestimmungen und Vorschriften, sowie Herstellervorgaben und Bedienungsanweisungen zum Gewährleistungserhalt.

Annex 2.1.2

Technical and infrastructural Facility Management

Technical and infrastructural Facility Management comprises consultation, co-ordination and support for the Owner in all major tasks and activities which are necessary for and helpful to this area of responsibility according to normal commercial criteria and taking account of applicable provisions and regulations together with generally recognised leading technical standards for the management of properties, with particular reference to:

1. Range of Property Manager's duties

The Property Manager is responsible for problem-free, continuous, optimised operation and the appropriate maintenance of the property.

The Property Manager must ensure that the property is cared for according to an optimised scale of costs, whilst taking account, in detail, of the principle of preventive care, repair and maintenance. Technical and infrastructural Facility Management comprises technical management for operation, repair, maintenance, Tenants' extension works and conversion works, together with servicing of technical plant in the building.

Technical management includes, in particular: negotiating, managing, monitoring and if necessary adapting or cancelling existing technical or infrastructural service and works contracts as part of ongoing management; the assurance of operation, servicing and inspection for all technical installations and appliances as required by applicable laws, official directives, safety provisions and regulations, together with manufacturers' recommendations and operating instructions stipulated as prerequisites for guarantee.

Dies gilt insbesondere für die Einhaltung brandschutztechnischer Auflagen; die Anweisung und Überwachung der Tätigkeiten der Auftragnehmer und die Kontrolle der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung; die Verwaltung sämtlicher Bürgschaften, wie z. B. Gewährleistungs-, Vertragserfüllungs- und Vorauszahlungsbürgschaften; die Erfassung und die Pflege der Gewährleistungsansprüche aus bestehenden Vertragsverhältnissen und deren Gewährleistungsverfolgung, insbesondere der Überwachung und Fortschreibung der Gewährleistungsfristen; die sachliche, technische und rechnerische Prüfung sowie Zahlung aller Abgaben und Gebühren. Sicherstellung der Inspektion und Wartung technischer Anlagen (z. B. Sanitär, Heizung, Starkstrom, Fördertechnik, Gebäudeautomation, Sicherheitstechnik, Klima- und Kältetechnik); die stetige Kontrolle und Überwachung der Pflege und des baulichen Zustandes, die Feststellung von Schäden an den Liegenschaften; die regelmäßige Kontrolle der Leerstandsflächen.

Zur technischen Verwaltung gehören des Weiteren die sorgfältige Betreuung der laufenden Instandsetzung und Instandhaltung des Objekts:

Zu diesem Zwecke Durchführung von regelmäßigen, insbesondere von der Gebäudesubstanz und der Mieterschaft abhängigen, auch unangemeldeten, Gebäudekontrollen und Protokollierung. Berichte an den Eigentümer über sämtliche erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Objekt, insbesondere auf Arbeiten, die vom Eigentümer gemäß den Mietverträgen auszuführen sind. Die technischen Objektaufnahmen beinhalten die Aufstellung eines Ist-Zustandes und die Feststellung von Abweichungen zum Soll-Zustand; Überwachung der fristgerechten Durchführung aller gesetzlich oder von den Behörden empfohlenen oder vorgeschriebenen Inspektionen und Veranlassungen aller sich hieraus ergebenden und erforderlichen Maßnahmen; Teilnahme an allen Abnahmen und Übergaben von Bauleistungen, auch mieterseitig beauftragt, um im Hinblick auf Wartung und Betrieb einen optimalen Zustand zu gewährleisten.

Im Hinblick auf Betrieb und Wartung sowie laufende Instandhaltung und Instandsetzung: Erstellen von Leistungsbildern, Einholen von Kostenangeboten, Beschaffung von Vergleichsangeboten, Erarbeiten von Vergabevorschlägen, Auswahl des wirtschaftlich

This particularly applies to obeying technical fire safety directives; instructing and supervising contractors in the course of their activities and monitoring for correct fulfilment of contracts; management of all sureties such as those appointed in respect of guarantees, fulfilment of contracts and advance payment; the progressing and servicing of guarantee claims arising from existing contractual relationships and claiming for their respective guarantees, with particular regard to supervising and extending guarantee periods; objective, technical and accounts-related monitoring, together with settlement of payment for all duties and charges. Provision of inspection and servicing for technical appliances (e.g. sanitation, heating, mains-power electricity, goods handling, automated building systems, security technology, climate control and refrigeration); continuous monitoring and supervision of maintenance of the building and its condition, detection of any damage to the premises; and regular inspection of vacant areas.

Technical management also includes careful management of ongoing repairs to and maintenance of the property:

It also includes the carrying-out, for the same purpose, of regular building inspections and the drafting of reports on the same, with particular attention to the fabric of the building together with building checks and the reporting of the same, including unannounced checks concerning matters for which Tenants are responsible. Reporting to the Owner concerning all required maintenance and repair works on the property, with particular reference to works which are to be carried out by the Owner in pursuance of lease agreements. Technical matters to be placed on record, concerning the property, include the drafting of current status records and the ascertainment of any deviations from the normal status; supervising the prompt completion of all inspections either prescribed by law or recommended by the authorities, and the ordering of all steps which arise from the above and which are – as such – required; attendance at all acceptance sessions and the handover of building services, including those initiated by Tenants, in order to assure the optimum condition in respect of servicing and operation.

With regard to operation, servicing and ongoing maintenance and repairs: producing work charts, obtaining cost estimates, preparing comparative estimates, drafting contract-award offers, selecting the most favourably priced offer, issuing of orders by consultation with the Owner, and

günstigsten Angebotes, Auftragsvergabe in Abstimmung mit dem Eigentümer, sowie kaufmännische und technische Leistungsüberwachung von Betrieb, Inspektion, Wartung der technischen Anlagen und der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Liegenschaften. Die technische und kaufmännische Abrechnung des Leistungsumfanges und dessen Abnahme, Überwachung der Gewährleistung, sowie im Gewährleistungs- oder Garantiefall Durchsetzung der Ansprüche gegenüber ausführenden Unternehmen; Erstellen eines jährlichen Zustandsberichtes über die Liegenschaften mit Festlegung des Reparaturbedarfs, eines Terminplanes und Nennung von Kostenvoranschlägen für die Energiekosten.

Der Verwalter stellt – soweit möglich – sicher, dass die Gebäude oder Teile eines Gebäudes durch Arbeiten an Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt werden. Etwaige Risiken der Beeinträchtigung sind dem Eigentümer umgehend mitzuteilen.

Der Verwalter übernimmt in Absprache mit dem Eigentümer die Steuerung der Objektsicherheit. Dies beinhaltet insbesondere die kaufmännische und technische Beratung in Zusammenhang mit der Objektsicherheit, z. B. die Prüfung bestehender Verträge, sowie deren Kosten- und Leistungsoptimierung; die Unterstützung der Planung immobilienbezogener Objektsicherheit; die Betreuung, die Qualitätskontrolle, die Dokumentation sowie ggf. die Anpassung und die Kündigung von Verträgen; die Steuerung der Vergabe von Verträgen: Das Erstellen von Leistungsbildern; die Auswahl geeigneter Fachleute und Firmen; das Einholen von Kostenangeboten, deren Auswertung und die Erstellung eines Vergabevorschlages; die Vergabe der Leistungen; die technische und kaufmännische Rechnungsprüfung, sowie Rechnungsabwicklung für die Verträge.

Hinzu kommt die Verwaltung der in den Gebäuden installierten Schließanlagen, einschließlich Schlüsselausgabe durch den Verwalter. Mit dieser Aufgabe sind insbesondere folgende Leistungen verbunden: Verwaltung, Dokumentation und Erfassung der Schließanlagen; Beauftragung von Neubestellungen bzw. Ersatzbeschaffungen; Dokumentation von Ein- und Ausgabe der Schlüssel; Mitteilung über an Mieter ausgegebene Schlüssel an den Eigentümer zwecks Weiterbelastung der Kosten an den Mieter.

commercial and technical monitoring of performance with regard to the operation of technical appliances and the inspection and servicing of the same, together with maintenance and repair works on the premises. Technical and commercial accounting for the scope of services and the acceptance of the same, monitoring of warranties, and – in the event of a warranty or guarantee claim – the substantiation of claims against the companies which carried out the work; preparation of an annual status report concerning the premises together with an outline of required repairs, with a timeframe plan and the definition of cost estimates as to energy charges.

As far as is possible, the Property Manager is to assure that the building or parts of any building are not exposed to detrimental effects from works on adjacent buildings. Any risks of detrimental effects must be reported immediately to the Owner.

By consultation with the Owner, the Property Manager is to cover the management of safety in the property. This includes, in particular, commercial and technical consultation relating to safety in the property, e.g. the inspection of contracts in place, and the optimisation of the associated costs and benefits; support in planning for building-related safety in the property; servicing, quality control, documentation and – where applicable – adaptation of contracts and the termination of the same; and control over the award of contracts: the preparation of performance charts; selection of suitable specialists and firms; the securing of cost estimates, the analysis of the same and the preparation of a proposal for the award of contract; the award of orders for services; technical and commercial examination of invoices and the processing of accounts for contracts.

Furthermore: management of locking systems installed in the buildings, including the Property Manager's handing-out of keys. This function gives rise to the following services in particular: management, documentation and monitoring of locking systems; the placing of new orders and/or replacement purchases; documentation of inward and outward transfers of keys; notification to the Owner of the handing of keys to Tenants, for purposes of rolling-on of the costs to the Tenant.

Nicht in Umlauf befindliche Schlüssel sind an geeigneter gesicherter Stelle im Zugriffsbereich des Verwalters aufzubewahren.

Any keys not currently in circulation must be stored in a suitably secure location under the Property Manager's control.

Die Bestellung von Generalhauptschlüsseln ist für jeden Einzelfall vom Eigentümer schriftlich zu genehmigen.

The ordering of master keys for the building must have been approved in writing by the Owner for each individual instance.

Der Verwalter wird für das Objekt sämtliche Energieausweise gemäß Energieeinsparverordnung beantragen. Sofern ein Wahlrecht zwischen einem bedarfsorientierten und einem verbrauchsorientierten Energieausweis besteht, legt der Verwalter dem Eigentümer einen Vorschlag zur Entscheidung vor.

The Property Manager will set in hand applications – concerning the property – for all required energy certificates under energy-saving regulations. To the extent that there is a right of choice between a demand-oriented and a consumption-oriented energy certificate, the Property Manager will present the Owner with a proposal for decision.

Sofern der Verwalter die Energieausweise in Abstimmung mit dem Eigentümer selbst erstellt, erhält er hierfür eine Vergütung, die vorab mit dem Eigentümer zu vereinbaren ist.

To the extent that the Property Manager itself is to produce the energy certificates in consultation with the Owner, it will receive remuneration for the same, which must be pre-negotiated with the Owner.

2. Steuerung und Kontrolle von Dienstleistungen

2. Management and control of services

Der Verwalter hat die vom Eigentümer bzw. in seinem Namen vergebenen Leistungen so zu steuern und zu kontrollieren, dass sichergestellt ist, dass die beauftragten Leistungen erbracht und nur die erbrachten Leistungen abgerechnet werden.

The Property Manager must manage and control the services entrusted to it by the Owner or on the Owner's behalf such as to ensure that the appointed services are provided, and such that only the appointed services are charged for.

Der Verwalter wird etwaige Gewährleistungsansprüche des Eigentümers aus Werkverträgen in Bezug auf das Objekt überwachen und verfolgen. Hierzu wird der Verwalter einen Gewährleistungskalender erstellen, aus dem sich die jeweiligen Verjährungsfristen ergeben, sowie vom Werkunternehmer gestellte Gewährleistungssicherheiten für den Eigentümer verwalten.

The Property Manager must monitor and keep track of any of the Owner's guarantee claims under works contracts. For that purpose, the Property Manager must produce a calendar of guarantees indicating the respective expiry dates, and must, on the Owner's behalf, manage the guarantee deposits appointed by works contractors.

3. Objektdokumentation

3. Property documentation

Archivierung und Fortführung der Objekt- und Projektdokumentation (insbesondere Grundstücks- und Baudokumentation), wie etwa Sichtung, Prüfung, Pflege und Archivierung der Projektdokumentationen in Papier- und Datenformat in Abstimmung mit dem Eigentümer; Unterstützung bei der Flächendokumentation; Beauftragung von Leistungen der CAD-Planerfassung nach den Anforderungen des Eigentümers, sowie Unterstützung und Kontrolle bei der

Archiving and continuation of property and project documentation (particularly documentation for the plot of land and for the building), with duties including reading over, examining, supervising and filing of project documentation in both hardcopy and electronic format as agreed upon with the Owner; support with records relating to floorspace; commissioning of CAD plan logging services as directed by the Owner, together with support and

Durchführung; Erstellung von
Gesprächsprotokollen und Archivierung der
Korrespondenz.

supervision in the process; recording the minutes
of meetings and filing of correspondence.

4. Instandsetzungs-, Modernisierungs-, und Umbaumaßnahmen

4. Repair, modernisation and conversion projects

Der Eigentümer wird bei umfangreichen Instandsetzungs-, Modernisierungs-, sowie Umbaumaßnahmen (inkl. Rückbau) vom Verwalter unterstützt und beraten. Die notwendigen Ausführungsarbeiten und -termine werden mit dem Eigentümer abgestimmt.

The Owner will be supported and advised by the Property Manager in the context of extensive repair, modernisation and conversion projects (including rebuilding). The required project works and milestone dates will be agreed upon with the Owner.

Bis zu einer Baukostenobergrenze von netto EUR 10.000,00 nach DIN 276 (November 2006) Kostengruppe 200-500 beinhaltet dies insbesondere die Festlegung von Gewerken, Erstellen der Leistungsbilder und Maßnahmenbudget; Einholen und Auswerten von Angeboten, sowie Erarbeiten eine Vergabevorschläge; Steuerung, Bauleitung der ausführenden Firmen, inkl. Terminsteuerung und Überwachung; Bauüberwachung mit Qualitäts- und Quantitätskontrolle; Kostenverfolgung und -steuerung, Maßnahmenbuchhaltung; Durchführung von Begehungen zur Erlangung einer mängelfreien Abnahme mit Mängelaufnahme.

Up to a maximum building costs limit of €10,000.00 net in accordance with DIN 276 (November 2006), cost category 200-500, this comprises in particular the definition of works, the preparation of work procedures and the budget for works; collecting and analysing of offers, together with the preparation of a contract-award proposal; management and supervision of the building works conducted by the firms carrying out the work, including deadline management and supervision; supervision of building works in terms of quality and quantity control; progressing and management of costs, book-keeping for building activities; the holding of visits in order to arrive at fault-free acceptance, with any faults being placed on written record.

Nach Angebotseinholung aber vor Auftragsvergabe wird der Verwalter die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Beauftragung der Maßnahmen einholen.

Following the collection of offers, but before the issuance of any order, the Property Manager will secure the Owner's written approval for the commissioning of the works.

Bei Gefahr im Verzug ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen zur Schadensminderung zu veranlassen, bis eine Abstimmung mit dem Eigentümer möglich ist.

Should any delay entail risk, then the Manager is both authorised and obliged to organise all steps necessary to attenuate the loss/damage until it is possible to consult with the Owner.

Vor Auftragsvergabe von Aufträgen über netto EUR 50.000,00 sind mindestens drei vergleichbare Angebote vom Verwalter einzuholen. Für die Vergabe von Aufträgen unter netto EUR 5.000,00 genügt ein Angebot, sofern Leistung und Preis aus allgemeiner Erfahrung zu beurteilen sind, andernfalls sind zwei weitere Angebote nachzureichen.

Prior to the issuance of any orders exceeding the sum of €50,000.00 net, at least three comparable offers must be collected by the Property Manager. A single offer will suffice for the issuance of orders below the sum of €5,000.00 net, provided that the work and the price quoted can be assessed on the basis of general experience, otherwise two further offers must be submitted.

Sofern im Rahmen bestehender Rahmenverträge Einzelaufträge für laufende Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erteilt werden sollen und der Einzelauftrag ein Volumen von netto EUR 5.000,00 nicht übersteigt, ist vor Auftragserteilung nach dem Rahmenvertrag nicht die Einholung weiterer Angebote erforderlich.

Provided that, in the context of existing framework agreements, individual orders for ongoing maintenance or repair works are to be issued and provided that the individual order does not exceed a cost scale of €5,000.00 net, then there is no need to secure any further offers

prior to the issuance of an order under the framework agreement.

Unabhängig von den vorstehenden Regelungen ist die Zustimmung des Eigentümers erforderlich, sofern die Kosten innerhalb eines Kalenderquartals ein Viertel des für das gesamte Jahr budgetierten Betrags übersteigen.

Irrespective of the provisions set out above, the Owner's consent is required if costs within one calendar quarter exceed a quarter of the amount budgeted for the entire year.