

Dr. David Greiner\*

## Betreiberverantwortung im Facility Management – GEFMA 190

### Inhaltsübersicht

#### I. Einleitung

1. Zum Begriff „Facility Management“
2. Der Begriff „Betreiberverantwortung“
3. Die GEFMA 190

#### II. Betreiberpflichten

1. Unmittelbar gebäudebezogene Pflichten
2. Pflichten hinsichtlich besonderer Einrichtungen und Anlagen
3. Spezielle Pflichten zum Schutz Dritter und der Umwelt
4. Verkehrssicherungspflichten
5. Pflichten mit arbeitsrechtlichem Hintergrund

#### III. Delegation (Übertragung) von Betreiberpflichten

#### IV. Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung

#### V. Schlussbemerkung

### I. Einleitung

#### 1. Zum Begriff „Facility Management“

Wie schon viele andere „neudeutsche“ Begriffe und Modeerscheinungen wurde auch derjenige des Facility Managements (gebräuchliche Abkürzung für „Insider“: FM) aus dem anglo-amerikanischen Raum hierher importiert. Was genau darunter zu verstehen ist, ist fraglich, da verschiedene Begriffsbestimmungen kursieren. Die verhältnismäßig neue DIN EN 15221-1:2007 definiert den Begriff wie folgt:

Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation dienen.

Die vorstehende Begriffsbestimmung ist so allgemein und weit gefasst, dass sie als nur wenig hilfreich, ja geradezu als nichtssagend bezeichnet werden muss. Eine weitere Begriffsbestimmung bietet der hierfür prädestinierte, 1989 in Deutschland gegründete privatrechtliche Verein GEFMA (German Facility Management Association bzw. Deutscher Verband für Facility Management e.V.). Sein Ziel ist die „Verbreitung des FM-Gedankens und die Schaffung eines einheitlichen Begriffsverständnisses<sup>1</sup>“. Die GEFMA entwickelt gemäß ihrem Verbandszweck unter anderem Standards, die ihren Niederschlag in „Richtlinien“ finden. Die Begriffsbestimmung der GEFMA zum Facility Management findet sich in einer grundlegenden Richtlinie aus dem Jahr 2004, der GEFMA 100, und lautet:

Facility Management ist eine Managementdisziplin, die durch ergebnisorientierte Handhabung von Facilities und Services im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen

\* Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Tübingen.

1 Eigendarstellung auf <http://gefma.de/facilitymanagement.html>.

am Arbeitsplatz, die Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse und die Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt.

Der GEFMA-Definition lässt sich entnehmen, dass es beim Facility Management nicht um das Kerngeschäft eines Unternehmens, sondern um dessen Unterstützung geht. Der eigentliche Gegenstand des Facility Managements bleibt aber unklar. Insbesondere hilft die Tautologie „Facility Management ist die Handhabung von Facilities“ nicht weiter, ebenso wenig wie der Hinweis, dass es sich um eine „Managementdisziplin“ handle. Eine ohne weiteres verständliche Definition findet sich hingegen in der Online-Enzyklopädie Wikipedia, Stichwort Facility Management:

Facility Management bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen (engl. facilities).

Zwar ist diese Definition offenkundig nicht so umfassend konzipiert wie die zuvor Genannten; dafür genügt sie den an eine Definition zu stellenden Anforderungen, indem sie ihren Gegenstand klar und verständlich umreißt. In diesem Sinne könnte man statt von Facility Management eigentlich auch von Gebäudemanagement oder zu deutsch von Gebäudeverwaltung sprechen. Jedoch wird von den Vertretern des Facility Managements betont, dass das Gebäudemanagement lediglich einen Unterfall des Facility Managements darstelle: Gebäudemanagement befaße sich mit der Bewirtschaftung von bestehenden Gebäuden und technischen Anlagen, Facility Management hingegen betrachte die Immobilie in ihrem gesamten Lebenszyklus mit den Phasen der Planung, Errichtung, Nutzung, Verwertung<sup>2</sup>. Die begriffliche Differenzierung soll hier indes nicht weiter vertieft werden. Denn diese Veranstaltung bzw. dieser Beitrag sind Bestandteil der „Mietrechtstage“; und den Teilnehmern an einer Veranstaltung zum Mietrecht stellen sich Fragen der Betreiberverantwortung nur bei der Verwaltung der genutzten Bestandsimmobilie. Daher wird der Begriff des Facility Managements in diesem Beitrag kurz und bündig mit „Gebäudeverwaltung“ gleichgesetzt.

## 2. Der Begriff „Betreiberverantwortung“

Es gibt viele Gesetze, die an das Eigentum oder an die Nutzung eines Grundstücks anknüpfen und dem Eigentümer oder Nutzer besondere Pflichten auferlegen. Weitere grundstücksbezogene Pflichten knüpfen an die Funktion als Arbeitgeber an, der Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel bereitstellt. Denjenigen, der für die Einhaltung der gebäudebezogenen gesetzlichen Pflichten verantwortlich ist, kann man „Betreiber“ der Immobilie nennen. „Verantwortung“ bedeutet die Pflicht, für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen. „Betreiberverantwortung“ ist somit ein Sammelbegriff für die den Eigentümer und/oder Nutzer von Immobilien treffenden Pflichten; eine eigenständige juristische Bedeutung kommt ihm nicht zu.

Im Ausgangspunkt sind der Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer und – sofern im Objekt vorhanden – der Arbeitgeber die „Betreiber“ der Immobilie. Da die Betreiberpflichten delegiert werden können und dies im Regelfall auch werden (dazu unten III), sind „Betreiber“ häufig eine oder mehrere vom Grundstückseigentümer verschiedene Personen. Oft ist (fehlerhafterweise) gar nicht bekannt, auf welche Weise, in welchem Umfang und an wen genau die Betreiberverantwortung übertragen wurde; daher wurde der treffende Satz geprägt: „Betreiberverantwortung ist eine Bürde, an der viele Schultern tragen, darunter manche, ohne es zu wissen“<sup>3</sup>.

2 GEFMA 100-1, Facility Management Grundlagen, 4 Abgrenzung Facility-/Gebäudemanagement.

3 Glauche (Autor der GEFMA 190), Erläuterungen, www.roedl.de.

Verstöße gegen die Betreiberverantwortung, also Pflichten- bzw. Gesetzesverstöße, können zur Haftung führen: Zivilrechtlich (Schadensersatz, Verlust des Versicherungsschutzes, Vertragsstrafen usw.), öffentlich-rechtlich (Sanktionen wie z. B. Auflagen, Nutzungsverbot bzw. Stilllegungsverfügung) oder strafrechtlich (Strafen oder Bußgelder).

Das Ziel des Betreibers (in den hier interessierenden Fällen also des Eigentümers einer Immobilie und/oder des von diesem beauftragten Immobilienverwalters) ist eine effiziente (und somit kostengünstige) Verwaltung mit möglichst geringem Haftungsrisiko. Dazu muss der Betreiber seine Pflichten und die möglichen Sanktionen kennen und (im übertragenen wie im Wortsinne) einen Plan haben, wie er seine Verwaltung so organisiert, dass er allen Pflichten effektiv gerecht wird. Darum geht es beim Thema „Betreiberverantwortung bei der Gebäudeverwaltung“.

### 3. Die GEFMA 190

Die GEFMA-Richtlinie 190 „Betreiberverantwortung im Facility Management“ (Stand 2004) will „systematisch grundlegende Informationen und Zusammenhänge über die Betreiberverantwortung im Rahmen eines Facility Managements vermitteln und damit einen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten“. Das 68 Seiten starke Werk beginnt mit einem allgemeinen Teil (Anwendungsbereich, Begriffe und Definitionen), stellt anschließend im Einzelnen die Betreiberverantwortung (einschlägige rechtliche Grundlagen) und die Möglichkeiten der Entlastung und Versicherung dar, und führt schließlich zu Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung. Der umfangreiche Anhang enthält im Wesentlichen Gesetzestexte (Rechtsgrundlagen zur Betreiberverantwortung bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen) und Arbeitshilfen (z. B. eine Checkliste für die Übernahme der Betreiberverantwortung und das Muster eines Betriebs-/Objekthandbuchs).

Im Gegensatz zu beispielsweise den DIN-Normen setzen die GEFMA-Richtlinien keine Maßstäbe für technische Standards im weitesten Sinne. Während den DIN-Normen nach der Haftungsrechtsprechung praktisch gesetzesgleiche Wirkung zukommt, da sie regelmäßig die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, hat die Richtlinie GEFMA 190 lediglich Empfehlungs- bzw. Hilfestellungscharakter. Eine Gemeinsamkeit mit den DIN-Normen besteht aber darin, dass auch die Richtlinie GEFMA 190 nicht kostenlos erhältlich ist; sie ist zum Preis von 98 € bei der GEFMA zu beziehen.

## II. Betreiberpflichten

Es gibt („naturgemäß“) eine derartige Vielzahl von Betreiberpflichten, dass eine vollständige und übersichtliche Erfassung nicht möglich ist. Dieser Beitrag beschränkt sich deshalb darauf, nachfolgend eine exemplarische Auswahl an Betreiberpflichten darzustellen.

### 1. Unmittelbar gebäudebezogene Pflichten

Zu beachten sind stets die jeweilige Landesbauordnung und die dazu gehörige Ausführungsverordnung, insbesondere in Verbindung mit der für das jeweilige Objekt gültigen Baugenehmigung. Gegenstand dieser öffentlich-rechtlichen Regelungen sind die zulässige Nutzung und die Sicherheit des Gebäudes in statischer, brandschutz- und schallschutztechnischer Hinsicht.

Soweit das Gebäude (wie meistens) über eine Tiefgarage verfügt, ist an die jeweils landesrechtlich geltende Garagenverordnung zu denken. So enthält z. B. die bayerische GaStellV (in ihrem § 12 IV) Regelungen zu den Rettungswegen: Demnach müssen „in Mittel- und Großgaragen leicht erkennbare und dauerhaft beleuchtete Hinweise auf die Ausgänge vorhanden sein. In Großgaragen müssen die zu den notwendigen Treppen oder zu den Ausgängen ins Freie führenden Wege auf dem Fußboden durch dauerhafte und leicht erkennbare Markierungen sowie an den Wänden durch beleuchtete Hinweise gekennzeichnet sein.“ Vergleichbare Regelungen gibt es in allen Bundesländern.

Moderne Gebäude haben ein Flachdach. Nicht nur, aber besonders beim Flachdach spielt die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) eine Rolle, wonach der Zustand von Dach- und Notüberläufen sowie von Dachrinnen und Regenwasserfallleitungen alle 6 Monate, insbesondere im Herbst, zu kontrollieren ist. Kommt es wegen Verstoßes gegen diese Wartungspflicht zu Wasserschäden in einer Wohnung, kann der Geschädigte Schadensersatz verlangen. So sprach das Amtsgericht Dortmund einem Mieter 4.000 € Schadensersatz zu, dessen Wohnung überschwemmt worden war: „Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses verstößt gegen seine Obhut- und Überwachungspflichten, wenn er es unterlässt, das Flachdach seines Hauses regelmäßig zu kontrollieren beziehungsweise reinigen zu lassen, damit die einwandfreie Ableitung von Regenwasser gewährleistet ist“<sup>4</sup>.

## 2. Pflichten hinsichtlich besonderer Einrichtungen und Anlagen

Hier bestehen meistens Pflichten zur (regelmäßigen) Prüfung, die auf den unterschiedlichsten Grundlagen beruhen können. Die umfangreichen Erstprüfungen vor der Inbetriebnahme werden in der Regel durch den Gebäudehersteller oder durch den Hersteller oder Lieferanten der Anlage durchgeführt und fallen damit nicht in den Verantwortungsbereich eines Betreibers; trotzdem sollte er darüber Kenntnis haben. Die regelmäßigen Prüfungen fallen aber in jedem Fall in die Betreiberverantwortung. Nachfolgend werden einige besondere Einrichtungen und Anlagen aufgeführt und die dabei zu beachtenden Rechtsgrundlagen aufgeführt.

**Aufzugsanlage.** Für diese gilt unter anderem die im Jahr 2002 eingeführte Betriebssicherheitsverordnung (Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes, kurz: BetrSichV). § 15 BetrSichV schreibt wiederkehrende Prüfungen vor: „(1) Eine überwachungsbedürftige Anlage und ihre Anlagenteile sind in bestimmten Fristen wiederkehrend auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hinsichtlich des Betriebs durch eine zugelassene Überwachungsstelle zu prüfen. Der Betreiber hat die Prüf Fristen der Gesamtanlage und der Anlagenteile auf der Grundlage einer sicherheitstechnischen Bewertung innerhalb von sechs Monaten nach der Inbetriebnahme der Anlage zu ermitteln.“

**Blitzschutzanlagen.** Häufig gibt es besondere landesrechtliche Prüfpflichten bei Bauwerken, für die Blitzschutzanlagen vorgeschrieben sind. Ferner sind Empfehlungen und Richtlinien zu beachten. Hier sind insbesondere die VDE-Richtlinien zu nennen. Der „Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V.“ gibt Richtlinien zu elektrotechnischen Fragen heraus, die den DIN-Normen vergleichbar sind. Das bedeu-

4 AG Dortmund, Urt. v. 23. 12. 2008 – 425 C 5300/07, WuM 2009, 36.

tet insbesondere, dass diese Richtlinien regelmäßig den allgemein anerkannten Stand der Technik wiedergeben, sodass ein Verstoß dagegen eine Pflichtverletzung darstellen und zur Haftung führen kann. Die Richtlinie VDE 0185-305-3 Beiblatt 3 behandelt die Prüf- und Überwachungspflichten für Blitzschutzanlagen.

**Sonstige Anlagen und Geräte.** Hierzu gehören z. B. Brandmeldeanlagen, CO<sub>2</sub>-Warnanlagen, Druckgeräte, Feuerlöschanlagen und tragbare Feuerlöscher, Kraftbetätigte Türen und Tore, Lüftungstechnische Anlagen, Rauchabzugsanlagen, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen usw. Abgesehen von den vorerwähnten VDE-Richtlinien sind für solche Anlagen und Geräte regelmäßig die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Unfallversicherungsträger einschlägig und zu beachten (GUV-V A2/BGV A2UVV; seit 2000: Vorschriften für Sicherheit und Gesundheitsschutz, VSG). Diese werden von den Unfallversicherungsträgern als autonomes Recht erlassen und stellen für jedes Unternehmen und jeden Versicherten der gesetzlichen Unfallversicherung verbindliche Pflichten bezüglich Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz dar.

### 3. Spezielle Pflichten zum Schutz Dritter und der Umwelt

Das bedeutendste und hier deshalb erster Stelle zu nennende Umweltschutzgesetz ist das **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, kurz: BImSchG). Es unterscheidet zwischen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Gegenstand der hier interessierenden Gebäudeverwaltung sind i. d. R. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, für die die Generalnormen des § 22 BImSchG gilt:

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Auf der Grundlage des BImSchG wurde die „Technischen Anleitung (TA) Lärm“ erlassen, die Grenzwerte für Geräuschemissionen festlegt und natürlich ebenfalls einzuhalten ist.

**Abfallgesetze.** Zu beachten sind das bundesweit geltende Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen); ferner die Landesabfallgesetze und schließlich die örtlichen Abfallwirtschaftssatzungen. Grundsätzlich sind Abfälle zur Verwertung getrennt zu halten und zu behandeln (§ 5 II KrW-/AbfG). Das Gleiche schreibt die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vor, wonach Gewerbebetriebe ihre Abfälle, wie Papier, Holz, Glas und Metalle bereits an der Anfallstelle trennen, um eine möglichst hochwertige Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

**Trinkwasserverordnung.** Diese wurde mit Beschluss des Bundesrats vom 26. 11. 2010 (Br-Drs. 530/10) novelliert, unter anderem mit dem Ziel, den Legionellenbefall von Wasserversorgungsanlagen zu verhüten. Die Novelle wird voraussichtlich zum 1. 8. 2011 in Kraft treten. Danach sind turnusmäßige Untersuchungen der Legionel-

lenkonzentration des Trinkwassers vorzunehmen, sofern es sich i. S. v. § 13 V TrinkwV um Großanlagen zur Trinkwassererwärmung handelt, in denen Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgegeben wird. Zu diesen Großanlagen gehören auch Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Trinkwassererwärmung, in denen Wohnungen vermietet oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Gem. § 14 TrinkwV hat der „der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage“ das Wasser in Anlagen, die Duschen enthalten (also praktisch in allen Wohnhäusern) an geeigneten Probenentnahmestellen untersuchen zu lassen, die Untersuchungsergebnisse aufzuzeichnen, 10 Jahre lang verfügbar zu halten und innerhalb von 2 Wochen dem Gesundheitsamt zu übersenden. Die praktische Bedeutung der Legionellengefahr wird durch Gerichtsentscheidungen der jüngsten Zeit belegt, in denen Betreiber zur Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld für Krankheit bzw. Tod infizierter Menschen verurteilt wurden<sup>5</sup>.

**Entwässerungsleitungen.** Nach dem wenig bekannten § 60 Wasserhaushaltsgesetz (ehemals § 18 b WHG) i. V. m. der DIN 1986/30 (zur DIN 1986 s. schon oben Ziff. II 1, Stichwort „Flachdach“) ist bis spätestens 31. 12. 2015 eine Dichtigkeitsprüfung sämtlicher Grundstücksentwässerungsleitungen und -schächte vorzunehmen.

#### 4. Verkehrssicherungspflichten

Juristisch-dogmatisch betrachtet stellen die Verkehrssicherungspflichten keine eigene Fallgruppe von Betreiberpflichten dar; vielmehr sind alle vorstehend aufgeführten Pflichten Verkehrssicherungspflichten. Jedoch haben sich in der Praxis einige Fallgruppen herausgebildet, die man üblicherweise unter dem Oberbegriff der Verkehrspflichten behandelt.

Der Terminus „Verkehrssicherungspflicht“ (oder „Verkehrspflicht“) hat seinen Ursprung im zivilrechtlichen Deliktsrecht: Wenn ein Sach- oder Personenschaden eingetreten ist, der nicht auf einer unmittelbaren Verletzungshandlung beruht, tritt die Schadensersatzpflicht nur dann ein, wenn eine Verkehrspflicht verletzt wurde<sup>6</sup>. Die Verkehrspflichten können verschiedenen Ursprungs sein, haben aber alle denselben Zweck: Die Verpflichtung zur Kontrolle von Gefahrenquellen. Denn wer für eine Gefahrenstelle verantwortlich ist, muss Schutzvorkehrungen treffen, damit sich die Gefahr nicht zum Schaden anderer auswirkt; das ist die „allgemeine Verkehrssicherungspflicht“. Und da ein Grundstück und/oder Gebäude eine Gefahrenquelle darstellen, sind alle Pflichten, die darauf abzielen, davon ausgehende Gefahren zu vermeiden, Verkehrspflichten.

Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung von Grundstücken/Gebäuden umfasst die Verkehrssicherung vorbeugende Wegesicherung, Schutz vor herabfallenden Teilen von Dächern oder Fassaden (letzteres ist in den §§ 836–838 BGB gesetzlich speziell normiert), Absturzsicherung (Geländer), Baustellensicherung (an und in Gebäuden), die Freihaltung und ausreichende Beleuchtung von Wegen und Zugängen (insbesondere Flucht- und Rettungswegen, siehe § 52 ArbStättV und die Garagenverordnungen oben Ziff. 1), und den Winterdienst. Dass für den Winterdienst die kommunalen Räum- und Streupflichtsatzungen zu beachten sind und Unfälle infolge von Verstößen gegen die

5 KG, Urt. v. 8. 12. 2010 – 11 U 44/09, IMR 2011, 210; LG Dortmund, Urt. v. 1. 9. 2010 – 4 O 167/09, IMR 2011, 211.

6 So die h. M. Konstruktiv überzeugender ist z. B. der Ansatz von Wagner, in: MünchKommBGB, 4. Aufl. 2004, § 823 BGB, Rn. 220 ff., wonach die Pflichtverletzung das Handlungsunrecht der Tat konstituiert. Einzelheiten können hier nicht vertieft werden.

Räum- und Streupflichten hohe Haftungsfolgen nach sich ziehen können, ist Allgemeinut. Grundstücke mit Baumbestand erfordern eine regelmäßige Kontrolle der Bäume auf Standsicherheit.

## 5. Pflichten mit arbeitsrechtlichem Hintergrund

Hier ist vor allem das seit 1996 geltende Gesetz zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit (kurz: Arbeitsschutzgesetz – ArbSchG) zu nennen. Die darin aufgestellten allgemeinen Anforderungen sind zugleich eine treffliche Zusammenfassung der Grundsätze der Betreiberverantwortung (wobei man nur das Wort „Arbeitgeber“ durch „Betreiber/Verwalter ersetzen muss) und werden deshalb nachfolgend im Wortlaut wieder gegeben:

### § 3 Grundpflichten des Arbeitgebers

(1) Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes unter Berücksichtigung der Umstände zu treffen, die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen. Er hat die Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls sich ändernden Gegebenheiten anzupassen. Dabei hat er eine Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten anzustreben.

(2) Zur Planung und Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 hat der Arbeitgeber unter Berücksichtigung der Art der Tätigkeiten und der Zahl der Beschäftigten

1. für eine geeignete Organisation zu sorgen und die erforderlichen Mittel bereitzustellen sowie
2. Vorkehrungen zu treffen, dass die Maßnahmen erforderlichenfalls bei allen Tätigkeiten und eingebunden in die betrieblichen Führungsstrukturen beachtet werden und die Beschäftigten ihren Mitwirkungspflichten nachkommen können.

### § 4 Allgemeine Grundsätze

Der Arbeitgeber hat bei Maßnahmen des Arbeitsschutzes von folgenden allgemeinen Grundsätzen auszugehen:

1. Die Arbeit ist so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Leben und Gesundheit möglichst vermieden und die verbleibende Gefährdung möglichst gering gehalten wird;
2. Gefahren sind an ihrer Quelle zu bekämpfen;
3. bei den Maßnahmen sind der Stand von Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse zu berücksichtigen;
4. Maßnahmen sind mit dem Ziel zu planen, Technik, Arbeitsorganisation, sonstige Arbeitsbedingungen, soziale Beziehungen und Einfluss der Umwelt auf den Arbeitsplatz sachgerecht zu verknüpfen;
5. individuelle Schutzmaßnahmen sind nachrangig zu anderen Maßnahmen;
6. spezielle Gefahren für besonders schutzbedürftige Beschäftigtengruppen sind zu berücksichtigen;
7. den Beschäftigten sind geeignete Anweisungen zu erteilen.

Wer als Miet- oder Wohnungseigentumsverwalter die Gebäudeverwaltung übernommen hat, ist i. d. R. nicht für die Einhaltung dieser nur den Arbeitgeber treffenden Pflichten verantwortlich.



### III. Delegation (Übertragung) von Betreiberpflichten

(Betreiber-)Pflichten müssen nicht höchstpersönlich erfüllt werden. Eine Delegation von Pflichten ist rechtlich zulässig<sup>7</sup> und praktisch üblich und zu empfehlen. Bei wirksamer Delegation beschränkt sich die Pflicht auf die Überwachung des beauftragten Dritten, wobei der Übertragende im Allgemeinen darauf vertrauen darf, dass der Dritte den ihm übertragenen Verpflichtungen auch nachkommt, solange nicht konkrete Anhaltspunkte bestehen, die dieses Vertrauen erschüttern<sup>8</sup>. Der die Teilnehmer der „Mietrechtstage“ interessierende Hauptanwendungsfall der Delegation besteht darin, dass der Eigentümer die Wohnungs- oder Gebäudeverwaltung einem „Verwalter“ überträgt; im Falle von Mietwohnungen/Mietshäusern also die Mietverwaltung, im Falle von Wohnungseigentumsanlagen die WEG-Verwaltung. Der Umfang der Delegation ergibt sich dabei aus dem Vertrag und dem Gesetz. Im Normalfall ist davon auszugehen, dass dem Miet- und WEG-Verwalter jedenfalls die gebäudebezogenen Pflichten und die Verkehrssicherungspflichten übertragen werden. Der Verwalter seinerseits wird danach trachten, die ihn treffenden Pflichten, insbesondere die regelmäßigen Prüfpflichten für Anlagen und Einrichtungen, soweit möglich auf einschlägige Fachleute weiter zu delegieren. Der haftungsrechtliche Mechanismus der Delegation sei nachfolgend an einem Beispiel erläutert.

Beispiel: Im Verwaltervertrag wird dem WEG-Verwalter die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Hauses übertragen. Der Verwalter schließt im Namen der WEG einen Hausmeistervertrag, in welchem dem Hausmeister die Pflicht zur Betreuung der Wohnanlage einschließlich der Außenanlagen übertragen wird. Bei einem Gewitter fällt – vorhersehbar und vermeidbar – ein schon lange abgestorbener Baumast auf das Auto des Wohnungseigentümers A. A nimmt die WEG, den Verwalter und den Hausmeister als Gesamtschuldner auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. – Nur teilweise mit Erfolg: Die WEG haftet nicht, weil sie die Verkehrssicherungspflicht im Verwaltervertrag dem Verwalter übertragen hat. Der Verwalter haftet nicht, weil er die Verkehrssicherungspflicht seinerseits auf den Hausmeister übertragen hat. Letztlich haftet also nur der Hausmeister<sup>9</sup>.

Die Grundregeln einer wirksamen (haftungsbefreienden) Pflichtenübertragung werden in der GEFMA 190 in Stichworten zutreffend wie folgt zusammengefasst:

- Klare, eindeutige Definition der zu übertragenden Pflichten, widerspruchsfreie Aufgabenverteilung (keine Überschneidungen oder Lücken).
- Sorgfältige Auswahl (Selektion) geeigneter Führungskräfte/Beschäftigter/Dienstleister.
- Ausstattung des Verpflichteten mit erforderlichen Mitteln und Befugnissen.
- Ausreichende Ein- /Unterweisung des Verpflichteten.
- Laufende Aufsicht / Überwachung.

### IV. Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung

Eine sichere Handhabung der Betreiberverantwortung bedeutet im Idealfall:

- sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten und
- das im Bedarfsfall auch zweifelsfrei nachweisen zu können.

7 Ausführlich Wagner, in: MünchKommBGB, 4. Aufl. 2004, § 823 BGB, Rn. 286 ff.

8 BGH, Urt. v. 22. 7. 1999 – III ZR 198/98, NJW 1999, 3633.

9 OLG München, Beschl. v. 24. 10. 2005 – 34 Wx 82/05, ZMR 2006, 226. Zudem ist dem A sein Mitverschulden anspruchsmindernd anzurechnen (§ 254 BGB).



Das erfordert jedenfalls eine geeignete (Betriebs-)Organisation, die folgende Anforderungen erfüllt:

- Die eigene interne Organisation (Zuständigkeitsverteilung) ist geregelt und dokumentiert, von der Leitung bis zum „untersten“ Mitarbeiter.
- Die für das konkrete Objekt geltenden gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sind bekannt und dokumentiert. (Z. B.: Art des Gebäudes und der installierten Anlagen und Einrichtungen. Zuständige Bauaufsichtsbehörde, Unfallversicherungsträger Überwachungsstellen usw. Welche Rechtsvorschriften treffen im Einzelfall zu?).
- Die für das konkrete Objekt geltenden Prüf- und Überwachungspflichten und der jeweils einzuhaltende Turnus sind (mit konkreten Daten) dokumentiert.
- Die Arbeitsabläufe (Prozesse) sind festgelegt und den Mitarbeitern bekannt.
- Die Mitarbeiter und Subunternehmen sind gezielt ausgewählt und qualifiziert.
- Die Vertragsbeziehungen zu Auftraggebern und Subunternehmern erfüllen die (oben III skizzierten) Grundregeln der Delegation.
- Es sind ausreichende Versicherungen abgeschlossen. Für das verwaltete Objekt: Haftpflicht- und Sachversicherungen (ggf. inklusiver spezieller Umwelthaftpflichtversicherungen wie Öltankversicherung und dgl.). Für den eigenen Betrieb: Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung, Rechtsschutzversicherung.

## V. Schlussbemerkung

Es steht (und stand seit jeher) außer Frage, dass jeder Gebäudeverwalter gut daran tut, sich mit dem Thema „Haftungsvermeidung“ gründlich und strukturiert auseinanderzusetzen; es spricht auch nichts dagegen, das Thema schlagwortartig mit dem Begriff „Betreiberverantwortung“ zusammen zu fassen. Es darf hingegen bezweifelt werden, dass für den Begriff des Facility Managements ein Bedarf besteht. Er kann natürlich Verwendung finden in den Gesellschaften und Betrieben mit internationaler Ausrichtung, weil die dort verwendete Fachsprache ohnehin Englisch ist; das bedeutet aber nicht, dass mit dem Begriff etwas Eigenständiges, womöglich Neues verbunden ist. Zwar wird von seinen Befürwortern behauptet, es sei eine grundsätzlich neue Idee, dass im Facility Management mittels eines strategischen und taktischen Ansatzes Gebäude, Liegenschaften und betriebliche Abläufe ganzheitlich betrachtet würden; neu daran ist aber nur die Terminologie mit ihren mannigfachen Anglizismen. Denn wenn der angeblich neue strategische und taktische Ansatz des Facility Managements damit beschrieben wird, dass es „das Ziel der koordinierten Abwicklung von Prozessen ist, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren, die technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern sowie den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten“<sup>10</sup>, beschreibt das nichts anderes als die seit eh und je unveränderten Ziele einer guten Gebäudeverwaltung. Welchen Sinn gar die Erschaffung weiterer „artverwandter“ Managementdisziplinen haben soll, erscheint erst recht fraglich. Hier sei erwähnt, dass in den einschlägigen Kreisen auch noch das Real Estate Facility Management diskutiert wird, worunter selbstverständlich etwas ganz anderes zu verstehen sein soll als unter dem „allgemeinen“ Facility Management; zu nennen ist ferner das sog. Corporate Real Estate Management (CREM), das die erfolgsorientierte Beschaffung, Verwaltung und Vermarktung von betrieblichen Immobilien bezeichnen soll. Diese aus den Wirtschaftswissenschaften, insbesondere aus der Be-

<sup>10</sup> Online-Enzyklopädie Wikipedia, Stichwort Facility Management.

triebswirtschaftslehre stammenden Begrifflichkeiten überschneiden sich und ihre Definitionen erschöpfen sich vielfach in Leerformeln. Dass sie dem mit der Immobilienverwaltung befassten Praktiker einen Nutzen bringen, ist dem *Verfasser* nicht erkennbar.

Richtig ist, dass die Gebäudeverwaltung zunehmend schwieriger wird, da die technischen und rechtlichen Anforderungen ständig steigen. Muss man das aber dadurch zum Ausdruck bringen, dass man statt dessen von „Facility Management“ spricht? Ist das deutsche Wort „Verwaltung“ so veraltet, dass nur das Wort „Management“ die Komplexität der Aufgaben ausreichend zum Ausdruck bringt? Wohlan denn, der Volksmund weiß es schon: Der moderne Hausmeister/Hausverwalter heißt heutzutage Facility Manager; that's all.