

Die Anforderungen des Gesetzgebers an die sorgfältige Wahrnehmung von Verantwortung durch Unternehmen und die darin handelnden Personen haben sich in den letzten Jahren laufend verschärft. Als Ursache dieser Entwicklung lassen sich mehrere Faktoren aufführen. Die fortschreitende Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung mit der entsprechenden Umsetzung in nationales Recht führt neben der Angleichung auch zu einer Aktualisierung von Vorschriften. Im Zuge der Deregulierung werden bisherige Aufgaben der Überwachungsorganisationen (z. B. TÜV) auf die Unternehmen selbst übertragen. Auch die Umweltgesetzgebung hat den Unternehmen zunehmende Verantwortung für den Schutz der Umwelt auferlegt. Und nicht zuletzt schwere Unfälle in Industrieanlagen, einem Flughafen, Autobahntunneln oder bei der Bahn haben Öffentlichkeit und Rechtsorgane für die Gefahren sensibilisiert, die vom Betrieb von Anlagen, Gebäuden oder Verkehrsmitteln ausgehen können und die Fragen nach der Betreiberverantwortung aufwerfen.

Durch neue und geänderte Vorschriften von Bund, Ländern und Gemeinden werden Unternehmen (z. B. als Eigentümer und/oder Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen) damit auch zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Viele Führungskräfte sind sich dabei der möglichen Folgen noch gar nicht bewusst, die sich aus Fehlern oder Versäumnissen ihrer Unternehmen ergeben können und für die sie unter Umständen später persönlich haftbar gemacht werden. Begriffe wie 'Betreiberverantwortung' und 'Organisationsverschulden' werden nunmehr zwar in vielen (auch öffentlichen) Unternehmen diskutiert, die notwendigen Konsequenzen aber nur selten ergriffen.

Diese Richtlinie will deshalb systematisch grundlegende Informationen und Zusammenhänge über die Betreiberverantwortung im Rahmen eines Facility Managements vermitteln und damit einen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich .....</b>	<b>1</b>	<b>6 Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung.....</b>	<b>23</b>
<b>2 Begriffe und Definitionen .....</b>	<b>2</b>	6.1 Allgemeine Klärungen .....	23
<b>3 Betreiberverantwortung.....</b>	<b>3</b>	6.2 Organisatorische Regelungen .....	23
3.1 Träger und Umfang.....	3	6.3 Maßnahmen .....	24
3.2 Gesetzliche Betreiberpflichten .....	4	6.4 Fazit.....	26
3.3 Pflichtenübertragung (Delegation) .....	13	<b>Zitierte Normen, Vorschriften und andere</b>	
3.4 Pflichtverletzung und Verschulden .....	15	<b>Unterlagen .....</b>	<b>26</b>
3.5 Mögliche Rechtsfolgen .....	16	<b>Erläuterungen .....</b>	<b>28</b>
<b>4 Entlastungs- (Exkulpations-) möglichkeiten .....</b>	<b>19</b>	<b>Kontaktadresse .....</b>	<b>30</b>
4.1 Dokumentation.....	19	<b>Anhang A: Rechtsgrundlagen zur Betreiberverantwortung bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen</b>	
4.2 Management anlagenbezogener Pflichten .....	20	<b>Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen</b>	
4.3 Qualitätsmanagementsysteme (QMS).....	21	<b>Anhang C: Arbeitshilfen</b>	
4.4 Arbeitsschutzmanagementsysteme (AMS).....	21	<b>Anhang D: Rechtsformen, Rechtsfähigkeit und vertretungsberechtigte Organe</b>	
4.5 Umweltschutzmanagementsysteme (UMS).....	22		
4.6 Integrierte Managementsysteme (IMS).....	22		
<b>5 Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen) .....</b>	<b>22</b>		
5.1 Arten der Versicherungen.....	22		
5.2 Versicherungsbeiträge.....	23		

## 1 Anwendungsbereich

Der Gesetzgeber erlegt demjenigen besondere Pflichten auf, der

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt
- als Arbeitgeber fungiert, d.h. Arbeitnehmer beschäftigt
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel (einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen) bereitstellt.

Nachdem die genannten Fälle innerhalb des Facility Managements auftreten, müssen die hier handelnden Unternehmen und Personen entsprechend ihre gesetzliche Verantwortung wahrnehmen.

Zu den betroffenen Unternehmen zählen beispielsweise

- Private Unternehmen als Immobilieneigentümer, Vermieter oder Betreiber von Gebäuden und Anlagen sowie als Auftraggeber oder Auftragnehmer von Betriebsführungsdienstleistungen

- Öffentliche Immobilieneigentümer wie Bund, Länder, kreisfreie Städte, Gemeinden, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts
- Halböffentliche Unternehmen wie z. B. Messgesellschaften, Flughäfen, Deutsche Bahn und Post.

Die gesetzliche Betreiberverantwortung und die sich daraus ergebenden Pflichten werden hier sowohl für die genannten Unternehmen selbst, als auch für die darin handelnden Personen betrachtet. Die Richtlinie wendet sich dabei insbesondere an die Leitungen und Führungskräfte, damit sie entsprechend ihrer Verantwortung die notwendigen Maßnahmen ergreifen können.

Die Betreiberverantwortung wird hier auf den Betrieb aller Arten von gewerblich genutzten und öffentlichen Gebäuden bezogen, z. B. Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagergebäude, Energieanlagen und deren Gebäude, Verkaufsstätten, Versammlungs- und