



Hartmut Hardt

Betreiberverantwortung – eine Aufgabe der Gesamtverwaltung

Der Begriff der „Betreiberverantwortung“ löst mancherorts im öffentlichen Gebäudemanagement immer noch eine gewisse Beunruhigung aus. Doch warum eigentlich? Und warum ist Betreiberverantwortung keine alleinige Aufgabe des Gebäudemanagements, sondern der Gesamtverwaltung? Um diese Fragen soll es in dem nachfolgenden Beitrag gehen.

Es mag anfangs überraschend, vielleicht sogar irritierend klingen, aber der Jurist misst dem Begriff der „Betreiberverantwortung“ als eigenständiger Kategorie einer haftungsrechtlichen Verantwortungszurechnung keine gesonderte Bedeutung bei. Es ist keinesfalls so, dass die „Betreiberverantwortung“ eigene Pflichten begründet. Die Pflichten resultieren aus den jeweiligen rechtlichen Rollen als Eigentümerin, Arbeitgeberin, Auftraggeberin, Vermieterin, Versicherungsnehmerin, Anschlussnehmerin und so weiter.

Das „Big Picture“ der Betreiberverantwortung dient vorrangig der Veranschaulichung der wechselseitigen Verwobenheit der jeweiligen Rechtspflichten. Oftmals verbinden sich mehrere Rollen in ein und demselben Handlungsstrang. Veranschaulichen lässt sich das am Beispiel einer Anmietung. Der Mieter bleibt Arbeitgeber in der angemieteten Arbeitsstätte und hat folglich nicht nur die mietvertraglichen Pflichten, sondern auch alle gesetzlichen Anforderungen des Arbeitsschutzes in der Arbeitsstätte zu erfüllen. Ist der Mieter sich daneben bewusst, dass sein Sachversicherer und seine Unfallkasse eigene „Wunschvorstellungen“ an das Einrichten und Betreiben einer Arbeitsstätte haben, dann kann er derartige Anforderungen bereits in die Auswahl des Mietobjekts und die Gestaltung des Mietvertrags miteinbeziehen, also vorausschauend handeln.

Das Gebäudemanagement aus Sicht der DIN 32736

Im Gebäudemanagement wird in der DIN 32736:2000-08 eine Übersicht zu den Bereichen der Technik, der Infrastruktur und des kaufmännischen Handelns gegeben. Im Einzelnen sind dies:

- das **technische Gebäudemanagement** (Betreiben, Dokumentieren, Energiemanagement, Informationsmanagement, Modernisieren, Sanieren, Umbauen und die Verfolgung der Gewährleistung)
- das **infrastrukturelle Gebäudemanagement** (Verpflegungsdienste, DV-Dienstleistungen, Gärtnerdienste, Hausmeisterdienste, interne Postdienste, Kopier- und Druckereidienste, Parkraumbetreiberdienste, Reinigungs- und Pflegedienste, Sicherheitsdienste, Umzugs-

dienste, Waren- und Logistikdienste, Winterdienste, die zentralen Kommunikationsdienste, Entsorgen und das Versorgen) und

- das **kaufmännische Gebäudemanagement** (Beschaffungsmanagement, Kostenplanung und -kontrolle, Objektbuchhaltung und das Vertragsmanagement).

Die Idee dahinter ist, dass das technische Gebäudemanagement alle Leistungen umfasst, die zum Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und technischen Anlagen eines Gebäudes erforderlich sind. Das infrastrukturelle Gebäudemanagement strukturiert die geschäfts-unterstützenden Dienstleistungen, die mit der Nutzung von Gebäuden aus „nichttechnischer“ Sicht verbunden sind. Das kaufmännische Gebäudemanagement regelt alle kaufmännischen Leistungen aus den beiden vorgenannten Bereichen unter Beachtung der Immobilienökonomie. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Nutzung und das Betreiben von Gebäuden aus Sicht der Regelwerksetzung sorgfältig, systematisch und umfassend zu erfolgen hat und dieses auch „nach Plan“ möglich ist.

Das Sorgfaltsverständnis des Haftungs- und Vertragsrechts

Rechtlich bedeutet Haftung, dass ein Verstoß gegen Sorgfaltspflichten spätestens dann in einem Schadensfall dem Handelnden (das Handeln kann auch durch das pflichtwidrige Unterlassen einer gebotenen Pflichtvorgabe erfolgen) zum Vorwurf gemacht wird, wenn die höchstpersönlichen Rechtsgüter (Leben, Gesundheit, Eigentum ...) eines anderen verletzt wurden. Sorgfaltsmaßstab ist hierbei die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Im Strafgesetzbuch findet sich folgende Regelung:

Paragraf 319 StGB Baugefährdung

(1) Wer bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Baues oder des Abbruchs eines Bauwerks gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Ebenso wird bestraft, wer in Ausübung eines Berufs oder Gewerbes bei der Planung, Leitung oder Ausführung eines Vorhabens, technische Einrichtungen in ein Bauwerk einzubauen



oder eingebaute Einrichtungen dieser Art zu ändern, gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstößt und dadurch Leib oder Leben eines anderen Menschen gefährdet.

Auch im VOB-Recht sind derartige Vorgaben relevant:

Paragraf 13 VOB/B Mängelansprüche

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Das bedeutet in der Gesamtbetrachtung des Gebäudemanagements, dass von der Planung bis zur Abnahme des Gebäudes ebenso wie während des Betriebs bis zum Abbruch desselben die allgemein anerkannten Regeln der Technik nachweislich einzuhalten sind. Das hat Konsequenzen für die Ausschreibung und die Auswahl sowie Beauftragung von Fremdfirmen, ebenso wie für die Beaufsichtigung von Baustellen, die An-, Ein- und Unterweisung der eigenen Beschäftigten, die konkrete Abnahme der spezifischen Leistungen und die sorgsame Dokumentation dieser Vorgänge. Deshalb finden sich im VOB Teil C umfang- und inhaltsreiche Hinweise auf die reglementierten Sorgfaltsvorgaben der Verkehrskreise, die bei entsprechender Anwendung dazu führen, dass die Arbeitsergebnisse zur Gewährleistung der Betriebssicherheit und der Funktionstauglichkeit beitragen.

Gebäudemanagement als Teamarbeit

Den letzten Satz des vorherigen Absatzes aufgreifend, steht fest, dass selbstverständlich die Einhaltung der bauseitigen und betriebstechnischen Erfordernisse, einschließlich der geschäftsunterstützenden infrastrukturellen und kaufmännischen, von großer Bedeutung für die Sicherheit und den Schutz der Nutzenden in den Gebäuden sind. Das ist aber nicht alles. Selbstverständlich obliegt es auch dem Nutzer, „seinen Teil“ zur Sicherheit beizutragen. So sind eingebrachte Brandlasten, nicht bestimmungsgemäß betriebene Anlagen und Einrichtungen, fehlende Sichtprüfungen oder vertragswidriges Verhalten oftmals ursächlich mit Schadensfällen verbunden. Deshalb ist es aus Sicht des Vermieters oder des Nutzungsgebers sehr wichtig, dass dieser den Mieter/Nutzer ordnungsgemäß in die Nutzung des Objekts einweist, diesem die Pflichten auferlegt, die aus der tatsächlichen Sachherrschaft (Besitz) des Objekts resultieren und im Rahmen der Schnittstellen/Übergabepunkte die wechselseitigen Melde- und Erledigungspflichten so deutlich benannt und den Parteien zugeordnet werden, dass es keine Defizite im Gebäudebetrieb gibt.

Anforderungen an die Dokumentation

In der VDI-MT 3810 Blatt 1 2023-03, ebenso wie in der GEF-MA 190 2.0 wird zwischen den folgenden Dokumenten differenziert:

Bestandsdokumente sind Unterlagen, die sich auf das zu betreibende Objekt (Gebäude) beziehen und unabhängig von der betrieblichen Nutzung sind. Es umfasst alle Informationen, die das Objekt und die darin befindlichen technischen Anlagen und Einrichtungen betreffen und die bei der Übergabe/Übernahme des Objekts vorhanden sein müssen.

Betriebsdokumente beziehen sich auf alle organisations- und personenbezogenen Unterlagen. Von größter Bedeutung sind hierbei die anlagen- und tätigkeitsbezogenen Gefährdungsbeurteilungen.

Anforderungen an die Instandhaltung

Gemäß der Arbeitsstättenverordnung (§ 2 Abs. 11) ist Instandhalten die Wartung, Inspektion, Instandsetzung oder Verbesserung der Arbeitsstätten zum Erhalt des baulichen und technischen Zustands. Als erste Grundmaßnahme ist im System der Instandhaltung die **Wartung** genannt (DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung 2019-09 – zu 4.1.2). Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, die den Abbau des Abnutzungsvorrats verzögern.

Als Abnutzung gelten durch physikalische und/oder chemische Vorgänge eintretende Veränderungen einer Einheit, die im Rahmen der funktionalen Beanspruchung, wie Reibung, Korrosion, Alterung usw. hervorgerufen werden (DIN 31051 zu 4.3.1ff.). Mindestwerte des Abnutzungsvorrats sind festzulegen und sind dann verbindlich, wenn die Nutzung der Einheit bestimmungsgemäß und den anerkannten Regeln der Technik entsprechend erfolgt. Folglich bedarf die Wartung einer Planung, die einerseits die zu erwartende Abnutzung berücksichtigt und andererseits hierbei auf die betriebsspezifischen Bedarfe dergestalt eingeht, dass das Nutzungsverhalten entsprechende Mitbeachtung findet. Der Wartungsplan bezieht sich demnach auf eine konkrete Nutzung und ist keine abstrakte Verallgemeinerung irgendeiner gedachten, idealisierten Nutzung. Diese Erkenntnis führt zwangsläufig dazu, dass den gewerkebezogenen anerkannten Regeln der Technik strikt entsprochen werden muss, sowie dazu, dass Nutzer- und Nutzungsverhalten zu definieren und zu befolgen sind, um Fehler zu vermeiden.

Die zweite Grundmaßnahme ist die **Inspektion** (DIN 31051 zu 4.1.3). Hierbei wird der Istzustand der Einheit festgestellt und beurteilt. Einzubeziehen ist dabei die Bestimmung der Ursachen für die konkret zu verzeichnende Abnutzung, damit Maßnahmen daraus abgeleitet werden können, die zu Festlegungen für die künftige Nutzung führen (DIN 31051 zu 4.1.3). Es bedarf also auch bei der Inspektion der Erstellung



eines Plans, der die betriebspezifischen Bedarfe in ihrer jeweiligen Konkretisierung verbindlich berücksichtigt und insbesondere Angaben zu einer Fehlerdiagnose herausarbeitet. Die Fehlerdiagnose beschreibt Maßnahmen zur Fehlererkennung, Fehlerortung und Ursachenfeststellung (DIN EN 13306 zu 8.7). Sie dient dem Aufzeigen künftiger Lösungen (Instandsetzung oder anderer Maßnahmen) und bildet deren Entscheidungsgrundlage.

Als dritte Grundmaßnahme ist die Instandsetzung zu erkennen (DIN 31051 zu 4.1.4). Es handelt sich hierbei um eine physisch konkrete Maßnahme, die zur Fehlerbehebung auszuführen ist. Sie umfasst in den einzelnen Schritten Angaben zur Kalkulation, Terminplanung, Abstimmung, Bereitstellung von Personal, Mittel und Material sowie die Erstellung von Arbeitsplänen. Daneben beschreibt die Instandsetzung Angaben zur Auswertung der Befunde, deren Dokumentation und die mit ihr verbundenen Kosten, sowie das Aufzeigen von Verbesserungen (DIN 31051 zu 4.1.4). Die Instandsetzung ist als Reparatur zu erkennen, die zur Wiederherstellung des Sollzustands führt, folglich nach Abschluss einer entsprechenden Funktionsprüfung, einhergehend mit einer Abnahme und einer diesbezüglichen Dokumentation, zu erfassen ist.

Zusammenfassung

Das kommunale Gebäudemanagement wird maßgeblich von einer Vielzahl unterschiedlichster Nutzungsanforderungen

und Nutzer bestimmt. Den Besonderheiten des Einzelfalls ist jeweils ausreichend Rechnung zu tragen. Grundsätzlich kann zusammenfassend gesagt werden, dass Anlagen- und Objektkenntnisse ebenso unerlässlich für den sicheren Gebäudebetrieb sind, wie die Verabredung der Übergabepunkte zu den Belangen des Nutzers. Dazu gehört eine ausreichende Kommunikation der Beteiligten, die Einbringung der Fachkunde der Verkehrskreise, die Kenntnis der aktuellen Regeln der Technik und der geltenden rechtlichen Vorgaben sowie die Einhaltung der Prüfvorschriften.



Hartmut Hardt

Rechtsanwalt, Dozent und Berater für Betreiberverantwortung im Facility Management, Waltrop

Hilfsmittel zu den obigen Ausführungen finden sich u. a.:

https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/PiB/PiB-13-notstromversorgung-unternehmen-behoerden.pdf?__blob=publicationFile&v=12

https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvwwbund_31032006_B10811117C.htm

<https://www.amev-online.de/AMEVInhalt/Betriebsfuehrung/Vertragsmuster/Wartung%202018/>

<https://www.sichere-schule.de/>

<https://www.sichere-kita.de/>

<https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/653>

Webinar SOMMER

Machen Sie das Büro doch zu Ihrer **Wissensoase**

1 VON 5 WEBINAREN GEWINNEN!

Jetzt mitmachen
vhw-webinarsommer.de

vhw Fortbildung