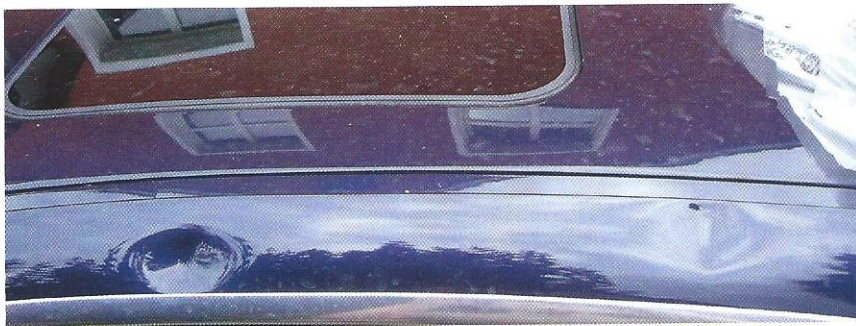


■ Betreiber im Spannungsfeld von Vorschriften und Normen

Betreiberverantwortung – ein Kernthema des FM

Für Unfälle durch nicht vorschriftsmäßig gewartete technische Anlagen, herabstürzende Dachziegel, Schneeglätte auf den Gehsteigen am Grundstück und den zugänglichen Verkehrsflächen auf der Liegenschaft selbst sind die sogenannten „Betreiber“ verantwortlich.



Betreiber, das sind die Liegenschaftseigentümer, die Arbeitgeber, die die Liegenschaft als Betriebsstätte nutzen, aber auch die Mieter einer Wohnung mit den Pflichten aus ihrem Mietvertrag. Diese Verantwortung lässt sich zwar delegieren, an Hausverwaltungen, Facility Service Unternehmen und Schneeräumfirmen, die Auswahl-, Anweisungs- und Kontrollverantwortung verbleibt beim Auftraggeber.

Für die sorgfältige Wahrnehmung der Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Verpflichtungen gegenüber den Beteiligten im Umfeld der Aufgaben des Facility Managements, hat sich der Begriff „Betreiberverantwortung“ als Sammelbegriff eingefunden.

Aufgrund der wachsenden Zahl gesetzlicher Vorschriften und der Zunahme der Bedeutung von Haftungsrisiken stellt Verantwortung für die umfangreichen Betreiberpflichten ein Kernthema des Facility Managements dar.

Bei den in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäuden haben der Umfang und die Funktionalität der technischen Gebäudeausrüstung im Vergleich zu den vor 1960 errichteten Gebäuden stark zugenommen. Ab 1990 entwickelte sich ein klarer Trend zu umfangreicher multifunktionaler Gebäudetechnik. Diese Technisierung hatte zur Folge, dass deren Betrieb

und Instandhaltung im Rahmen der behördlichen Anlagengenehmigungen diverse Auflagen und Vorschriften erfüllen müssen, die von den Betreibern ein entsprechendes Fachwissen verlangen. Darüber hinaus erfordert der Betrieb solcher Gebäude die sorgfältige Wahrnehmung der Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Verpflichtungen bei den Facility Management

Aufgaben für den Betrieb von Gebäuden und Anlagen.

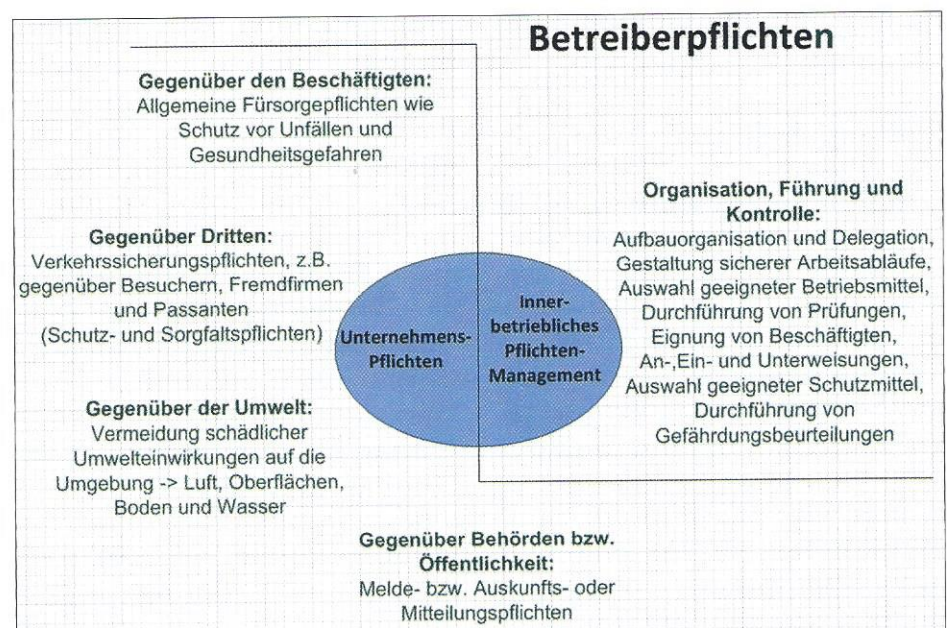
Da der Gesetzgeber grundsätzlich keine direkten Benennungen des positiven Tuns bzw. Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen bereitstellt und im Wesentlichen Verbote, Normen und Richtlinien vorgibt, liegt es im Ermessen jedes Betreibers, geeignete Maßnahmen zur Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten zu ergreifen.

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.

Die Betreiberpflichten gelten nicht nur für die Eigentümer der „betrieblenen“ Liegenschaft, sondern auch für die Nutzer dieser Liegenschaft und alle natürlichen und juristischen Personen, die (Teil-)Aufgaben des Betriebs übernommen haben.

Nutzer können natürliche und juristische Personen sein, die als Arbeitgeber fungieren und das Gebäude als Betriebsstätte nutzen. ■

Autor: DI Dr. Helmut Flögl



Darstellung der Betreiberpflichten