

Betreiberverantwortung: die FMA GEFMA Richtlinie schafft Klarheit

Für die sorgfältige Wahrnehmung der Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Verpflichtungen gegenüber den Beteiligten im Umfeld der Aufgaben der Betriebsführung und Verwaltung von Immobilien hat sich der Begriff »Betreiberverantwortung« eingefunden. **VON HELMUT FLOEGL**



Prof. Dr. Helmut Floegl ist Leiter des Zentrums für Immobilien- und Facility Management an der Donau-Universität Krems

Aufgrund der wachsenden Zahl gesetzlicher Vorschriften und der Zunahme der Bedeutung von Haftungsrisiken stellt Verantwortung für die umfangreichen Betriebspflichten ein Kernthema des Betriebes und Nutzens einer Immobilie dar.

Stellen Sie sich vor, Sie sind Beauftragter des Eigentümers einer größeren Immobilie mit Wohnungen und Geschäftslokalen. Der Techniker der neuen Betriebsführung teilt Ihnen mit, dass sämtliche Brandschotter im Bereich der Geschäftslokale vorschriftswidrig eingebaut sind. Sie weisen an, dass die Sanierung mangels Budget in das darauffolgende Jahr verschoben wird. Zwei Monate später bricht dort ein Brand aus.

Wenn Sie Pech haben, sind die falsch eingebauten Brandschotter nachweislich schuld, dass sich der Brand im gesamten Erdgeschoß ausgebreitet hat. Da Sie mit Ihrer Anweisung bewusst eine Unterlassung »beauftragt« haben, könnte es passieren, dass Sie auch persönlich für diesen Schaden haften.

Diese beschriebene Unterlassung ist Teil des Handelns im Rahmen der Betreiberverantwortung. Der Gesetzgeber stellt grundsätzlich keine direkten Benennungen des positiven Tuns bzw. Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen bereit und gibt im wesentlichen Verbote, Normen und Richtlinien vor: Daher liegt es im Ermessen jedes Betreibers, geeignete Maßnahmen zur Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten zu ergreifen. Als Bevollmächtigter des Gebäudeeigentümers sind Sie für dessen Betreiberverantwortung zuständig.

Leider wird heute immer noch in der Immobilienentwicklung eine höhere Technisierung zur Lösung der Energieeffizienz- und Behaglichkeitsanforderungen als »smart« gesehen. In der Planung wird dabei kaum Augenmerk auf das Risiko der größeren rechtlichen Verantwortung und auf die höheren Folgekosten komplexer Technik gelegt.

Moderne Immobilien weisen demgemäß einen hohen Grad multifunktionaler Haus-

technik auf. Für deren Betrieb und Instandhaltung werden im Rahmen der behördlichen Anlagengenehmigungen diverse Auflagen und Vorschriften, Gesetze und Normen vorgegeben. Für deren Einhaltung ist ein entsprechendes Fachwissen unumgänglich.

Die Verantwortung und damit verbundene Haftung trifft zuerst einmal den Eigentümer eines Gebäudes, einer Liegenschaft oder Anlage. Der Eigentümer kann prinzipiell die Verantwortung oder Teile davon an einen Betreiber übertragen.

Zum Beispiel kann die Verantwortung des ordnungsgemäßen Betriebs einer Lüftungsanlage vom Gebäudeeigentümer an die Hausverwaltung und von dieser an das für die technische Betriebsführung beauftragte Unternehmen delegiert werden.

Bei diesen kaskadierenden Verantwortlichkeiten ist es stets so, dass der Auftraggeber nur die Ausführungsverantwortung an einen Auftragnehmer übertragen kann, die Auswahlverantwortung, d.h. die Überprüfung der Qualifikation des Auftragnehmers sowie die Anweisungs- und Kontrollverantwortung verbleiben dem Auftraggeber. Eine unzureichende Übertragung geht in der Regel zu Lasten des Eigentümers.

Die 2013 von der Facility Management Austria herausgegebene FMA GEFMA 190 Richtlinie »Betreiberverantwortung« stellt einen umfangreichen Leitfaden für die Aufgaben und Pflichten der Betreiber dar. Ziel dieser Richtlinie ist es, eine Übersicht über mögliche Themenschwerpunkte zu schaffen und eine Sensibilisierung für die Betreiberverantwortung zu erreichen. Sie definiert die relevanten Fachbegriffe und listet die wichtigsten gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen auf.

Die Kenntnis der relevanten Gesetze und Vorschriften, das entsprechende Handeln und die Dokumentation schaffen die Basis für einen sicheren Gebäudebetrieb. ♦

Tipp

Erhältlich ist die Richtlinie bei der Facility Management Austria unter office@fma.or.at zum Preis von EUR 98,00 zzgl. 10% MwSt.