

## ■ Neue Richtlinie GEFMA FMA 190

# Betreiberverantwortung im Facility Management

Facility Management Austria (FMA) veröffentlicht die neue GEFMA FMA 190 Richtlinie „Betreiberverantwortung im Facility Management“ mit verstärktem Fokus um und auf das Facility Management bzw. die Aufgabenbereiche des Betriebens von Immobilien.

Die neue GEFMA FMA 190 Richtlinie „Betreiberverantwortung im Facility Management“ stellt ein umfassendes Regelwerk dar: Die Kapitel 1 bis 3 enthalten Anwendungsbereich, normative Verweise, eine Gesamtauflistung relevanter Gesetze und Verordnungen, sowie Definitionen für rechtliche, technische und managementbezogene Begriffe.

In den Kapiteln 4 bis 5 ist eine systematische Darstellung der Grundlagen der Aufgaben und Verantwortung des Betriebens im Facility Management enthalten. Für die in der Praxis tätigen Verantwortlichen stellen die Kapitel 6 bis 9 Darstellungen typischer Anwendungssituationen als Muster für die Planung konkreter Aufgaben dar.

## Betreiberverantwortung im Facility Management

Die hohe Komplexität moderner Gebäude und Anlagen und die Vielzahl an Auflagen für ihren Betrieb bringen umfangreiche Aufgaben mit sich. Damit steigt das damit verbundene Haftungsrisiko für die verantwortlichen Betreiber.

In den Gesetzen und Bescheiden kommen die Begriffe „Betreiber“ und „Verantwortung“ nicht vor. In der Praxis sind den Verantwortlichen die möglichen Konsequenzen aus den Rechten und Pflichten des Betriebens meist nicht bekannt. Daher war es erforderlich, grundsätzliche Definitionen, Strukturen und Regeln des Betriebens aus den österreichischen Rechtsgrundlagen zu entwickeln und allgemein darzustellen.

Die Schnittmenge der Aufgaben des Betriebens von Organisationen, Unternehmen oder Körperschaften mit den zugehörigen Liegenschaften, Gebäuden oder Anlagen, ist wie in Abb. 1 dargestellt, der Umfang des Betriebens



Abb. 1: Gliederung der Aufgabenbereiche des Betriebens

im Facility Management.

Wer ist nun ein Betreiber? Je nach Aufgabenbereich (oder juristisch „Verfügungsbereich“) ist ein Betreiber im Facility Management eine natürliche oder juristische Person, die

- › eine Liegenschaft als Ganzes oder Teile davon im Eigentum hat oder Inhaber ist
- › Inhaber gewerblicher Anlagen ist und/oder in Bescheiden als Betreiber bezeichnet wird
- › in einer oder mehreren Anlagen gefährdende Stoffe lagert oder leitet

- › eine Liegenschaft ganz oder Teile davon nutzt und/oder anderen zur Nutzung überlässt
- › als Arbeitgeber fungiert und eine Liegenschaft als Betriebsstätte nutzt und/oder anderen ganz oder Teile davon zur gewerblichen Nutzung überlässt
- › Leiharbeiter, Subunternehmer beauftragt und/oder Arbeitsplätze, Arbeitsmittel (einschließlich betriebsgenehmigter und Überprüfungsvorschriften unterliegender Anlagen) bereitstellt.

In Kapitel 4 stellt die neue Richtlinie die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen zu jeder der angeführten Aufgabenpunkte dar.

Der Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers wird in der Praxis gerne zu eng gesehen. Ein rechtswidriges Handeln und Entscheiden liegt auch dann vor, wenn Handlungen zur Einhaltung von Vorschriften unterlassen werden. Wie Abb. 2 zeigt, ist nur durch vollständige Pflichterfüllung die Rechtskonformität des Betriebes gegeben.

Der große Umfang und die hohe Komplexität der Aufgaben des Betriebes macht es oft notwendig, Aufgabenbereiche und Verantwortung zu delegieren. Dabei wird in der Praxis die

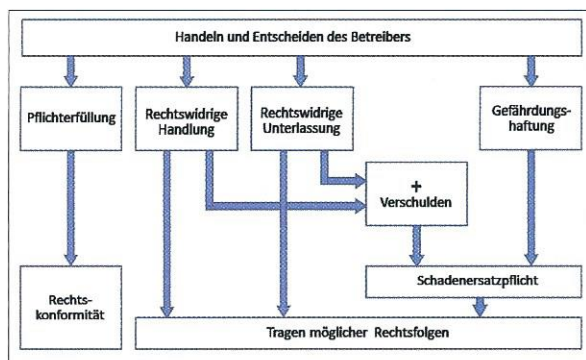


Abb. 2: Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers

Delegation der Verantwortung systematisch unterschätzt.

Wie Abb. 3 zeigt, ist zuerst die Aufgabe klar und eindeutig und (in Bezug auf andere Aufgaben) widerspruchsfrei zu definieren, für die zu delegierende Aufgabe eine geeignete juristische oder natürliche Person als Aufgabenträger auszuwählen und diese zu beauftragen. Die Kontrollverantwortung über die ord-

nungsgemäße Durchführung und Abnahme der delegierten Aufgabe bleibt dem Auftraggeber.

Die Richtlinie widmet sich in Kapitel 6 den speziellen Pflichten der Betreiberverantwortung, Kapitel 7 stellt diverse Aufgaben des Betreibers im Facility Management dar. Kapitel 8 beschreibt die gesetzlichen Grundlagen für die Betreiberpflichten genauer und Kapitel 9 stellt typische Verletzungen der

Betreiberpflichten aus strafrechtlicher und zivilrechtlicher Sicht dar. Die neue Richtlinie ist ab sofort über die Geschäftsstelle der Facility Management Austria (FMA) erhältlich.

▲ [www.fma.or.at](http://www.fma.or.at)

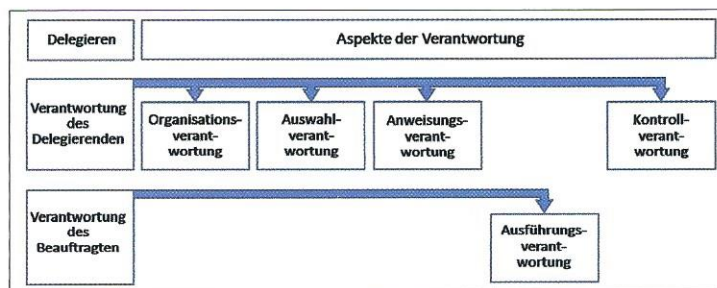


Abb. 3: Delegation von Verantwortung