

BETREIBERVERANTWORTUNG IM FACILITY MANAGEMENT

Betreiberpflichten — worauf es wirklich ankommt.

Betreiberpflichten sind mehr als Papierkram. Sie sind echte Verantwortung — und die bleibt bei Ihnen, auch wenn Sie Aufgaben abgeben.

Auf den nächsten Seiten nehme ich Sie in Ruhe mit durch das Thema: welche Pflichten der Betrieb einer Immobilie mit sich bringt, wo im Alltag die typischen Lücken entstehen und wie ein kompaktes Audit Ihnen schnell Klarheit verschafft. Verständlich und ehrlich — ohne Fachchinesisch.

WORUM ES GEHT

Sobald Sie ein Gebäude oder eine Anlage betreiben, sind Sie dafür verantwortlich, dass alles sicher ist, in Ordnung gehalten und regelmäßig geprüft wird. Dahinter steht ein einfacher Grundsatz — die **Verkehrssicherungspflicht**: Wer eine mögliche Gefahr schafft oder unterhält, muss dafür sorgen, dass niemand zu Schaden kommt.

Und hier kommt der Punkt, der im Alltag oft untergeht: Diese Verantwortung liegt zuerst bei Ihnen persönlich — bei der **Geschäfts- oder Objektleitung**. Sie können Aufgaben verteilen und übertragen, aber die Verantwortung dafür, dass sie erledigt werden, bleibt bei Ihnen. Auch dann, wenn ein Dienstleister die eigentliche Arbeit macht.

Aufgaben können Sie abgeben. Die Verantwortung dafür, dass sie erledigt werden, bleibt bei Ihnen.

DIE RECHTSGRUNDLAGEN — VIER EBENEN

HAFTUNG

Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB) — die Grundlage jeder Betreiberverantwortung.

ARBEITSSCHUTZ

ArbSchG · BetrSichV · ArbStättV — sichere Arbeitsmittel, Anlagen und Arbeitsstätten, Gefährdungsbeurteilung.

FACHRECHT

TrinkwV, GefStoffV, KÜO u. a. — anlagen- und stoffspezifische Pflichten mit eigenen Prüf- und Nachweisregeln.

REGELWERK

GEFMA 190, VDI-Richtlinien, DGUV-Vorschriften — der anerkannte Stand der Technik, an dem Sorgfalt gemessen wird.

In der Praxis greift das alles ineinander — und genau das macht es unübersichtlich. Deshalb lohnt sich ein strukturierter Blick von außen.

Dieses Konzept bietet fachliche Orientierung zum Facility Management und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

DIE ZEHN PFLICHTENFELDER

Betreiberpflichten stecken überall im Gebäude. Diese zehn Felder decken das meiste ab, worauf es ankommt — und genau nach diesem Raster schaue ich mir Ihr Objekt an.

01**Elektrische Anlagen & Betriebsmittel**

Wiederkehrende Prüfung nach DGUV V3 / VDE.

02**Aufzugs- & Förderanlagen**

Prüfung durch zugelassene Überwachungsstelle (BetrSichV).

03**Brandschutz**

BMA, RWA, Feststellanlagen, Löschtechnik, freie Flucht- & Rettungswege.

04**Trinkwasserhygiene**

TrinkwV & VDI 6023, Legionellenuntersuchung bei Großanlagen.

05**Raumlufttechnik (RLT)**

Hygienekontrolle und -inspektion nach VDI 6022.

06**Heizungs-, Druck- & Gasanlagen**

BetrSichV & KÜO, Feuerungs- und Druckanlagenprüfung.

07**Arbeitsstätten & Arbeitsmittel**

ArbStättV & BetrSichV, Leitern, Tritte, Hubarbeitsbühnen.

08**Absturzsicherung & Dach**

Prüfung von Anschlagpunkten und Sicherungssystemen (DGUV).

09**Tore, Türen & Feststellanlagen**

Kraftbetätigte Tore und Feststellanlagen, Sachkundeprüfung.

10**Gefahrstoffe & Entsorgung**

GefStoffV & AVV, Lagerung, Kennzeichnung, ordnungsgemäße Entsorgung.

DIE DREI FALLEN — DAS ORGANISATIONSVERSCHULDEN

Wenn etwas passiert, liegt es selten an der Technik. Fast immer liegt es an der **Organisation**. Drei Dinge bleiben dabei immer Ihre Aufgabe — auch wenn andere die Arbeit machen. Werden sie vernachlässigt, spricht man von Organisationsverschulden.

AUSWAHL

Wurde eine fachlich geeignete Person oder Firma mit der Aufgabe betraut?

ORGANISATION

Ist die Pflicht schriftlich, konkret und mit den nötigen Mitteln übertragen worden?

KONTROLLE

Wird tatsächlich überwacht, dass geprüft, gewartet und dokumentiert wird?

Im Ernstfall zählt nicht, was Sie getan haben, sondern was Sie nachweisen können. Oder, wie es im Handwerk heißt: Wer schreibt, der bleibt.

Dieses Konzept bietet fachliche Orientierung zum Facility Management und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

WAS AUF DEM SPIEL STEHT

Wenn Betreiberpflichten verletzt werden, hat das Folgen — und die treffen oft nicht nur die Firma, sondern die Personen dahinter. Das wird gern unterschätzt.

- ◆ **Zivilrechtlich:** Schadensersatzpflicht gegenüber Geschädigten (§ 823 BGB).
- ◆ **Strafrechtlich:** bei Personenschäden fahrlässige Körperverletzung oder Tötung (§§ 229, 222 StGB).
- ◆ **Ordnungsrechtlich:** Bußgelder bei Verstößen gegen Arbeitsschutz- und Fachrecht.
- ◆ **Versicherung:** Leistungskürzung oder -verweigerung, wenn Pflichten nachweislich verletzt wurden.
- ◆ **Persönlich:** unmittelbare Haftung der Geschäfts- und Objektleitung, nicht nur der Gesellschaft.

Der finanzielle Schaden ist das eine. Schwerer wiegt oft der Vertrauensverlust — gerade in sensiblen Branchen wie Pharma und Chemie.

MEIN ANSATZ — VOM STATUS ZUR SICHERHEIT

Klingt nach viel? Ist es auch. Genau deshalb gibt es das **Kurzaudit**: Es macht aus diesem komplizierten Thema ein einfaches, klares Bild — einen Ampel-Report über die zehn Pflichtenfelder.

● akuter Handlungsbedarf / Haftungsrisiko ● Lücke, mittelfristig zu schließen ● erfüllt und nachgewiesen

01 Sichtung Dokumentation, Nachweise, Verantwortlichkeiten.	02 Begehung Anlagen, Technik und Organisation vor Ort.	03 Bewertung Ampel über die zehn Pflichtenfelder.	04 Maßnahmen Priorisierte Liste mit Zuständigkeit.
--	---	--	---

Das Audit ist der Anfang, kein Selbstzweck. Wenn Sie möchten, begleite ich Sie danach weiter — von der sauberen Übertragung der Pflichten über die Steuerung Ihrer Dienstleister bis zur laufenden Betreuung.

WARUM KAVISO

Betreiberpflichten sind für mich nicht irgendein Thema, sondern mein Schwerpunkt: meine **Master-Thesis zur Übergabe und Übernahme von Betreiberpflichten** (Hochschule Mainz), die **VDI-Sachkunde „Rechtspflicht des Betreibers im FM“** sowie Sachkundenachweise für Feststellanlagen und Hubarbeitsbühnen — also für Felder, die im Alltag besonders leicht übersehen werden.

Klaus Kassner

info@kaviso.de · +49 176 13122003

Bensheim/Bergstraße · Region Rhein-Main

Verschaffen wir Ihrem Objekt gemeinsam Klarheit.