Fachtagung Dienstleistungsmanagement
Betriebswirtschaft/Hauswirtschaft/Immobilien

Betreiberverantwortung im Facility Management

(Pfeiffersche Stiftungen Magdeburg, 29. September 2014)

Europäisches Institut für Facility- und Immobilienmanagement-Forschung GmbH

Straßheimer Straße 7
61169 Friedberg

Tel.: 06031 600 286
Fax: 06031 600 289
eMail: info@eifim.eu

Prof. Dr. Frank Ehrenheim
Fachgebiet Facility Management

Technische Hochschule Mittelhessen
Wilhelm-Leuschner-Straße 13
61169 Friedberg

Raum: J 02.02
Telefon: 06031 604 551
eMail: frank.ehrenheim@wi.thm.de

Übersicht

- Einführung in die Thematik der Betreiberverantwortung – Wer ist der Betreiber?
- Rechtlicher Rahmen der Betreiberverantwortung
- GSFM®-Rating „Betreiberverantwortung“ zur Analyse von FM-Organisationen

Einführung in die Thematik der Betreiberverantwortung – Wer ist der Betreiber?

44 Bahnreisende wegen kaputter ICE-Klimaanlage ärztlich behandelt

11.07.201

Hannover.
auf der St
Bahnreise
behandelt
in dem IC
die Fenste
Kreislaufp
zwei ICE-
vor bezieh
sagte ein
Richtung

Blockheizkraftwerk als Legionellen-Quelle wahrscheinlich

Ulm. Ei
Gebäud
Infektio

Nachder
hatte, äu
der Olga
Vorwürfe

Fußballtor erschlägt Zwölfjährigen

Freitag, 25

**Nottuln
umstürz
einen zw
Kopfver
Nachric**

Der Zwöl
gespielt,
der Jung

Die Staat
seien der
Schützen
den Anga

Acht Monate Haft auf Bewährung. Vierjährige starb bei Weihnachtsmarkt durch einen heruntergefallenden Ast: Geschäftsführer verurteilt

Brühl (ddp-nrw). Knapp zwei Jahre nach dem tragischen Tod einer Vierjährigen auf dem Gelände von Schloss Gymnic
Geschäftsführer des
verurteilt. Der 54-Jä
Kerpen (Rhein Erft
Schlosspark von ein
der Baum zum Zeitp

Der damalige Schlo
um den Zustand der
werden müssen», er
spätere Unglücksbau

Der Gutachter, der d
Vorgehen der Schlo
gewesen. Er selbst h
werden mussten».

Zweijährige stirbt nach Unfall im Kindergarten

dapd nachrichtenagentur 02.04.2012

Ein zweijähriges Mädchen nach einem Unfall in einem Gronauer Kindergarten gestorben. Das Kind war beim Spielen auf einem Klettergerüst zwischen dem Spielgerät und der Zimmerdecke eingeklemmt

Ein kleines Mädchen ist bei einem tragischen Unfall in einer Kinderkrippe im westfälischen Gronau ums Leben gekommen. Die Zweijährige sei beim Spielen zwischen einem Kletterkasten und der Zimmerdecke steckengeblieben und habe keine Luft mehr bekommen. Das Zwillingsmädchen wurde im Hubschrauber in ein Krankenhaus geflogen. Die Ärzte konnte es aber nicht mehr retten, sagte ein Sprecher der Staatsanwaltschaft Münster und bestätigte Medienberichte vom Montag.

高さ制限
3.0m
JRF

BD

TOYOTA
KOMATSU
FORKLIFT
FG15HD-50

Entwicklung der Betreiberverantwortung

- Bereits bei Inkrafttreten des BGB - Bürgerliches Gesetzbuch am 01.01.1900 waren Vorschriften zur Betreiberverantwortung enthalten
- zunehmend verschärfte Anforderungen des Gesetzgebers und aus Regelwerken in den letzten Jahren
- fortschreitende Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung mit Umsetzung in nationales Recht (Angleichung und Aktualisierung von Vorschriften)
- Im Zuge der Deregulierung werden bisherige Aufgaben der Überwachungs-organisationen (z. B. TÜV) auf die Unternehmen selbst übertragen
- technischer Fortschritt in der Gebäudeausrüstung
- zunehmende Verantwortung für Schutz der Umwelt durch Umweltgesetzgebung
- schwere Unfälle

Der Begriff „Betreiberverantwortung“

„Betreiben“ [1)]

Anlagen und Einrichtungen („Facilities“) …

- bedienen
- wiederkehrend prüfen
- inspizieren und warten
- instandsetzen und erneuern

„Verantwortung“ [2)]

Verpflichtung und Berechtigung, zum Zwecke der Erfüllung einer Aufgabe oder in einem eingegrenzten Funktionsbereich selbstständig zu handeln. Mit der Chance zum selbstständigen Handeln verknüpft sich das Einstehenmüssen für Erfolg und Misserfolg ...“

Folgen dieser Handlungen können Schuld und damit auch Haftung sein, d.h. die Übernahme eines Schadens und Verpflichtung zum Schadensersatz

[1)] GEFMA-Richtlinie 100-2
[2)] GABLER Wirtschaftslexikon 15. Auflage 09/2000

Gesetzliche Haftung: Verschuldenshaftung

- Persönliche Vorwerfbarkeit: Der Schuldner haftet für einen Schaden nur, wenn er diesen durch ein vorwerfbares Verhalten verursacht oder mit verursacht hat
- Ein Verschulden liegt vor, wenn der Schädiger das schadensbegründende Ereignis vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt hat und das Verhalten rechtswidrig war
- Beispiel: Delikthaftung nach § 823 Abs. 1 BGB, Haftung wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht
- Dem Schädiger muss schuldhaftes Verursachen eines Schadens grundsätzlich nachgewiesen werden. In bestimmten Fällen wird das Verschulden einfach vermutet. Der Schädiger haftet bereits dann, wenn er die Vermutung nicht widerlegen kann bzw. sich zu „exkulpieren“ (z. B. Haftung für den Verrichtungsgehilfen § 831 BGB)
- Zentrale Haftungsnormen enthält das BGB - Bürgerliche Gesetzbuch, das am 01.01.1900 in Kraft getreten ist

BGB § 823 Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. […]

Gesetzliche Haftung: Gefährdungshaftung

- Ausnahme vom Verschuldensprinzip: Der Schädiger führt eine erlaubte Handlung aus, mit der aber eine abstrakte Gefährdung verbunden ist, da davon eine Betriebsgefahr ausgeht
- Beispiele: Atomkraftwerk, Betrieb eines Kfz oder Eisenbahn, Chemielabor
- Wer eine solche Anlage betreibt und damit Gefahren eröffnet, hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gefahr, die durch den Betrieb entsteht, so gering wie möglich ist
- Beweislastumkehr: Nicht der Geschädigte muss dem Betreiber sein Verschulden nachweisen, da dies dem Geschädigten nicht zumutbar ist
- Eingeschränkte Haftung: Schädigendes Ereignis aufgrund höherer Gewalt oder ein sogenanntes unabwendbares Ereignis

Die deliktische (Verschuldens-) Haftung nach § 823 BGB

a) Unerlaubte Handlung nach § 823 Abs.1

Haftungsvoraussetzungen:

(1) Rechtsgutverletzung (NICHT: Vermögen oder Forderungen aus Verträgen)

(2) Verletzungshandlung (positives Tun oder Unterlassen, sofern Rechtspflicht zum Handeln besteht, z.B. Verkehrssicherungspflicht)

(3) Haftungsbegründende Kausalität (haftungsrechtlicher Zurechnungszusammenhang)

(4) Rechtswidrigkeit (NICHT bei Rechtfertigungsgrund, z. B. Einwilligung, Notwehr, Notstand)

(5) Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit = Außerachtlassen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt)

(6) Schaden (haftungsausfüllende Kausalität: wenn Voraussetzungen u. kein Haftungsausschluss vorliegen, ist die Rechtsfolge der Ersatz des dem Dritten entstandenen Schaden)

b) Verletzung eines Schutzgesetzes nach § 823 Abs.2

c) Haftung für die von Gebäude ausgehenden Schäden nach § 836-838

d) Amtshaftung nach § 839 Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 34 GG

Weitere BGB-Vorschriften zur Betreiberverantwortung (1/2)

BGB § 836 Haftung des Grundstücksbesitzers

(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

(2) Ein früherer Besitzer des Grundstücks ist für den Schaden verantwortlich, wenn der Einsturz oder die Ablösung innerhalb eines Jahres nach der Beendigung seines Besitzes eintritt, es sei denn, dass er während seines Besitzes die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat oder ein späterer Besitzer durch Beobachtung dieser Sorgfalt die Gefahr hätte abwenden können.

(3) Besitzer im Sinne dieser Vorschriften ist der Eigenbesitzer.

Weitere BGB-Vorschriften zur Betreiberverantwortung (2/2)

BGB § 837 Haftung des Gebäudebesitzers

Besitzt jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechts ein Gebäude oder ein anderes Werk, so trifft ihn an Stelle des Besitzers des Grundstücks die im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit.

BGB § 838 Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen

Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.

Haftungsgrad

Leichte Fahrlässigkeit

Ungelernter Hausmeister macht Fehler bei Schönheitsreparaturen

Mittlere Fahrlässigkeit

Reinigungspersonal touchiert mit der Reinigungsmaschine eine Glastür, weil es „nicht so genau“ hingesehen hat

Grobe Fahrlässigkeit

Ein Wartungsmonteur verursacht einen Schaden nach Genuss von 2 Maß Bier

Vorsatz

Billigende Inkaufnahme (Eventualvorsatz) reicht aus – Leiter kennt betriebliche Mängel, handelt aber nicht

Wer ist Betreiber?

In dem BGB ist festzustellen, dass letztlich als Betreiber (und damit Träger der Betreiberverantwortung) die juristische Person des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers anzusehen ist, bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften und Privateigentümern die natürliche Person.

„Eigentum verpflichtet“

In der Praxis ist es dem „Eigentümer“ meist nicht möglich, jede Aufgabe oder Pflicht selbst wahrzunehmen, zu leiten bzw. zu überwachen. Die Betreiberfunktion kann aber per Vertrag dergestalt übertragen werden, so dass Dienstleister (intern oder extern) und evtl. auch Mieter zusätzlich zu dem Eigentümer als Betreiber fungieren.

BGB § 831 Haftung für den Verrichtungsgehilfen

(1) Wer einen anderen zu einer Verrichtung bestellt, ist zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der andere in Ausführung der Verrichtung einem Dritten widerrechtlich zufügt. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr bei der Auswahl der bestellten Person und, […], bei der Beschaffung oder der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet oder wenn der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde. […]

OWiG § 130 (Gesetz über Ordnungswidrigkeiten):

(1) Wer als Inhaber eines Betriebes oder Unternehmens vorsätzlich oder fahrlässig die Aufsichtsmaßnahmen unterlässt, die erforderlich sind, um in dem Betrieb oder Unternehmen Zuwiderhandlungen gegen Pflichten zu verhindern, die den Inhaber treffen und deren Verletzung mit Strafe oder Geldbuße bedroht ist, handelt ordnungswidrig, wenn eine solche Zuwiderhandlung begangen wird, die durch gehörige Aufsicht verhindert oder wesentlich erschwert worden wäre. Zu den erforderlichen Aufsichtsmaßnahmen gehören auch die Bestellung, sorgfältige Auswahl und Überwachung von Aufsichtspersonen. […]

Wer ist Träger der Betreiberverantwortung?

Faktisch übernehmen je nach Funktion eine Vielzahl von Personen in einem Unternehmen bzw. in der Betreiberorganisation die Betreiberverantwortung:

- Geschäftsleiter, Vorstände
- Werkstattleiter, Heimleiter, Bereichs-/Hauptabteilungsleiter
- Stations-, Abteilungs-, Gruppen-/Teamleiter (letztlich alle mit Personalverantwortung)
- Einkäufer
- Meister und Vorarbeiter für Werkstätten und deren Personal
- Handwerker, Köche, Hausmeister, Gärtner, Reinigungskräfte

Ungeachtet ihrer Funktion sind bereits wegen der Qualifikation in der Regel technisch oder juristisch ausgebildete Personen eingebunden.

Außer Betracht bleiben lediglich Buchhalter, Sekretärinnen und Stabstellen ohne Personalverantwortung.

Verantwortungsvervielfachung

- Für ein und denselben „Unrechtserfolg“ können durchaus mehrere Personen strafrechtlich verantwortlich sein, und zwar gemeinsam als Mittäter oder unabhängig voneinander als Nebentäter.
- Beispiel: Durch eine mangelhafte Wartung kommt es zu einem Personenschaden. Wegen fahrlässiger Körperverletzung verantwortlich gemacht werden können:
  - der Arbeiter, der die Arbeiten nicht ordnungsgemäß durchgeführt hat
  - der Meister, der den Arbeiter nicht ordnungsgemäß eingewiesen und überwacht hat
  - der Abteilungsleiter, der es versäumt hat, dem ggf. vorhersehbaren Mangel durch entsprechende Anweisungen bzw. Überwachungsanforderungen vorzubeugen
  - der Bereichsleiter, der es versäumt hat, für ein effektives QS-System zu sorgen
  - der Vorstand, der es versäumt hat, eine entsprechende Organisation sicherzustellen

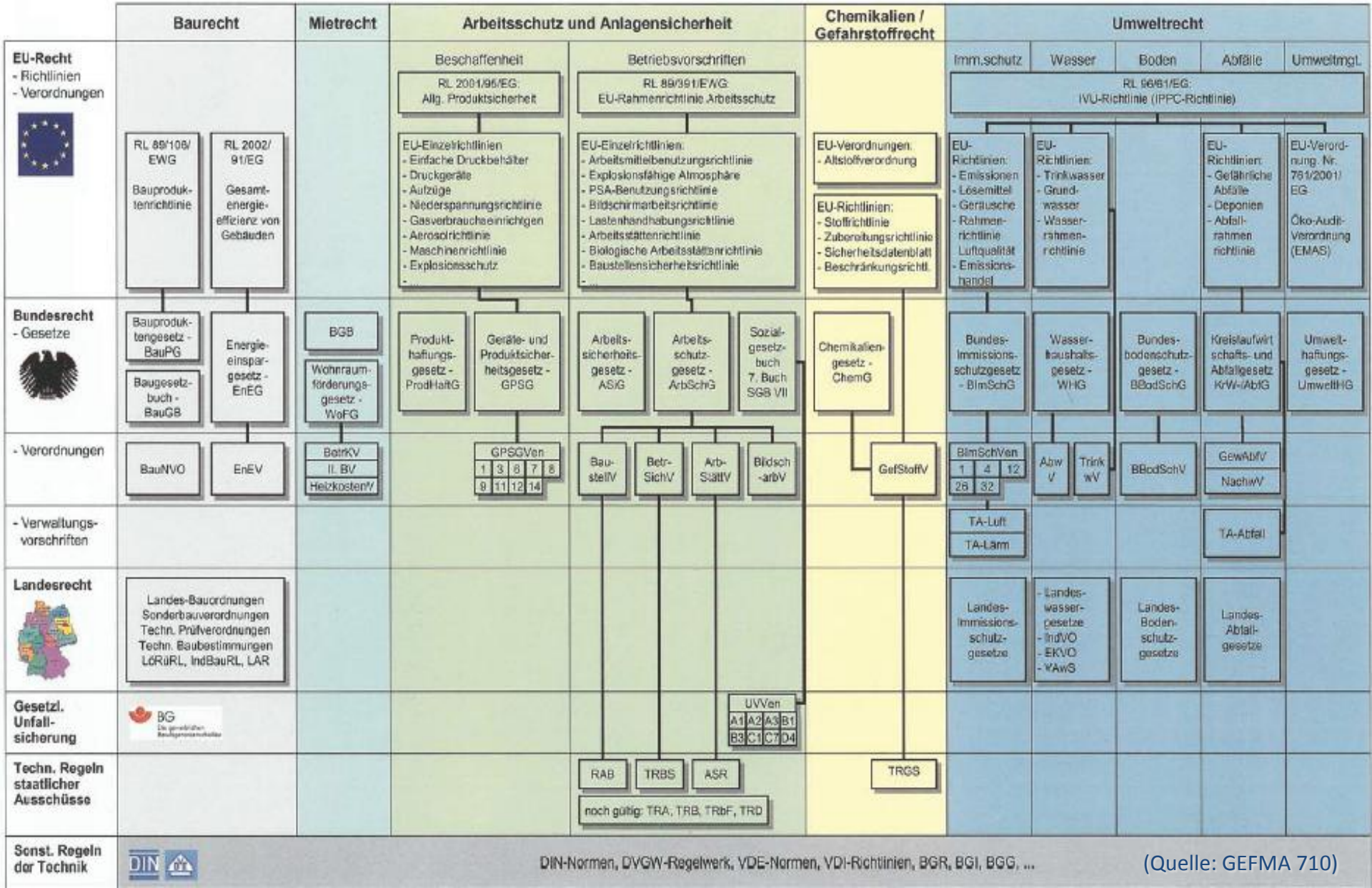
Quelle: Dr. Zdebel, Technischer Direktor der Universität D‘dorf

Rechtlicher Rahmen der Betreiberverantwortung

Übersicht über Rechtsvorschriften im FM (1/2)

Rechtsgebiet	Rechtsbereich	Verletzte Norm / Schutzgesetz
Zivilrecht	BGB	Schuldrecht (Vertrag)
		Schuldrecht (Delikt) sog. unerlaubte Handlungen
Öffentliches Recht	Arbeitsschutz	Arbeitssicherheit
	Öffentliches Baurecht	Bauplanungsrecht (LBO)
		Bauordnungsrecht (BauGB)
	Umweltrecht	Abfallrecht
		Wasserrecht
		Immissionsschutzrecht
Strafrecht	Strafrecht	Vergehen/Verbrechen gegen körperliche Unversehrtheit, Gesundheit, Leben
		Umweltdelikte
	OWiG	Ordnungswidrigkeiten

Übersicht über Rechtsvorschriften im FM (2/2)



(Quelle: GEFMA 710)

GEFMA 190 im Überblick

GEFMA 190 – Anwendungsbereiche (1/2)

Der Gesetzgeber erlegt demjenigen besondere Pflichten auf, der

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt
- als Arbeitgeber fungiert, d.h. Arbeitnehmer beschäftigt
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel (einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen) bereitstellt.

Nachdem die genannten Fälle innerhalb des Facility Managements auftreten, müssen die hier handelnden Unternehmen und Personen entsprechend ihre gesetzliche Verantwortung wahrnehmen.

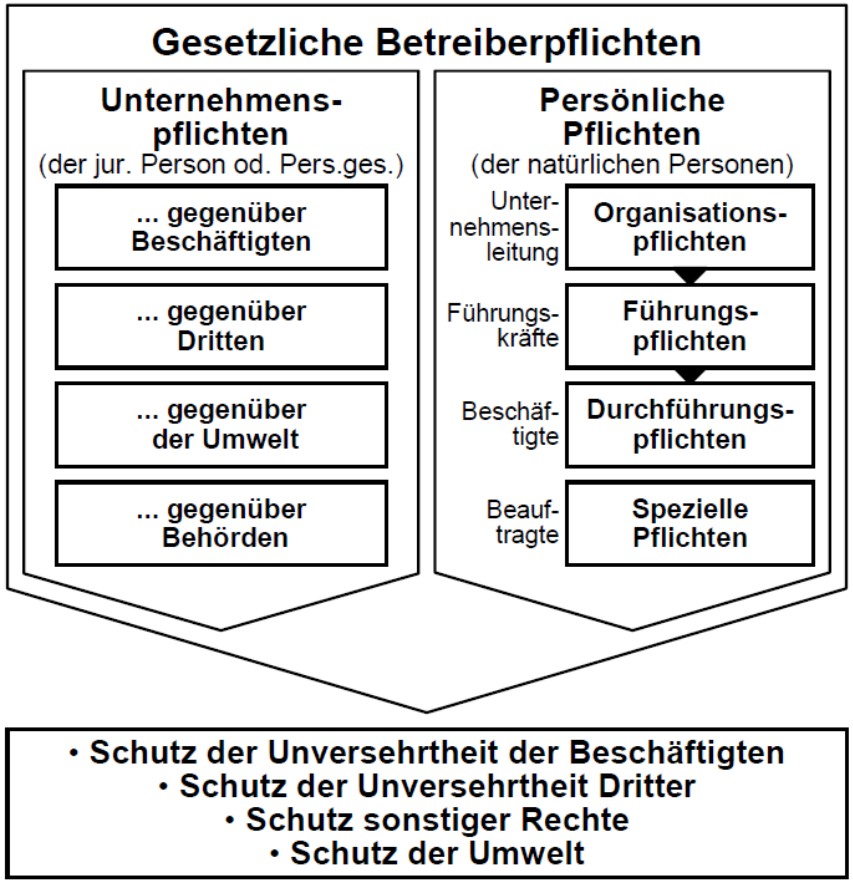
Betreiberverantwortung – „Eigentum verpflichtet“

- Als Träger der Betreiber-verantwortung ist zunächst stets die juristische (bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften und Privateigentümern: die natürliche) Person des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers anzusehen.
- Eine Übertragung von Betreiber-pflichten ist prinzipiell möglich und in der Praxis häufig anzutreffen, was die Identifikation des Verantwortlichen für einen Außenstehenden erschweren kann.

Gebäude	Betreiber
Gebäude von Bund, Land oder Gemeinde	jeweils baufachlich zuständige Dienststelle
Gebäude eines städtischen Eigenbetriebes	städtischer Eigenbetrieb
Gebäude einer städtischen GmbH	städtische GmbH
Krankenhaus	Träger des Krankenhauses
Flughafengebäude	Flughafen-GmbH oder -AG
Messegebäude	Messe-GmbH oder -AG
Kaufhaus, Einkaufszentrum	Gebäudeeigentümer
Firmengebäude einer Kapital-gesellschaft (GmbH, AG o.ä.)	betreffende Kapitalgesellschaft
Firmengebäude einer GbR	natürliche Person des Eigen-tümers

Quelle: GEFMA 190

Gesetzliche Betreiberpflichten



Quelle: GEFMA 190

Die umfangreichen gesetzlichen Betreiberpflichten lassen sich untergliedern in:

- **Unternehmenspflichten** (betreffend das betreibende Unternehmen in Form der juristischen Person oder der Personengesellschaft) und
- **Persönliche Pflichten** (betreffend die natürlichen Personen innerhalb der betreibenden Unternehmen).

Persönliche Betreiber-pflichten (1/2)

	ORGANISATIONSPFLICHTEN der Unternehmensleitung	FÜHRUNGSPFLICHTEN der Führungskräfte	DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN der Beschäftigten
Aufbau-organisation	**...festlegen** Durch die Festlegung einer lückenlosen und in sich widerspruchsfreien Aufgaben-verteilung und Vertretungsregelung hat die Unternehmensleitung sicherzustellen, dass es weder Zuständigkeitslücken noch blockierende Kompetenzüberschneidun-gen gibt.	-	-
geeignete Führungskräfte	**...einsetzen** Die Unternehmensleitung darf nur fachlich qualifizierte und geeignete Führungskräfte für die Erfüllung weiterer Pflichten einset-zen. Die Pflichtenübertragung ist ggf. gesondert zu regeln. Die Wahrnehmung ist zu über-wachen.	-	-
Betriebsbeauftragte /Koordinatoren	**...bestellen** Sofern die entsprechenden betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, hat die Unter-nehmensleitung Betriebsbeauftragte bzw. Koordinatoren zu bestellen bzw. entspre-chend qualifizierte Fremdfirmen zu beauf-tragen.	-	-
Gefährdungs-beurteilung	**...veranlassen** Es obliegt der Unternehmensleitung, eine regelmäßig wiederholte Beurteilung der Gefährdungen im Gebäude zu veranlas-sen.	**...durchführen** Gefährdungen sind zu beurteilen; entspre-chende Schutzmaßnahmen sind zu er-greifen bzw. zu veranlassen. Die Ergeb-nisse der Gefährdungsbeurteilungen sind zu dokumentieren und aufzubewahren.	-
gesetzliche Prüfungen	**...sicherstellen** Die Unternehmensleitung hat dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich vorge-schriebenen Prüfungen durchgeführt und erkannte Mängel behoben werden.	**...organisieren** Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfun-gen durch zugelassene Überwachungs-stellen (früher: Sachverständige) und be-fähigte Personen (früher: Sachkundige) sind zu organisieren, durchzuführen und zu dokumentieren.	-

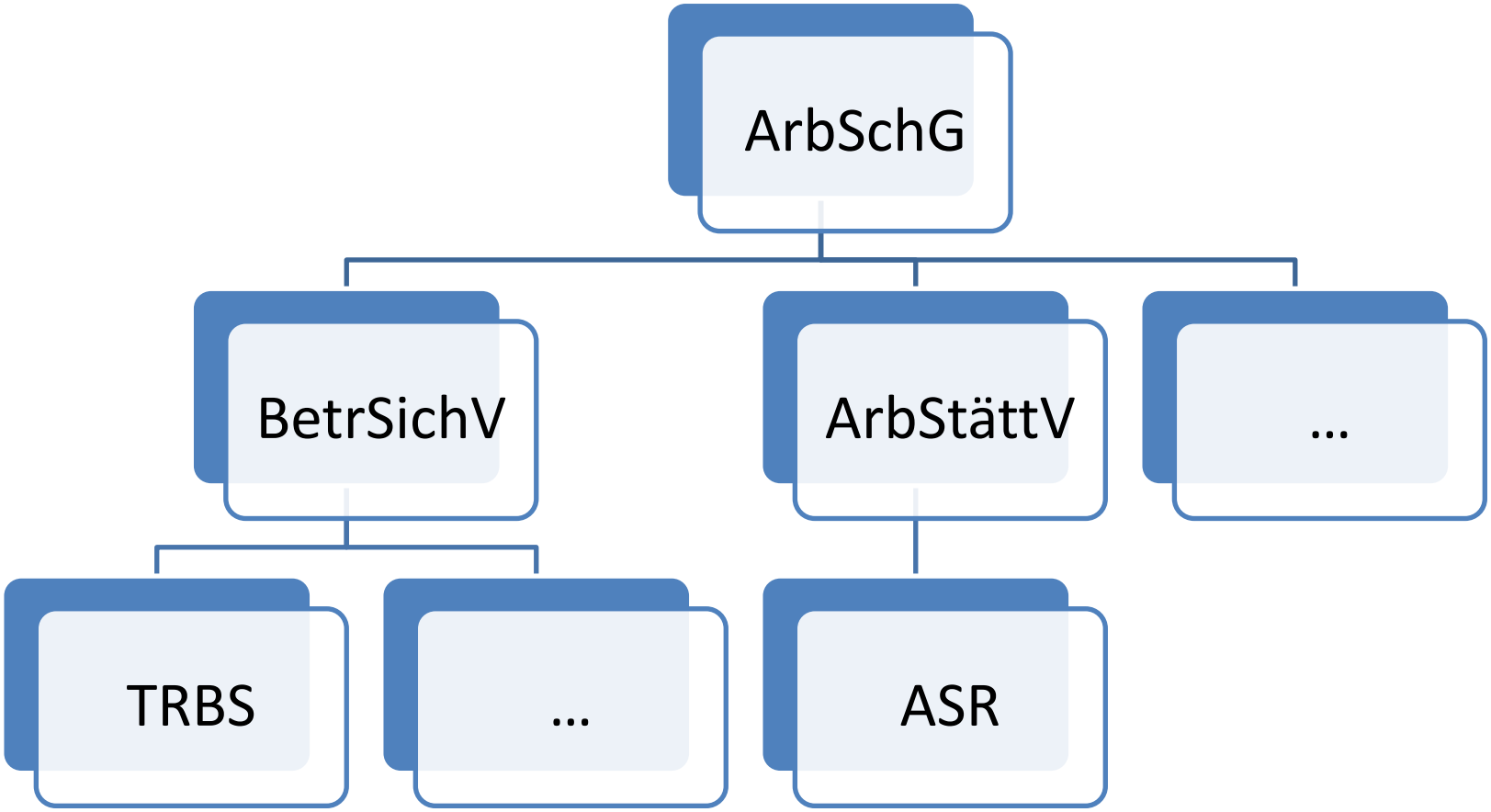
Quelle: GEFMA 190

Persönliche Betreiber-pflichten (2/2)

	ORGANISATIONSPFLICHTEN der Unternehmensleitung	FÜHRUNGSPFLICHTEN der Führungskräfte	DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN der Beschäftigten
geeignete Beschäftigte oder Dienstleister	**...auswahlen** Die Unternehmensleitung hat durch Auswahl und Einstellung von Arbeitnehmern oder durch Beauftragung von Fremdfirmen dafür Sorge zu tragen, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifizierte und geeignete Personen zur Verfügung stehen.	**...einsetzen** Soweit ihnen geeignete Personen zur Verfügung stehen, haben die Führungskräfte sie entsprechend ihrer Qualifikation einzusetzen. Stehen ihnen geeignete Personen nicht zur zur Verfügung, dürfen sie Arbeiten im Zweifelsfall nicht durchführen lassen.	-
Ablauf-organisation (Arbeitsabläufe)	**...festlegen** Die betrieblichen Arbeitsabläufe sind durch die Unternehmensleitung derart festzulegen, dass Gefährdungen für die Mitarbeiter, Dritte und die Umwelt vermieden werden.	**...überwachen** Die ordnungsgemäße Durchführung sämtlicher Arbeiten unter Einhaltung der Vorgaben und festgelegten Abläufe ist zu überwachen.	**...einhalten** Die durch die Unternehmensleitung festgelegten Arbeitsabläufe sind einzuhalten, sofern hierdurch keine Konflikte mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entstehen. Etwaig auftretende Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit oder Defekte an Schutzsystemen sind zu melden oder (sofern möglich) zu beseitigen.
An- /Ein- /Unter-weisungen	**...veranlassen** Durch die Übertragung entsprechender Pflichten an die Führungskräfte sowie Bereitstellung entsprechender Unterlagen (z. B. Betriebshandbücher) hat die Unternehmensleitung dafür Sorge zu tragen, dass die Beschäftigten in die zu verrichtenden Tätigkeiten eingewiesen und unterwiesen sind.	**...erteilen** Die Führungskräfte haben den Beschäftigten (Arbeitnehmern oder Fremdfirmen) die Anweisungen, Ein- bzw. Unterweisungen zu erteilen, damit sie Gefahren erkennen und vermeiden können. Hierzu gehören Hinweise auf mögliche Gefährdungen bei der Durchführung sowie Anleitung zur sachgerechten Arbeit, z. B. mittels Arbeitsanweisungen.	**...befolgen** Beschäftigte sind verpflichtet, Anweisungen ihrer Vorgesetzten zu befolgen, sofern dies nicht gegen höherrangige Bestimmungen verstößt. Bei Widersprüchen haben gesetzliche Vorschriften Vorrang gegenüber dienstlichen Anweisungen, d.h. sicherheitswidrige Weisungen dürfen nicht befolgt werden.
geeignete Arbeitsmittel	**...auswählen** Die Unternehmensleitung hat geeignete Arbeitsmittel auszuwählen und zu beschaffen bzw. deren Beschaffung zu veranlassen.	**...bereitstellen** Die Führungskräfte haben dafür zu sorgen, dass die für die Durchführung der Arbeiten geeigneten Arbeitsmittel auch bereitgestellt sind.	**...benutzen** Die bereitgestellten und vorgesehenen Arbeitsmittel (z. B. die persönliche Schutzausrüstung) sind bestimmungsgemäß zu benutzen. Einrichtungen und Arbeitsstoffe dürfen nicht unbefugt benutzt werden; Einrichtungen dürfen nicht unbefugt betreten werden.
sonstige Pflichten	• Sicherstellung der Ersten Hilfe • Arbeitsmedizinische Vorsorge • Erfassen und Anzeigen von Unfällen • Durchführen von Instandhaltungen		• Unterstützung der Ersten Hilfe

Quelle: GEFMA 190

Struktur Arbeitsschutzgesetz, Verordnungen und Techn. Regeln



Geeignete Beschäftigte oder Dienstleister auswählen und einsetzen

- Durch Auswahl und Einstellung von Arbeitnehmern oder durch Beauftragung von Fremdfirmen dafür Sorge zu tragen, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifizierte und geeignete Personen zur Verfügung stehen.
- Die Pflichtenübertragung ist zu regeln.
  - Im FM ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die Beschäftigten entsprechende Ausbildung und Zulassungen z. B. für Arbeiten an elektrischen Anlagen und Einrichtungen besitzen.
- Soweit ihnen geeignete Personen zur Verfügung stehen, haben die Führungskräfte sie entsprechend ihrer Qualifikation einzusetzen.
- Stehen ihnen geeignete Personen nicht zur Verfügung, dürfen sie Arbeiten im Zweifelsfall nicht durchführen lassen.
- Einsatz von Personal eines Fremddienstleisters liegt primär in dessen Verantwortung. Dennoch muss der Auftraggeber eine (Ober-) Aufsicht ausüben.

An- /Ein- /Unterweisungen

- Übertragung entsprechender Pflichten an die Führungskräfte
- Einweisen und Unterweisen der Beschäftigten durch Bereitstellung von Unterlagen (z. B. Betriebshandbücher)
- Hierzu zählen erstmalige und ggf. regelmäßig wiederholte Unterweisungen.
  - Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit (§ 12 ArbSchG)
  - Erhebliche Gefahren und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 ArbSchG)
  - Verhalten bei Unfällen einschl. Erster Hilfe (§ 24 DGUV Vorschrift 1)
  - Verhalten bei Notfällen einschl. Aushang von Flucht- und Rettungsplänen (§ 55 ArbStättV)
  - Verbote (unbefugte Benutzung von Einrichtungen und Arbeitsstoffen, Zutritts- und Aufenthaltsverbote (§ § 17, 9, 15 Abs. 2 DGUV Vorschrift 1)
  - Der Unternehmer hat den Versicherten die für sein Unternehmen geltenden Unfallverhütungsvorschriften an geeigneter Stelle zugänglich zu machen (§ 12 DGUV Vorschrift 1)
- Für den Bereich des FM ist besonders darauf zu achten, dass entsprechende Unterlagen zur Verfügung stehen, z. B. Bedienungs- und Wartungsanleitungen, Flucht- und Rettungspläne, Betriebshandbücher

Pflichtenübertragung

Klare, eindeutige Definition der zu übertragenden Pflichten

↓

Widerspruchsfreie Aufgabenverteilung (keine Überschneidungen oder Lücken)

↓

Sorgfältige Auswahl (Selektion) von geeigneten Führungskräften /Beschäftigten /Dienstleistern

↓

Ausstattung des Verpflichteten mit erforderlichen Mitteln und Befugnissen

↓

An- /Ein- /Unterweisung des Verpflichteten

↓

Laufende Aufsicht / Überwachung

Quelle: GEFMA 190

Eine vollständige Übertragung der Betreiberverantwortung mit dem Ziel der restlosen Befreiung ist nicht möglich

Sanktionsvorschriften, die sich an den Übertragenden richten, erlangen durch die Pflichtenübertragung Geltung auch für den Beauftragten

Pflichtenübertragung an Dienstleister

- Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen des Auftraggebers
- Vertragliche Regelung der Übertragung an einen externen Dienstleister
- Besonderheiten:
  - Klare Definition der Pflichten im Vertrag (Art und Umfang, Schnittstellen)
  - Risikoabschätzung und entsprechende Versicherung des DL (Betriebshaftpflichtversicherung)
  - Vertragliche Definition der an den Dienstleister übertragenen Befugnisse
  - Zutritt zu allen sicherheitsrelevanten Räumlichkeiten (Zutrittsberechtigungen zu Mietflächen)
  - Festlegungen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Dienstleister Eingriffe innerhalb der Mietfläche vornehmen kann (z. B. Durchführung von Wartungsarbeiten und Prüfungen) bzw. vornehmen muss (z. B. wenn 'Gefahr im Verzug')
- Der Auftraggeber muss den Dienstleister befähigen, den übertragenen Pflichten nachzukommen.
  - Hierzu gehört z. B. die Übergabe der erforderlichen Gebäudedokumentation
  - Einweisung in die örtlichen Gegebenheiten
  - Beide Vertragsparteien müssen mit der Übertragung einverstanden sein (beidseitige Unterschrift)
- Auch hierbei besteht immer die Aufsichtspflicht des Auftraggebers

Pflichtenübertragung Übersicht

Quelle: GEFMA 190

Grundpflichten von Führungskräften

- **A**uswahl der Mitarbeiter/Fremdfirmen, die Aufgaben/Pflichten wahrnehmen sollen (Einstellung, konkreter Auftrag)
  - lückenlose und widerspruchsfreie Aufgabenverteilung (auch detaillierte Vertragsgestaltung)
  - zweifelsfreie Delegation
  - die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachten (auch angemessene Preise)
  - ausreichende Qualifizierung u. Eignung der Mitarbeiter/Fremdfirma
- **U**nterweisung von Mitarbeitern über Aufgabeninhalte, Vorgehensweisen und sicheres Arbeiten
- **A**ufsicht/Kontrolle von Mitarbeitern, die Aufgaben/Pflichten erfüllen; Eingriff bei Notwendigkeit

➢ **Schriftliche lückenlose Dokumentation: Nachweis, dass ein Schaden auch bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt eingetreten wäre (Widerlegung der Ursächlichkeitsvermutung)**

Haftungsübergang Betreiber auf Wartungsfirmen

- Wenn der Auftraggeber die Wartung oder technische Prüfung von Anlagen oder Einrichtungen auf Fachunternehmen übertragen hat, trifft ihn keine weitere Pflicht zur Vornahme **fachtechnischer Überprüfungen** mehr (OLG Düsseldorf BADK Information 1995 S. 27)

- Zu weiteren Sicherheitsvorkehrungen besteht bei der Kontrolle sorgfältig ausgesuchter Fachunternehmen nur dann Anlass, wenn gleichwohl Auffälligkeiten – z. B. bei einer Häufung von Unfällen auch leichterer Art - aufgetreten sind (OLG Düsseldorf VersR 1997 S. 504)

Entlastungsmöglichkeiten (Exkulpationsmöglichkeiten) (1/2)

Taugliche Entlastungsmöglichkeiten:

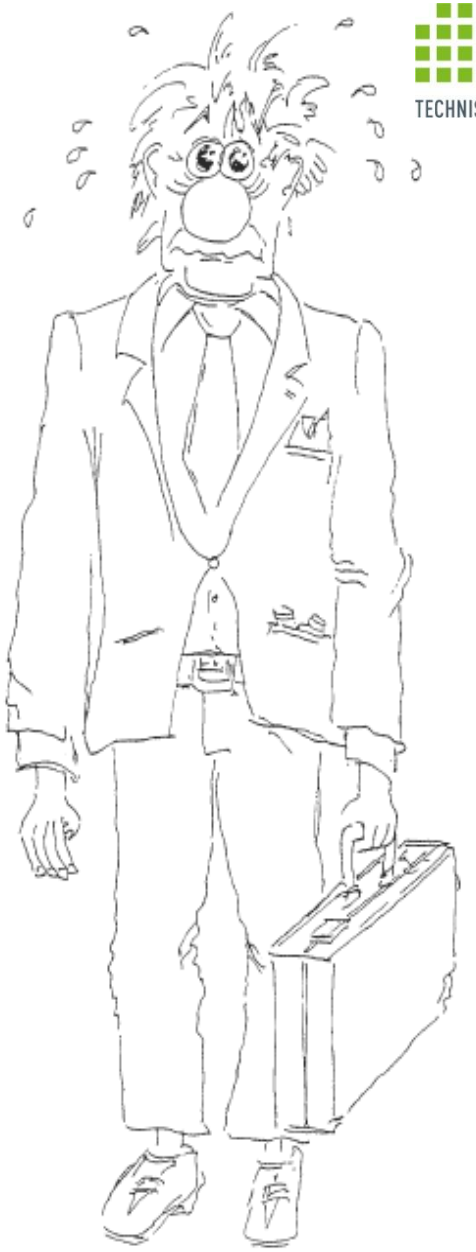
- Nachweis einer lückenlosen und widerspruchsfreien Aufgabenverteilung im Unternehmen.
- Nachweis der zwangsfreien Delegation (Übertragung von Aufgabe **und** Verantwortung) an Mitarbeiter oder Fremdfirma. Bei der Auswahl muss die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet worden sein.
- Nachweis der ausreichenden Qualifizierung und Eignung der ausführenden Mitarbeiter oder der beauftragten Fremdfirma.
- Nachweis der **ausreichenden** Einweisung und Überwachung der Durchführung.

Entlastungsmöglichkeiten (Exkulpationsmöglichkeiten) (2/2)

Taugliche Entlastungsmöglichkeiten:

- Nachweis, dass ein Schaden auch bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt eingetreten wäre (Widerlegung der Ursächlichkeitsvermutung).
- Unterstützt und wesentlich erleichtert werden die vorgenannten Entlastungsmöglichkeiten durch nachfolgende Punkte:
  - eine entsprechende Dokumentation
  - ein wirksames Pflichtenmanagement
  - ein Qualitätsmanagementsystem (QMS)
  - ein Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS)
  - ein Umweltschutzmanagementsystem (UMS)
  - ein Integriertes Managementsystem (IMS)

Stehen Führungskräfte aufgrund der Betreiberverantwortung im Facility Management immer „mit einem Bein im Gefängnis“?



GSFM®-Rating „Betreiberverantwortung“ zur Analyse von FM-Organisationen

Voraussetzungen zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (SOLL-Zustand)

- vollständige Kenntnis der Gebäude und Anlagen sowie der davon ausgehenden Risiken
- Kenntnis und Einhaltung der zugrunde liegenden Normen, Vorschriften und Richtlinien
- Zurverfügungstellung der nötigen personellen, wirtschaftlichen und / oder technischen Ressourcen durch die Organisation (Verwaltung)
- Durchführung der durch die Normen vorgegebenen Handlungen und Einhaltung von Fristen
- Konsequenzen aus dem konkreten Prüfergebnis (Instandsetzung, Austausch, Reinigung etc.)
- Dokumentation der Prüfung und der daraus resultierenden Handlung
- bei fehlenden Ressourcen (finanziell, personell oder technisch) Warnmeldung an unmittelbare Vorgesetzte (ansonsten Organisationsverschulden)

Analyseinstrument GSFM®-Rating Betreiberverantwortung

- Analyseinstrument ⇨ GSFM®-Rating Betreiberverantwortung (**G**anzheitlich **S**trategisches **F**acility **M**anagement-Rating)
- Unter FM-Rating wird die nach einem **standardisierten Verfahren** vorgenommene Einschätzung der **Fähigkeit einer Organisation**, seinen **FM-Verpflichtungen** (Rechtskonformität) termingerecht und vollständig **nachzukommen** verstanden
- **Transparente** und **objektive Bewertung** von Organisationen hinsichtlich der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Das **Ziel des FM-Ratingverfahrens** ist es, organisatorische Lücken und Handlungserfordernisse zur Schließung dieser aufzuzeigen
- Ermittlung der **strategischen Ausrichtung** der Organisation, zur Ergreifung der erforderlichen **Verbesserungsmaßnahmen** und dadurch Sicherung eines **rechtskonformen Gebäudebetriebs** und Nutzung möglicher **Optimierungspotenziale**

Vorgehensweise GSFM®-Rating Betreiberverantwortung

- Analyse und Beurteilung der Organisationsstrukturen und Prozesse der Organisation (**Standortbestimmung**) hinsichtlich der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung für die bewirtschafteten Objekte
  - ⇨ Ermittlung und Darstellung der aktuellen Situation (**Ist-Zustand**) [Workshops, Dokumentation, Vor-Ort-Begehungen etc.]
- Definition des **Soll-Zustandes** (rechtskonforme Organisation)
- **Gegenüberstellung Ist-/Soll-Zustand** und Bewertung des Ist-Zustandes in Bezug auf den definierten Soll-Zustand (Stärken-Schwächen-Profil)
  - ⇨ Ermittlung des Erfüllungsgrades der Betreiberpflichten
  - ⇨ **Systematische Identifikation** möglicher **organisatorischer Lücken Aufzeigen von Handlungsempfehlungen** zur Schließung der selbigen (Maßnahmenkatalog)
- aus dem Vergleich mit einem rechtskonformen Szenario zur Erfüllung der gesetzlichen Betreiberpflichten ergibt sich in Konsequenz die notwendige **strategische Ausrichtung der Kundenorganisation**

Projektschritte zur Organisationsanalyse GSFM®-Rating Betreiberverantwortung

- **Erfassung des Organisationsaufbaus und -ablaufs**
  ⇨ Sichtung und Analyse von z. B.:
  - Informationsbroschüren des Kunden
  - Organisatorischen Zuständigkeiten (Organigramm)
  - Aufgabengliederungsplan / Organisationshandbücher / Leistungskataloge
  - Stellenbeschreibungen
  - Vertretungsregelungen
  - kundenspezifischen Vorschriften (z. B. Betriebsordnung)
  - QM Regelungen bzw. Handbücher
  - Workflows / Prozessbeschreibungen
  - Protokollen (stichprobenartig z. B. Prüf- und Unterweisungsprotokolle)

  ⇨ Ausarbeitung von:
  - Prozessliste
  - Funktionendiagramm
- **Analyse der Organisation(en)**
  - Vor-Ort-Begehung (exemplarische Erfassung der Facility-Risiken)
  - Interview-/Workshopreihe

Aufbau GSFM®-Rating

<u>3 Dimensionen</u>

Aufbau-, Ablauforganisation und Facility-Risiken

<u>10 Kriterien</u>

z. B. Organisationsstruktur, Arbeitsschutz, Außenanlagen

<u>Mehr als 60 Operatoren</u>

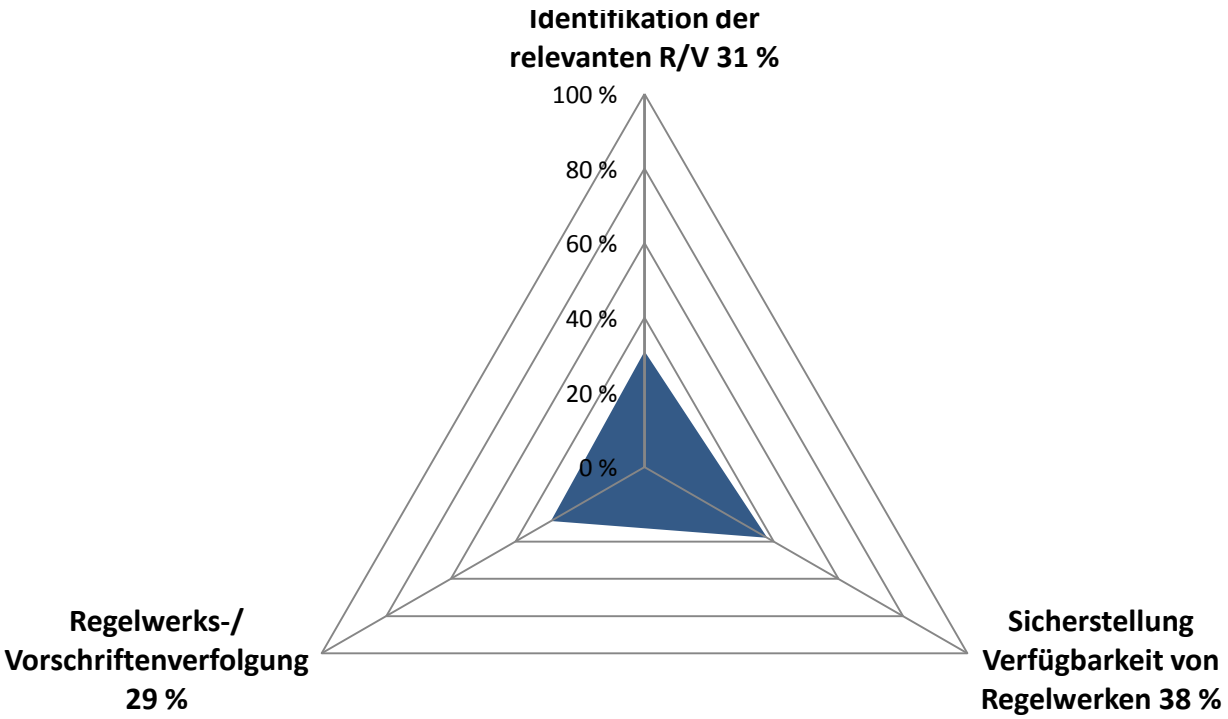
z. B. Organigramm, Unterweisung, baulicher Brandschutz

Soll/Ist-Vergleich (Beispiel)

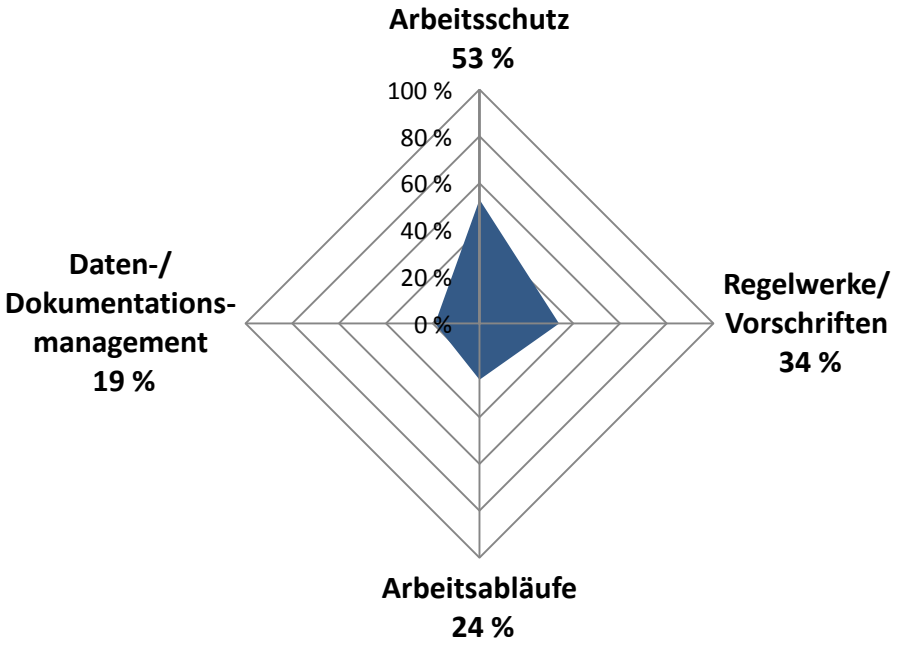
Dimension: Ablauforganisation
Kriterium: Arbeitsschutz
Operator: Ein-/Unterweisung

Operatoren	Bewertung Ist-Zustand	Soll-Zustand	Ist-Zustand	Handlungsempfehlung
Ein-/ Unter-weisung	20 %	Die Beschäftigten (Arbeitnehmer oder Fremd-firmen) werden über die bei den ausgeübten Tätigkeiten auftretenden Gefahren/ Gefähr-dungen, über die Maßnahmen zur Abwendung regelmäßig und standardisiert ein- bzw. unterwiesen (und befolgen diese Ein-/ Unter-weisungen) und zur sachgerechten Arbeit an-geleitet. Diese erfolgt vor Beschäftigungs-antritt, "[...] bei Veränderungen im Aufgaben-bereich, der Einführung neuer Arbeitsmittel oder einer neuen Technologie [...]. Die Unter-weisung muß an die Gefährdungsentwicklung angepaßt sein und erforderlichenfalls regel-mäßig wiederholt werden." (ArbSchG §12). Die Ein-/Unterweisung wird protokolliert.	Eine Ein-/Unterweisung wird weder standar-disiert noch regelmäßig durchgeführt. Sie erfol-gen teilweise mündlich und werden teilweise schriftlich protokolliert. Es erfolgt jedoch keine durchgängige Dokumen-tation. Die Einweisungen werden teils jährlich wiederholt, teils erfolgen diese vor Arbeitsbeginn.	Für die durchgeführten Unter-weisungen ist zukünftig eine durch-gängige nachweisende Dokumentation zu erstellen. Dazu sind standardisierte Unterweisungsprotokolle sowohl für Mitarbeiter als auch für externe Dienstleister zu erstellen. Jede Unter-weisung ist von den Mitarbeitern mit Unterschrift zu bestätigen. Die Unter-weisung hat bei der Einstellung, bei Veränderungen im Aufgabenbereich, der Einführung neuer Technologien jeweils vor Aufnahme der Tätigkeit der Beschäftigten zu erfolgen. […]

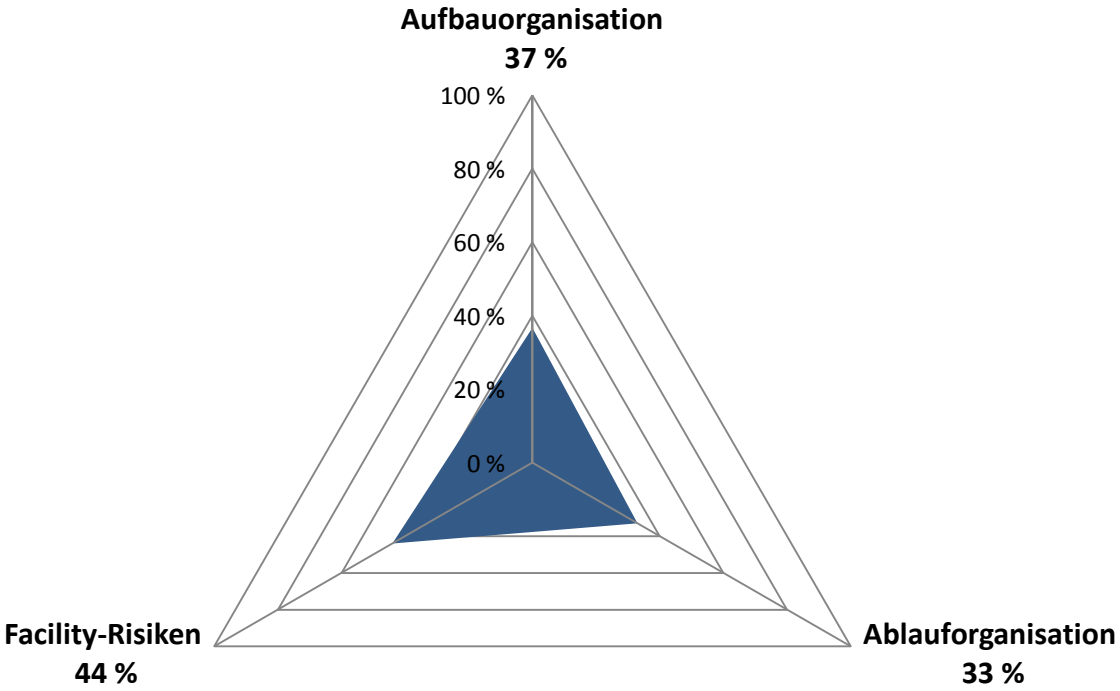
Rating Ergebnisse FM-Rating-Netz
Kriterium Regelwerke/Vorschriften (Beispiel)



Rating Ergebnisse FM-Rating-Netz Dimension Auflauforganisation (Beispiel)



Rating Ergebnisse FM-Rating-Netz Gesamtauswertung (Beispiel)



Nutzen GSFM®-Rating Betreiberverantwortung

- Identifizieren von möglichen systemimmanenten Schwachstellen und resultierendem Handlungsbedarf innerhalb der FM-Organisationsstrukturen hinsichtlich der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Identifikation der einzelnen Stärken und Schwächen in den FM-Strukturen hinsichtlich der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Konkrete Handlungsempfehlungen zur Sicherung der Rechtskonformität des FM stehen zur Verfügung (je nach Analyseergebnis z. B.: Neustrukturierung der FM-Organisation, Definition der Organisationsabläufe etc.)
- Definition der internen und externen Schnittstellen und Prozessverantwortlichkeiten (überschneidungsfreie und lückenlose Leistungserbringung)
- Schaffung von Transparenz in den untersuchten Dimensionen Aufbauorganisation, Ablauforganisation und Facility-Risiken
- Schaffung von Rechtssicherheit für den Betrieb der Immobilien

Neue Richtlinien/Normen 2014

Mai 2014:

Durch den Zusammenschluss **der beiden Spitzenverbände der** Berufsgenossenschaften und den öffentlichen Unfall-versicherungsträgern wurden die Nummerierungen und Bezeichnungen vereinheitlicht.

Beispiel:

aus BGV A3 wurde DGUV Vorschrift 3

Neue Richtlinien/Normen 2015

Aus der Betriebssicherheitsverordnung (**BetrSichV**) wird die

Arbeitsmittelsicherheitsverordnung – (**ArbmittSichV**,

Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der

Verwendung von Arbeitsmitteln und Anlagen)

Neu:

u. a. Änderungen im Bereich der Gefährdungsbeurteilung

Neue Richtlinien/Normen 2015

In 2015 wird die DIN 9001:2008 von der DIN 9001:2015 abgelöst.

Neu:

6 Planung für das Qualitätsmanagementsystem > 6. 1 Maßnahmen zum Umgang mit Risiken und Chancen > 6.1.2 Die Organisation muss planen:

a) Maßnahmen zum Umgang mit Risiken und Chancen,

b) wie

1) die Maßnahmen in die Qualitätsmanagementsystem-Prozesse der Organisation integriert und dort umgesetzt werden

2) die Wirksamkeit der Maßnahmen bewertet wird.

Quelle: Entwurf DIN EN ISO 9001:2014-08

Neue Richtlinien/Normen 2015

7 Unterstützung > 7.1 Ressourcen > 7.1.3 Infrastruktur

„ Die Organisation muss die Infrastruktur für die Durchführung ihrer Prozesse bestimmen, bereitstellen und aufrechterhalten, um die Konformität von Produkten und Dienstleistungen zu erreichen.

ANMERKUNG

Zur Infrastruktur kann Folgendes zählen:

a) Gebäude und zugehörige Gebäudetechnik;

b) technische Ausrüstung, einschließlich Hardware und Software;

c) Transporteinrichtungen;

d) Informations- und Kommunikationstechnik.“

Quelle: Entwurf DIN EN ISO 9001:2014-08

Quick-Check zur Betreiberverantwortung

- Extrakt des GSFM®-Ratings Betreiberverantwortung im Facility Management
- Querschnitt zu Kernthemen der Betreiberverantwortung im Facility Management
- Kurzer Fragebogen zur Selbstauskunft

zu beziehen unter:

info@eifim.eu

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !