

# Betreiber

## und ihre Verantwortung

### Mag. Dr. Alfred Popper

Lehrbeauftragter an der TU Wien, Vortragender an zahlreichen Universitäten, Richter i. R.,  
Autor zahlreicher Fachpublikationen zu Haftungs- und wohnrechtlichen Themen.

M: a.popper@aon.at; popper@aon.at | T: 0664 314 03 72

### Inhaltsverzeichnis

- A) Allgemeines
- B) Zwei Beispiele
- C) „Bestandsschutz Nein Danke“?
- D) Facility Management und Betreiberhaftung
- E) Die GEFMA 190
- F) Die ÖNORM B 1300
- G) Die Pflicht zur Dokumentation des eigenen Bauwerkes
- H) Zusammenfassung

### Betreiber und ihre Verantwortung

#### A) Allgemeines

Betreiber, also im Wesentlichen Unternehmer, die über ihren Betrieb wirtschaftlich verfügen können, haben sehr große und vielfältige Verantwortungen, sodass es verwundert, dass nicht mehr passiert, was allerdings wieder auf das Verantwortungsbewusstsein und die gute Kontrolle zurückgeführt werden kann.

Die Pflichten ergeben sich aus

- 1) **gesetzlichen Regelungen** – zu den gesetzlichen Verpflichtungen zählen Gesetze, Verordnungen und die auf ihnen beruhenden Bescheide – also zum Beispiel: ASchG (also das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz und seine Regelungen zum Brandschutz (§ 25 ASchG),

die AStV (Arbeitsstättenverordnung und ihre Bestimmungen zum Brandschutz, wie beispielsweise § 43 AStV),

- 2) **Verträgen**,

- 3) **Normen**,
- 4) **vielen Richtlinien mit unterschiedlichem Verbindlichkeitscharakter (wie z. B. die TRVB oder die GEFMA) und**
- 5) **Obliegenheiten**, welche die Rechtsprechung gebildet hat, wie zum Beispiel den **Verkehrssicherungspflichten**.

#### B) Zwei Beispiele

Für Haftungsmöglichkeiten bei Gebäuden sollen zwei Beispiele herausgegriffen werden:

Die **Bauwerkshaftung** nach § 1319 ABGB sieht eine **Haftung des Besitzers** für „Gebäude“ und „andere auf einem Grundstück aufgeführte Werke“ für Schäden vor, die das **Gebäude** oder Werk als Folge seiner **mangelhaften Beschaffenheit** durch **Einsturz** oder durch **Ablösung** von Teilen verursacht, **wenn der Besitzer nicht** beweist, dass er **alle** zur Abwendung der Gefahr erforderliche **Sorgfalt angewendet** hat (7Ob26/11s).

Für Objekte, die im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes stehen, gilt für die Erhaltung § 3 MRG:

#### § 3 MRG Erhaltungspflicht des Vermieters

- § 3 (1) Der **Vermieter** hat nach Maßgabe der **rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten** und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im **jeweils ortsüblichen Standard erhalten** und **erhebliche Gefahren** für die Gesundheit der **Bewohner beseitigt** werden. Im Übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

- 2) Die Erhaltung im Sinn des Abs. 1 umfasst: die Arbeiten, die zur Erhaltung der **allgemeinen Teile des Hauses** erforderlich sind, die Arbeiten, die zur **Erhaltung der Mietgegenstände** des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von **ernsten Schäden** des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden, **erheblichen Gesundheitsgefährdung** handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in **brauchbarem Zustand** zu übergeben.

Die im Haus befindlichen **Rohrleitungen**, seien es **Gasleitungen** oder **Wasserleitungen**, sind wesentliche Bestandteile des Hauses. Werden sie infolge eines ernsten Schadens **unbenützlich**, handelt es sich zugleich um einen ernsten Schaden des Hauses, weil im Falle der Unterlassung der Reparatur die Möglichkeit von **Feuerschäden**, **Explosionsschäden** und **Wasserschäden** besteht und Auswirkungen auf den **Bauzustand** des Hauses zu befürchten sind (**5Ob125/63; 5Ob583/77; 5Ob42/02s; 5Ob194/02v**).

Für die Beurteilung, **ob mangelhafte Elektroinstallationen im Mietgegenstand einen ernsten Schaden des Hauses darstellen**, ist das Bestehen einer **Brand- oder Explosionsgefahr** (5 Ob 42/02s 5 Ob 194/02v) **und seit der WRN 2006 auch die erhebliche Gesundheitsgefährdung inkludiert**.

Wenn nun **Unternehmer oder Hauseigentümer glauben**, sie wären ohne Haftung und können sich zurücklehnen, **weil sie Bescheide erfüllt haben**, dann irren sie sich leider ein wenig.

### C) „Bestandsschutz Nein Danke“?

Am **provokanten Internetartikel aus Deutschland** „**Bestandsschutz Nein Danke**“ kann man die etwas überzogene Meinung eines deutschen Ziviltechnikers zu maschinellen Brandschutz Türen lesen. Er vertritt die Ansicht, dass ein Arbeitgeber verpflichtet ist, seine maschinellen Brandschutz Türen nach ca. einem Jahr umzurüsten, falls sich die Normen ändern und zitiert dabei eine Erkenntnis des deutschen Bundesgerichtshofes.

Wenn auch diese **Ansicht** für Österreich zu weit gehend ist, ganz **ignorieren** kann man sie **nicht**.

Dies soll an Hand der Judikatur gezeigt werden:

**Den Hauseigentümer kann eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht für allemal entschuldigen,**

**sondern er hat die bauliche Sicherheit laufend zu überprüfen und die Baulichkeiten dem Ergebnis der Kontrolle entsprechend einwandfrei instand zu setzen – und ganz allgemein den für die körperliche Sicherheit der Gäste bzw. Bewohner – maßgeblichen, nach einschlägigen Gesetzen und anderen Vorschriften, aber auch nach dem jeweiligen Stand der Technik geltenden Mindeststandard durch ihm zumutbare Verbesserungsarbeiten einzuhalten. Dieser Mindeststandard ist herzustellen, sofern die Vorschriften die Sicherheitsanforderungen verschärfen (2 Ob 216/01f mwN).**

Ein weiterer Fall :

Der **Angeklagte** war sowohl **Eigentümer als auch Verwalter** des Hauses 1020 Wien, Rauscherstraße 10. Demzufolge hätte er sich **laufend vom Zustand der Baulichkeit überzeugen** und sich von den geltenden Rechtsvorschriften **Kenntnis verschaffen** müssen, wie es im gegenständlichen Fall jeder mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundener, besonnener und einsichtiger Mensch in der Lage des Täters getan hätte, um die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung zu erkennen und hintanzuhalten (vgl. Leukauf/Steininger Komm3 § 6 RN 12). (**11Os36/98**) **1 Jahr Strafe!**

### D) Facility Management und Betreiberhaftung

Facility Manager müssen sich primär darüber im Klaren sein, dass auch der Umstand des fehlenden Bestandsschutzes zumindest zu **Aufklärungspflichten** führen kann, denn die Tätigkeit des **Facility Managements** unterstützt in jedem Fall (wenn es auch nicht das **Kerngeschäft** selbst betrifft) ein **Kerngeschäft** (FM) und ist in DIN EN15221-1 definiert.

Diese **Unterstützung** kann bestehen in **technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Aufgaben**, die **nicht** in das **Kerngeschäft** einer Organisation fallen, **sondern dieses unterstützen** (z. B. **Gebäudemanagement** im Corporate-Real-Estate-Management).

Das **Gebäudemanagement** ist ein Teilbereich des **Facility Managements**.

Das Gebäudemanagement beschäftigt sich mit der **Bewirtschaftung von bestehenden Gebäuden** und **technischen Anlagen**. Eine **Untergliederung** kann in die **Bereiche „technisches“ und „anderes“ Gebäudemanagement** erfolgen. Das **Gebäudemanagement** umfasst neben der **Hausverwaltung** auch die **bauliche und technische Betreuung von Gebäuden**.

Als grundsätzlich neue Idee spielt der strategische und taktische Ansatz im Facility Management eine entscheidende Rolle. Gebäude, Liegenschaften und betriebliche Abläufe werden im FM **ganzheitlich betrachtet**.

Das **technische Gebäudemanagement** beschäftigt sich damit, die Gebäude und Anlagen funktionsfähig zu halten.

Zu den **Aufgaben** des technischen Gebäudemanagements zählen die **Betriebsführung, Umbau und Sanierung, Versorgung, sowie das Umweltmanagement**.

**Beispiele** dafür sind die **Wartung und Instandhaltung** von Gebäuden, aber auch das **Beschaffungsmanagement** für sämtliche Energiearten und Reinigungsmaschinen, die in einem Gebäude benötigt werden.

**Ziel** der koordinierten Abwicklung von Prozessen ist dabei, die **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken**, Fixkosten zu flexibilisieren, die **technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern** sowie den **Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig** zu erhalten.

**Jedem Facility Manager sollte daher bewusst sein, welches Kerngeschäft**, welche Ziele und Verantwortungen der Betreiber hat, schließlich ist es ja nicht uninteressant, ob die Pflichten für ein Hallenbad, einen Juwelier oder ein Einkaufszentrum überbunden wurden.

Für den Überblick über die Verpflichtungen des Betreibers gibt die GEFMA 190 eine gewisse Grundlage.

## E) Die GEFMA 190

Die **GEFMA 190** ist eine Richtlinie. Daher ist sie selbst nicht verpflichtend und keinesfalls mit einer EU-Richtlinie vergleichbar. Sie hat ohne vertragliche Vereinbarung wesentlich weniger Verbindlichkeit als OIB-Richtlinien oder die TRVB, die ja vom Obersten Gerichtshof vielfach als Stand der Technik bezeichnet wurden (so z. B. 6Ob 535/94). Haben die TRVB auch selbst keine Gesetzeskraft, so beziehen sich viele der Landesgesetze, die den Brandschutz betreffen, auf die jeweiligen Richtlinien, sodass die TRVB de facto eine Harmonisierung auf Bundesebene bewirkten.

Aber auch durch Bescheide, die im Zuge von Verhandlungen erlassen werden, können die Richtlinien bindend werden.

Zurück zur GEFMA 190:

Die GEFMA 190 gibt für den österreichischen Bereich einen Überblick über Betreiberverantwortungen. Die GEFMA 190 ist eine durchgängige Neugestaltung der

deutschen GEFMA 190 Richtlinie mit einer Überführung auf die österreichischen Gesetze und Vorschriften. Sie ist für den Betreiber ein Anhaltspunkt, für den Facility Manager eine Möglichkeit, gewisse Pflichten des Betreibers zu verstehen. Ohne vertragliche Regelung ist sie höchstens eine Auslegungshilfe.

**Die beschränkt sich nämlich nur auf einige rechtliche Verpflichtungen:**

**Verwaltungsrecht:**

ASchG, AStV, Bauordnungen, Vexat, AMV

Gewerbeordnungen

**Zivilrecht:**

Verkehrssicherungspflichten, Haftung der Wegehalter, Haftung der Wohnungsinhaber, Haftung der Gebäudeinhaber, einige Sonderfälle wie Schneeräumung sowie mit Hygienemaßnahmen, behandelt aber beispielsweise die Bedeutung von Normen nicht.

Die **rechtliche** Betreiberverantwortung ist aber wesentlich umfangreicher als es die GEFMA 190 beschreibt, **weil** viele Betreiber auch **Verträge** zu erfüllen haben.

Zu denken wäre dabei an die Verpflichtung der Vermieter, Mietern das Abstellen von Fahrrädern, Blumentrögen oder anderen behindernden Gegenständen in Fluchtwegen zu verbieten, oder sich selbst um den gesetzlichen Brandschutz zu kümmern.

Und sogar **vor Vertragsabschlüssen** bestehen Verpflichtungen den Kunden gegenüber (z. B. Einhaltung des vertraglich zugesagten Brandschutzes für ein Einkaufszentrum).

**Diese ersten Beispiele zeigen**, welchem rechtlichen Umfang ein Betreiber zu genügen hat, das FM kann ihm dabei über weite Strecken helfen. Die GEFMA 190 Richtlinie befasst sich aber nicht mit Themen wie z. B.:

dem Betrieb von Baustellen

dem Betrieb von Krankenhäusern aus Sicht der medizinischen Betreiberverantwortung

usw.

Sie definiert viele Begriffe, wie zum Beispiel:

- **Instandhaltung von Gebäuden** als Kombination aller technischen, administrativen und leitenden Tätigkeiten während der Lebensdauer eines Gebäudes (oder eines

Teils davon), mit der Absicht, das Gebäude in einem Zustand zu erhalten oder wiederherzustellen, in dem es die geforderte Aufgabe erfüllen kann

- **Instandsetzung** als physische Maßnahme, die ausgeführt wird, um die Funktion einer fehlerhaften Einheit wiederherzustellen – die Instandsetzung umfasst auch Fehlerortung und Funktionsprüfung
- **Wartung** als Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats

Diese Begriffe können auch für die **Abgrenzung zwischen Betriebs- und Erhaltungskosten im Mietrechtsgesetz** hilfreich sein.

Wenn die GEFMA 190 folgende Aussage trifft: „Die Beurteilung von Gefahren (Art und Umfang) und deren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr obliegt immer (situationsbezogen) dem Betreiber“, dann ist natürlich der Betreiber, der nicht alle Gefahren sehen bzw. beherrschen kann, **gezwungen, sich der Sachverständigen des FM zu bedienen**, um die Haftungen weitgehend ausschließen zu können.

Allerdings trifft ihn ein **Auswahlverschulden**, wenn er nichtqualifizierte Personen zur Abwehr seiner Betreiberhaftung beauftragt, beispielsweise Prüfer von Brandschutztüren, welche die Pflichten einer Prüfung selbst nicht kennen (Herstellerbedingungen oder das Material, in das Brandschutztüren eingebaut werden).

**Die Vertragsgestaltung spielt dabei seine sehr große Rolle** (zu den Grenzen der Vertragsgestaltungen siehe 7Ob93/12w über Erhaltungspflichten bei einem Einkaufszentrum).

Der Eigentümer kann prinzipiell die Verantwortung für den Betrieb, die Anlage oder die Liegenschaft an einen Betreiber übertragen. Dabei ist zu beachten, dass eine **unzureichende Übertragung** in der Regel zu Lasten des Eigentümers geht.

In der Praxis findet die Übertragung meist mittels

- Mietverträgen
- Pachtverträgen
- Nutzungsverträgen
- FM- oder Betriebsführungs-Verträgen statt.

Die GEFMA 190 unterscheidet zwischen

- 1) **„Schutz der persönlichen Rechtsgüter“**  
Schutz von Leben, Gesundheit, Freiheit und Eigentum

Dem Schutz von persönlichen Rechtsgütern dienen zum Beispiel folgende gesetzliche Anordnungen:

- Brandschutz (baulich, anlagentechnisch, organisatorisch)
- Blitzschutz
- Explosionsschutz

## 2) **„Schutz der Umwelt“**

Schutz von Luft, Klima, Boden und Wasser

Ebenso gehören unvorhergesehene Gefahren (höhere Gewalt) dazu:

- Naturgewalten wie Sturm, Überschwemmung und Erdbeben

aber auch:

- Schutz gegen Kriminalität wie Intrusionsschutz
- Schutz gegen Vandalismus, Sabotage, Spionage, Terrorismus, Personenschutz
- Informations-, Waren- und Geld- bzw. Wertsicherung

Die **„rechtlichen Pflichten ordnungsgemäß zu erfüllen“ bedeutet**, alle möglichen und zumutbaren Maßnahmen ergriffen und dokumentiert zu haben.

**Die Frage, ob behördlich auftragene Aufträge „zumutbar“** sind, ist eine Rechtsfrage. Bedenkt man nämlich, dass die Maßnahmen eine Brandkatastrophe hintanhalten und somit dem Schutz von Leib und Leben der Bewohner des Gebäudes, aber auch des Schutzes des Gebäudes als Ganzem dienen sollen, ist auch der Einsatz von **Beträgen „zumutbar“, die – zumindest zunächst – nicht unbeträglich scheinen mögen** (Verwaltungsgerichtshof Geschäftszahl 98/04/0188).

Ein Entlastungsgrund ist auf jeden Fall die **Vertretbarkeit** der gesetzten oder nicht gesetzten Maßnahme, der **Zufall**, die **positive Gefahrenanalyse** und in vielen Fällen erst die **Haftung ab der groben Fahrlässigkeit** (z. B. das Dienstgeberprivileg nach § 334 ASVG oder die Wegehalterhaftung).

**Die GEFMA 190 zählt dann in einer Art Checkliste wesentliche gesetzliche Regelungen auf, die ein Betreiber zu beachten hat** und geht dann über die öffentlich-rechtlichen, also verwaltungsrechtlichen Verpflichtungen hinaus, indem auch

Verkehrssicherungspflichten Wegehalter-, Mieterverantwortungen und die Gebäudehaftung erwähnt werden.

Ein Betreiber hat in jedem Fall die **Verpflichtung zur Dokumentation**.

Jeder Facility Manager sollte nach der in der GEFMA 190 enthaltenen Tabelle vor Vertragsabschluss bei einer

Begehung Wünsche äußern und die Informationen wie Bescheide und Pläne verlangen.

In der GEFMA 190 werden auch die verschiedenen Prüfpflichten aufgeführt.

Dass aber die GEFMA 190 noch nicht alle Pflichten des Betreibers widerspiegelt, wurde bereits am Beginn gesagt.

## F) Die ÖNORM B 1300

Hilfreich für die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung ist auch die ÖNORM B 1300.

Die ÖNORM B 1300 befasst sich mit **Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude** – regelmäßigen Prüfroutinen im Rahmen von **Sichtkontrollen** und **zerstörungsfreien Begutachtungen** (z. B. durch Infrarot-Thermographie, Wasserschäden, Wärme-Kältebrücken, Schallemissionsanalysen für innere Rissbildungen).

Sie bietet Grundlagen und Checklisten, denn die **Eigentümer von Wohngebäuden** tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden. Ausgenommen von der B 1300 sind Prüfroutinen in **Bestandseinheiten** (z. B. in **Wohnungen, Büros, Geschäftsräumen, bestehenden Betriebsanlagen** samt jeweiligem Zubehör), die aufgrund vertraglicher Vereinbarung einer ausschließlichen Nutzung unterliegen. Um das Regelwerk verständlich und für die Vielzahl der Objekttypen anwendbar zu halten, wurde eine **fachliche Gliederung in die vier Fachbereiche**

- 1) Technische Objektsicherheit,
- 2) Gefahrenvermeidung und Brandschutz,
- 3) Gesundheits- und Umweltschutz sowie
- 4) Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren vorgenommen.

Die in der B 1300 erwähnten **Aufgabenträger** müssen qualifiziert sein. Sie müssen entweder eine **fachliche Ausbildung** (z. B. Baumeister, Brandschutzbeauftragte, Aufzugswärter) besitzen oder **praktische Fertigkeiten** (tüchtige Praxis) **u n d Erfahrung** (angelernte Kräfte) haben.

Die **Checklisten der B 1300** sind ebenfalls ein hilfreicher und für Techniker strukturiert abarbeitbarer, wenn auch für **Großkommunen** derzeit praktisch nicht einhaltbarer Behelf.

## G) Die Pflicht zur Dokumentation des eigenen Bauwerkes

Die **Pflicht zur Dokumentation des eigenen Bauwerkes** (Bescheide, Pläne, Änderungen etc.) findet sich nicht nur in der B 1300, sondern auch im **Wiener Bauwerksbuch** und sollte daher nicht unterschätzt werden.

## H) Zusammenfassung

Natürlich konnten hier nur grobe Skizzen des Verantwortungsszenariums gegeben werden.

Wichtige Faktoren für die Gebäudesicherheit und den Personenschutz und damit für die Haftungsfreiheit der Verantwortlichen:

- Gibt es für den Schutz Gesetze, Verordnungen, Bescheide, Pläne, Auflagen, Verträge?
- Sind Gesetze, Verordnungen, Bescheide, Pläne, Auflagen und Verträge erfüllt?
- Fehlende Unterlagen sind zu suchen, eventuell zu rekonstruieren.
- Nach der erwarteten Lebensdauer einer Anlage oder eines Gebäudeteiles sind erhöhte Prüf- und Schutzvorkehrungen zu treffen.
- Der Gefahr der „Umkehr der Beweislast“ muss entgegen gewirkt werden.
- Viele Prozesse gehen verloren, weil vor dem Unfall keine – dokumentierte – Gefahrenanalyse durchgeführt wurde.
- Die vor dem Unfall durchgeführte positive Gefahrenanalyse in Zusammenhang mit einer Vertretbarkeit der Argumentation führt zur Entlastung.
- Es sind Feststellungen zu treffen, wann man nur dem Vertragspartner (z. B. Mieter) haftet oder auch jeder-mann gegenüber Verpflichtungen (z. B. § 1319 ABGB, § 93 StVO Schneeräumung) hat.
- Je weniger Geldmittel vorhanden sind, umso mehr organisatorische Maßnahmen wie Informationen über Gefahren oder Nutzerfehlverhalten, Warnungen (der Trend geht zu Piktogrammen) oder Exempelstatuierungen (Unterlassungsklagen, Kündigungen) müssen vorgenommen werden.
- Checklisten nach der GEFMA 190 oder der ÖNORM B 1300 stellen hilfreiche Anhaltspunkte für Techniker und die Dokumentation im Schadensfall dar.

Mit diesem Überblick sollten keine Katastrophenszenarien an die Wand gemalt, sondern Erinnerungen an die Vielfalt der Betreiberverantwortung wieder ins Bewusstsein gebracht werden.