

Durch den ordnungsgemäßen Betrieb von Gebäuden, gebäudetechnischen und Außenanlagen – im Folgenden als ‚bauliche Anlagen‘ bezeichnet – werden im Grundgesetz garantierte Rechtsgüter (Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum) geschützt. Erfolgt der Gebäudebetrieb jedoch nicht ordnungsgemäß, dann wird dieser Schutz der Rechtsgüter nicht nur beeinträchtigt, sondern es kann zu einer akuten Gefährdung dieser Rechtsgüter kommen. Auch hinsichtlich des Schutzziels der natürlichen Lebensgrundlagen (Umwelt, Klima, Ressourcen) und der Nachhaltigkeit kommt dem Gebäudebetrieb eine hohe Bedeutung zu. Ziel des Facility Managements muss es daher sein, den Gebäudebetrieb derart zu organisieren und zu realisieren, dass die Rechtsgüter bestmöglich geschützt und die Schutzziele bestmöglich erreicht werden.

Die einschlägigen Anforderungen des Gesetzgebers, die sich in der Vergangenheit fortlaufend vermehrt und teilweise verschärft haben, sollen dabei erfüllt und dementsprechende Haftungsrisiken reduziert werden. Private und öffentliche Unternehmen sowie öffentliche Gebietskörperschaften (als Eigentümer und/oder Betreiber von baulichen Anlagen) sind jedoch weiterhin (Haftungs-) Risiken infolge Unkenntnis ausgesetzt. Auch 19 Jahre nach der Erstveröffentlichung von GEFMA 190 sind sich noch nicht alle Verantwortlichen der möglichen Folgen in vollem Umfang bewusst. Begriffe wie ‚Betreiberverantwortung‘ und ‚Organisationsverschulden‘ werden zwar diskutiert, die notwendigen Maßnahmen aber noch nicht überall konsequent ergriffen.

Diese Richtlinie hat mit ihrer Erstveröffentlichung im Jahre 2004 systematisch grundlegende Zusammenhänge über die Betreiberverantwortung im Rahmen des Facility Managements dargestellt und erläutert. Die Grundaussagen der Richtlinie blieben bei der Überarbeitung 2023 ebenso erhalten, wie ihre Grundstruktur. Die 2004 aufgestellten Grundsätze gelten fort und bleiben richtig. Die Überarbeitung der Richtlinie berücksichtigt zusätzlich die seither gewonnenen Erkenntnisse zum Thema, die aktuelle Rechtslage und die europaweite Bedeutung von ‚ESG‘ (Environment, Social, Governance).

Inhalt

	Seite		Seite
Einleitung	2	5.4	Interne Delegation an Mitarbeiter 73
1 Anwendungsbereich	2	5.5	Pflichtenübertragung in Mietverhältnissen 78
2 Begriffe und Definitionen	3	5.6	Pflichtenübertragung an Dienstleister 79
3 Betreiberverantwortung im FM	5	5.7	Rückdelegation 79
3.1 Verständnis 2004 und 2023	5	6 Haftungsrechtliche Aspekte	80
3.2 Elemente der BetrVerA und ihre wechselseitigen Beziehungen	6	6.1	Pflichtverletzung und Verschulden..... 80
3.3 Typische Fallkonstellationen	9	6.2	Mögliche Rechtsfolgen 82
4 Anforderungen	13	6.3	Entlastungs- (Exkulpations-) möglichkeiten 85
4.1 Allgemeines / Erläuterung	13	6.4	Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen) 87
4.2 Organisation.....	13	7 Planung einer sicheren Wahrnehmung der Betreiberverantwortung	88
4.3 Gefährdungsbeurteilungen (GfB)	18	7.1	Vorab-Klärungen..... 88
4.4 Arbeitsstätten.....	20	7.2	Bestandsdaten erfassen 88
4.5 Arbeitsmittel, Arbeitsstoffe und PSA	22	7.3	Regelwerkskataster aufbauen 88
4.6 Regelbetrieb von Anlagen.....	25	7.4	Betreiberpflichten identifizieren 89
4.7 SV-/SK- Prüfungen	28	7.5	Pflichten risikobasiert priorisieren 89
4.8 Instandhaltung	33	7.6	Ressourcen ermitteln und planen 90
4.9 Infektionsschutz / Hygiene	36	7.7	Betreiberorganisation aufbauen..... 90
4.10 Brandschutz	37	7.8	Weitere Maßnahmen 90
4.11 Verkehrssicherung /-sicherheit.....	42	7.9	Fazit..... 91
4.12 Standsicherheit	45	Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen	92
4.13 Schutz vor Hitze, Hochwasser, Sturm, Schnee und Eis.....	46	Erläuterungen	96
4.14 Gebrauch von Energie und Wasser	47	Kontaktadresse	97
4.15 Umweltschutz.....	49	Anhang A: Betreiberverantwortung im Kontext des gefma-Richtlinienwerks ... A.1	
4.16 Klimaschutz und Nachhaltigkeit	59	Anhang B: Abgrenzung von Betreiber- und Unternehmerpflichten B.1	
4.17 Beschaffung	63	Anhang C: Arbeitshilfen	C.1
4.18 Dokumentation.....	64		
5 Pflichtenübertragung (Delegation)	71		
5.1 Möglichkeit der Pflichtenübertragung.....	71		
5.2 Arten der Pflichtenübertragung.....	71		
5.3 Grundregeln der Pflichtenübertragung.....	72		