

Führung/Kommunikation

## RA Christoph Kaiser: Die Verantwortung zur Abwehr der Gefahren trifft in erster Linie den Betreiber der Immobilie!

In einer Serie schreibt RA Christoph Kaiser über die Fallstricke im Facility Management. RA Christoph Kaiser ist Mit-Herausgeber des Buches Facility Management – Recht und Organisation, gerade erschienen im Werner Verlag. Thema im September: Die Verantwortung zur Abwehr der Gefahren trifft in erster Linie den Betreiber der Immobilie.



RA Christoph Kaiser, Foto privat

Wer im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Gebäude oder technische Anlagen betreibt, trägt insb. die Verantwortung dafür, dass von den Liegenschaften keine vermeidbaren Gefahren ausgehen. Der Betrieb von Gebäuden und technischen Anlagen birgt Gefahren insb. für Leib und Leben (Herunterfallende Dachziegel, Schneelawinen etc.) oder die Umwelt (auslaufende Öltanks etc.). e. Er muss alles Zumutbare tun, um Schäden zu vermeiden. Als Faustformel gilt: Je größer das Portfolio, desto vielfältiger die Anforderungen an den Betrieb der Gebäude und Anlagen, desto größer die Verantwortung und desto größer die Sorgfalt, mit der die Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen sicherzustellen ist. Die Vernachlässigung der Betreiberverantwortung kann sowohl haftungsrechtliche als auch strafrechtliche Folgen haben. Das System der Betreiberverantwortung und ihrer Delegation (Abwälzung der Verantwortlichkeiten auf andere) zu kennen und entsprechend zu handeln, ist daher von enormer Bedeutung für alle, die mit dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen befasst sind.

Betreiber ist, wer rechtlich befugt und tatsächlich imstande ist, von dem Betrieb einer Anlage ausgehende Gefahren zu beseitigen und Schäden zu verhindern – also zumeist der Eigentümer und/oder Vermieter. Der Betreiber kann seine Pflichten aber auch auf andere delegieren. Die Übertragung geschieht entweder durch Vertrag an Dritte oder durch Arbeitsanweisung an Mitarbeiter. Bei größeren Immobilienbeständen (z.B. dem Bestand von Wohnungsbaugesellschaften) kann der Verpflichtete die Betreiberverantwortung zumeist an eine juristische Person übertragen, die wiederum innerhalb ihrer Organisationsstruktur spezielle Mitarbeiter persönlich für die Einhaltung der Betreiberpflichten verantwortlich machen kann. Die persönlichen Verantwortlichkeiten unterteilen sich je nach Hierarchieebene in Organisations-, Führungs- und Durchführungspflichten. An die ordnungsgemäße und wirksame Delegation sind strenge Voraussetzungen geknüpft. Ein Rest an Verantwortlichkeit verbleibt auch nach wirksamer Delegation stets beim ursprünglich Verantwortlichen. Er muss die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberpflichten durch den Delegationsempfänger hinreichend überwachen und kontrollieren - zumindest stichprobenartig.



512 Seiten zum 79 Euro

Lesen Sie auch den ersten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Vergaberechtliche Anforderungen an energieeffiziente Beschaffung im Rahmen von Bauleistungen

Lesen Sie auch den zweiten Teil unserer Serie Facility Management – Recht und Organisation – hier als PDF per [KLICK](#)

RA Christoph Kaiser: Leistungsbeschreibung als zentraler Vertragsbestandteil – Auftraggeber müssen das Leistungssoll sauber formulieren

Am Beispiel einer Wohnungsbaugesellschaft lässt sich das System der Betreiberverantwortung und der möglichen Delegation wie folgt beschreiben: Grundsätzlich trifft die Wohnungsbaugesellschaft als Betreiber die Verantwortung sowohl für die Allgemeinflächen (innen und außen) als auch für die Anlagen und Einrichtung im Vermietereigentum (innerhalb und außerhalb der Mietfläche). Den Mieter trifft die Betreiberpflicht grundsätzlich sowohl für seine Mietfläche als auch für die Anlagen und Einrichtungen in seinem Eigentum bzw. Besitz. Diese Verteilung der Verantwortungsbereiche entspricht der gesetzlichen Regelung und bedarf keiner vertraglichen Regelung.

Um Teile der Betreiberverantwortung und die sich daraus ergebenden Pflichten wirksam auf den Mieter zu übertragen zu können, muss der Übergang der Betreiberpflichten mietvertraglich geregelt werden. Wichtig ist dabei, dass sowohl Inhalt als auch Umfang der übergehenden Betreiberpflichten genau definiert und einzelvertraglich geregelt sein müssen. Werden Betreiberpflichten wirksam vom Vermieter auf den Mieter delegiert, so ist der Mieter für die Befolgung der daraus resultierenden Pflichten in dem übertragenen Umfang verantwortlich. Der Vermieter ist allerdings nach wie vor verpflichtet, die Wahrnehmung der Pflichten durch den Mieter zu kontrollieren und zu überwachen. Eine Haftung des Vermieters ist somit – trotz wirksamer Delegation – nicht ausgeschlossen, wenn er den Mieter nicht hinreichend kontrolliert und überwacht. Der Vermieter verletzt dann nämlich seine eigenen, verbliebenen Pflichten.

## Das Buch zum Thema:

### Facility Management – Recht und Organisation

Facility Management in der Immobilienbranche hat sich zu einem eigenen Managementbereich mit spezifischen rechtlichen Fragestellungen entwickelt. Experten aus der Branche erläutern praxisnah alle wesentlichen Rechtsfragen des Facility Management einer Immobilie. Hier die wichtigsten Inhalte: Vergabe von Leistungen des Facility Managements, Der Facility-Management-Vertrag, Controlling, Gewerbliches Mietrecht, Betriebskosten, Energiemanagement, Umweltrecht und öffentliches Baurecht, Arbeitsrecht

Die Herausgeber sind: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Florian Schrammel, München, Rechtsanwalt Christoph Kaiser, Frankfurt, und Rechtsanwalt Dr. Jens Nusser, LL.M., beraten seit vielen Jahren u.a. Unternehmen im Bereich Facility Management.



**WIR VERBINDEN ...  
WERTSCHÖPFUNG MIT  
WERTSCHÄTZUNG!**

**VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN**

**STOLPUNDFRIENDS**  
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

MEN IN GREEN  
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT  
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

Weitere Informationen unter [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)