

# Betreiberverantwortung: Der Überblick

Die neue „GEFMA FMA Richtlinie 190 Österreich“ ist eine Neugestaltung der deutschen GEFMA 190 Richtlinie mit vollständiger Überführung auf die österreichischen Gesetze und Vorschriften. Sie entstand auf Basis einer von der FMA beauftragten und an der Donau-Uni Krems durchgeführten Forschungsarbeit.



**B**etreiberverantwortung: Eine Kernaufgabe des Facility Managers. Jedoch: Wahrnehmen kann er sie nur dann, wenn klar ist, welche Pflichten und Verantwortungen er als Betreiber zu erfüllen hat. Erstmals wurden sie nun umfassend und detailliert – auf stolzen 73 Seiten – im Rahmen der neuen GEFMA FMA Richtlinie 190 dargestellt.

**Verantwortung:** Nur bedingt delegierbar!

Zunächst: Wer gilt überhaupt als „Betreiber“? Allen voran der Eigentümer, ebenso aber auch Bevollmächtigte sowie Mieter bzw. Nutzer. Jedoch – und dies ist eine der wohl am unterschätztesten Gefahren im Immobilien-Business: Die Betreiberverantwortung ist nur beschränkt delegierbar! Eine Auswahl- und Anweisungsverantwortung sowie insbesondere eine KONTROLL-VERANTWORTUNG besteht immer. Selbst, wenn also etwa die Schneeräumung an einen Dienstleister ausgelagert wurde, ist ein Gebäudeeigentümer zu zumindest stichprobenartig durchgeführten Kontrollen verpflichtet. Dies gilt es mit entsprechenden Nachweisen bzw.

Maßnahmen bereitstellt und im wesentlichen Verbote, Normen und Richtlinien vorgibt, liegt es im Ermessen jedes Betreibers, geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht zu ergreifen. Jedenfalls: Mit der wachsenden Anzahl an gesetzlichen Vorschriften steigt auch das Haftungsrisiko – ein Haftungsrisiko, das bis zur persönlichen Haftung der Gebäudeeigentümer und Betreiber führen kann.

Denn: Pflichten bestehen sowohl 1) gegenüber Dritten, 2) den Mitarbeitern als auch 3) gegenüber der Umwelt, hinzu kommen 4) innerbetriebliche Pflichten sowie 5) Pflichten gegenüber Behörden und der Öffentlichkeit (Anzeigepflichten).

Erhältlich ist die neue Richtlinie über die Geschäftsstelle der FMA.

## DAS PFLICHTENHEFT FÜR DEN BETREIBER

Eine Auswahl an Gesetzen gefällig, die es gilt, zu berücksich-

# 2. Schritt: Klimatisierung in Klassenzimmern: Die Wohlfühlsensoren von Thermokon schaffen Abhilfe!

## Das Problem:

Überdurchschnittlich schlechtes Klima in Klassenräumen, ausgelöst durch zu trockene und CO<sub>2</sub>-belastete Luft.

## Die Folgen:

- » Leistungsabsturz und gesundheitliche Probleme
- » Weniger Konzentration und Aufmerksamkeit
- » Müdigkeit und Kopfschmerzen
- » Schleimhautreizungen und Atemwegsinfektionen

## Die Lösung:

Die Luftqualitätsfühler von Thermokon

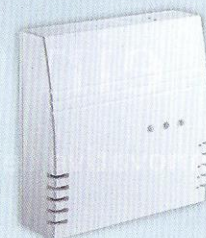
- » WRF04CO<sub>2</sub> – Raum-Luftqualitätsfühler  
Zur Erfassung des CO<sub>2</sub>-Gehalts, der Temperatur und der relativen Feuchte (optional) in Klassenräumen, Wohnräumen, Büros etc.
- » Typ LCD:  
Mit Display zur Anzeige des CO<sub>2</sub>-Gehalts, der Temperatur und/oder der rel. Feuchte
- » Typ Z:  
Mit 3 LEDs zur Anzeige der Luftgüte (Ampelfunktion)
- » Erhältliche Ausgänge:  
0-10V, Relais, Modbus, LON, EnOcean Funk

Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne!

» [www.thermokon.at](http://www.thermokon.at)



WRF04 CO<sub>2</sub> LCD



WRF04 CO<sub>2</sub> Z



Thermokon Components GmbH • Heid-Werkstraße 4 • 2000 Stockerau • Österreich  
Tel. +43 2266 / 67485, info@thermokon.at

Vielzahl an Pflichten

Die Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Verpflichtungen bei den FM-Aufgaben lässt sich jedenfalls nicht nach einem strikt vorgegebenen Schema durchführen. Denn da der Gesetzgeber grundsätzlich keine direkten Benennungen des positiven Tuns bzw. Aufzählungen von Pflicht-

AstV, AWG 2000, BauKG, B-VG, ChemG-Novelle 2011, DHG, DOKVO, DSG 2000, EG-K, ESV 2012, EU-Vo 852/2004, FGV, ForstG, GewO 1994, GKV 2006, GWG, IG-L, KennVO, KSchG, MAK, MinroG, MRG, NastV, ReachVO, STVO, TRVB, UGB, UIG, UVP-P, VbA, VbF, VbVG, VEXAT. Ein Bündel an Normen gilt es freilich ebenso noch, auswendig zu lernen...

## ARE kauft halbes Hotel

Mit der Liegenschaft „Heumarkt 35-37“ in Wien hat die BIG-Tochter Austrian Real Estate ihr erstes Objekt mit rein privatwirtschaftlicher Nutzung gekauft.

Für rund 23 Mio. Euro ist sie nun Hälfteeigentümer des Hotels – die anderen 50 Prozent hält der Developer Immoveat. Aktueller Mieter ist das von Accor geführte Vier-Sterne-Hotel „Am Konzerthaus Vienna by MGallery“, das hier rund 400 Betten beherbergt. Die 100 m vom Schwarzenbergplatz entfernte Liegenschaft weist eine oberirdische Bestandsnutzfläche von rund 8.000 m<sup>2</sup> auf. Das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, ist rund 1.400 m<sup>2</sup> groß. Mittelfristig will ARE-Chef Hans-Peter Weiss einen Anteil an Privatmietern von rund 20 Prozent erreichen. Aktuell weist sein Portfolio rund 600 Büro-, Gewerbe- und Entwicklungsliegenschaften mit 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Gebäudefläche

aus. Der Verkehrswert des Bestandes beträgt rund 2 Mrd. Euro.

BIG saniert Schule in Lustenau  
Die BIG selbst startete indessen mit der 9,5 Mio. schweren Erweiterung und Sanierung der BHAK Lustenau. Das rund 5.000 m<sup>2</sup> grosse Bestandsgebäude erhält eine Aufstockung und einen Zubau.



BIG-Tochter wurde Hotelbesitzer am Wiener Heumarkt.