

**Inhalt**

1.	Anwendungsbereich .....	1
2.	Normative Verweisungen .....	4
3.	Begriffe .....	6
4.	Gegenstand und Grundlagen der Betreiberverantwortung .....	12
4.1	Betreiber und Gegenstand des Betriebens .....	12
4.2	Grundlagen der Verantwortung .....	12
4.2.1	Verantwortung.....	12
4.2.2	Erweiterte Verantwortung aus ethischen Grundsätzen .....	13
4.3	Ziele der Betreiberverantwortung .....	13
4.4	Grundlegende rechtliche Bestimmungen für die Betreiberverantwortung .....	14
4.5	Der rechtliche Rahmen der Betreiberverantwortung.....	15
4.6	Rechtlicher Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers .....	16
4.7	Pflichtübertragung und Delegation von Verantwortung .....	17
4.8	Schutz- und Sorgfaltspflicht sowie Auswahlverantwortung .....	18
4.9	Innerbetriebliche Delegation von Verantwortung.....	18
4.10	Unterweisungen im Unternehmen .....	19
4.11	Verantwortliche Beauftragte im Unternehmen .....	20
4.11.1	nach Art der Tätigkeit .....	20
4.11.2	Gliederung nach den wichtigsten Fachbereichen.....	20
4.11.3	Mögliche Beauftragte im Unternehmen.....	21
5.	Facility Management .....	22
5.1	Grundlagen .....	22
5.2	Aufgabenfelder des Facility Managements .....	22
5.3	Kompetenzen des Facility Managers .....	23
6.	Spezielle Pflichten in der Betreiberverantwortung .....	24
6.1	Allgemeines – Prüfpflichten.....	24
6.2	Grundlagen für objektspezifische Betreiberpflichten .....	24
6.3	Gebäude- und anlagenspezifische Prüfpflichten .....	25
6.4	Die wiederkehrende Überprüfung gewerblicher Betriebsanlagen.....	26
7.	Diverse Aufgaben des Betreibers im Facility Management .....	27
7.1	Durchführen von Gefährdungsbeurteilungen (Evaluierung) .....	27
7.2	Inhalt der Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente (SGD).....	28
7.3	Instandhaltung.....	29
7.3.1	Instandhaltung als Basis für die Betriebssicherheit .....	29
7.3.2	Gefahrenquelle Instandhaltung .....	29
7.4	Verkehrssicherungspflichten .....	29
7.4.1	Haftung Wohnungsinhaber § 1318 ABGB.....	30
7.4.2	Haftung Gebäudeinhaber § 1319 ABGB .....	30
7.4.3	Haftung Wegehalter §1319a (1) ABGB .....	31
7.4.4	Sonderfälle.....	31
7.5	Hygienemaßnahmen.....	32
7.6	Dokumentation.....	33
8.	ANHANG 1 Gesetzliche Grundlagen für die Betreiberpflichten.....	34
8.1	Gewerbeordnung (GewO) .....	34
8.2	ArbeitnehmerInnen-Schutzgesetz (AschG).....	35
8.3	Arbeitsstättenverordnung (ASTv) .....	35
8.4	Arbeitsmittelverordnung (AM-VO) .....	36
8.5	Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung .....	37
8.6	Gefährliche Arbeitsstoffe.....	37
8.7	Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG).....	38
8.8	Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente (DOK-VO).....	39
8.9	Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) .....	39
8.10	Kennzeichnungsverordnung (KennV) .....	40
8.11	Nadelstichverordnung – NastV .....	40
8.12	Abfallwirtschaftsgesetz (AWG 2002) .....	40
8.13	Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) .....	40

8.14	Emissionsschutzgesetz-Kesselanlagen (EG-K).....	41
8.15	Chemikaliengesetz 1996 – Novelle 2011/12 (ChemG) und REACH-V und CLP-V.....	41
8.16	ReachVO (Registration, Evaluation, Authorisation of Chemicals).....	41
8.17	Immissionsschutzgesetz-Luft (IG-L) .....	41
8.18	Mineralrohstoffgesetz (MinroG).....	42
8.19	Umwelthaftungsgesetz bzw. -richtlinie .....	42
8.20	Umwelthinformationsgesetz (UIG) .....	42
8.21	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) .....	43
8.22	Wasserrechtsgesetz (WRG 1959).....	43
8.23	Elektrotechnikgesetz ETG (1992).....	44
8.24	Elektrotechnikverordnung (ETV) 2002.....	44
8.25	Grenzwerteverordnung 2007 - GKV 2007.....	45
8.26	Flüssiggasverordnung (FGV) .....	45
8.27	Verordnung über brennbare Flüssigkeiten (VbF) .....	45
8.28	Elektroschutzverordnung (ESV 2012) .....	45
8.29	Kälteanlagenverordnung .....	46
8.30	Verordnung explosionsfähiger Atmosphären (VEXAT) .....	46
8.31	Bauarbeiterschutzverordnung (BauV) .....	46
9.	ANHANG 2 Verletzung der Betreiberpflichten.....	47
9.1	Arbeitsrecht .....	47
9.1.1	Beispiel: Haftungsbeschränkung zugunsten des Arbeitnehmers – DHG .....	47
9.1.2	Beispiel: Haftungsprivileg zugunsten des Arbeitgebers § 333 Abs. 1 ASVG .....	47
9.2	Strafrecht .....	48
9.2.1	Verwaltungsstrafrecht – Strafrechtliche Verantwortung .....	48
9.2.2	Beispiel: Verbandsverantwortlichkeitsgesetz (VbVG): .....	49
9.3	Verwaltungsrecht.....	49
9.4	Allgemeines Zivilrecht.....	49
9.4.1	Schadenersatzrecht .....	49
9.4.2	Schaden.....	50
9.4.3	Kausalität .....	50
9.4.4	Rechtswidrigkeit .....	50
9.4.5	Verschulden / Verschuldenshaftung.....	50
9.4.6	Gefährdungshaftung.....	51
9.5	Besondere Fälle der Haftung .....	51
9.5.1	Sachverständigenhaftung .....	51
9.5.2	Gehilfenhaftung.....	51
9.5.3	Beweislast im Schadensprozess.....	52
9.5.4	Beweislast bei Delikts- und Vertragshaftung.....	52
9.5.5	Schutzgesetzverletzung .....	52
9.5.6	Arbeitskollegenhaftung .....	52
9.5.7	Haftung des Arbeitgebers gegenüber den Sozialversicherungsträgern .....	52
10.	ANHANG 3 Übersichtstabelle mit den häufigsten prüfpflichtigen Anlagen: .....	53
11.	ANHANG 4 Weitere Vorschriften und andere Unterlagen .....	55