



Kaum überblickbar sind jene Regeln und Gesetze, die den korrekten Gebäudebetrieb ins Wanken bringen können.

# DER EIGENTÜMER IST IMMER VERANTWORTLICH

Wenn das Haus einmal steht, kann ja nichts mehr passieren – glaubt man. Der Betrieb einer Immobilie ist diffiziler, als man vermuten möchte. Ein Wirrwarr an Pflichten ist einzuhalten, verantwortlich ist der Eigentümer, ob er will oder nicht. Erstmals gibt es alle Themen dazu zusammengefasst in einem Werk.

„Betreiberpflichten“ lautet das Stichwort, unter dem diverse Regularien zusammengefasst werden, die den Betrieb überhaupt „am Kochen“ halten – sofern man sich an ihnen nicht die Finger verbrennt. Denn es ist schwer, sich einen Überblick über alle diese Pflichten zu verschaffen. Sie gründen auf unterschiedlichen Richtlinien und Gesetzen mit lokaler bis hin zur europäischen Dimension: vom Abfallwirtschaftsgesetz (z.B. muss für größere Gebäude ein eigenes Abfallkonzept vorgelegt werden) über die Kennzeichnungsverordnung (wehe dem,

der Beschilderungen vergisst) bis zum Arbeitnehmerschutz (im Kunsthistorischen Museum in Wien musste erst unlängst der denkmalgeschützte Kassenbereich umgebaut werden, weil die Sitzhöhe des Verkaufspersonals nicht den arbeitsrechtlichen Vorgaben entsprach – gar nicht leicht, denn die Verkaufstheke mit dem Kassenfenster! durfte nicht verändert werden). Kurz gesagt: alles ziemlich chaotisch, jetzt schon; und die wachsende Zahl gesetzlicher Vorschriften und die Zunahme der Haftungsrisiken vereinfachen das nicht.

Ein Lichtblick dabei: ein Werk des Interessenverbandes FMA Facility Management Austria, das zum ersten Mal sämtliche Betreiberpflichten in einem Dokument zusammengefasst hat. Keine 73 Seiten für den Sonntagnachmittag, aber wichtige Lektüre, denn es geht letztlich sogar bis zur persönlichen Haftung der Gebäudeeigentümer und Betreiber. Die Richtlinie kann über die Website [www.fma.or.at](http://www.fma.or.at) für 98 Euro bezogen werden, ein paar wichtige Stichworte haben wir hier für Sie zusammengefasst. ■

## SCHNEERÄUMUNG > EIGENTÜMER HAFTET

Ein Beispiel, das die umfassende Pflicht des Betreibers (= des Eigentümers) klar macht: Ein Hauseigentümer beauftragt eine Schneeräumfirma. Diese schafft es aber nicht rechtzeitig zum Grundstück und frühmorgens rutscht der erste Spaziergänger aus und verletzt sich schwer. Trotz Beauftragung trifft den Hauseigentümer die Haftung für diesen Unfall – er hat seine Kontrollpflicht nicht erfüllt, wie es die Wegeerhaltungspflicht vorschreibt.

## DOKUMENTATION > FATAL, WENN SIE FEHLT

Schon ein Foto mit dem Handy, das zeigt, dass ein Warnschild (zum Beispiel „Vorsicht, Rutschgefahr“) wirklich aufgestellt wurde, reicht größtenteils für die Dokumentation. Der Aufwand eines Fotos ist gering, das Ergebnis ist – im Falle eines Falles – jedoch unbezahlbar. „Dokumentation ist im Betrieb ein ganz wesentlicher Faktor“, weiß FMA-Vorstand Hardwig Wilfinger, der an der Richtlinie mitgearbeitet hat. Man denke nur daran, wie oft ein Gebäude weiterverkauft wird und dabei einige Dokumentationen im Trubel verschwinden. Auch komme es laut Wilfinger schon mal vor, dass bei Behörden Unterlagen verloren gehen, zum Beispiel bei Gebäuden, die in den Vorkriegszeiten entstanden sind: „Diese Situationen sind aus der Sicht des Betreibers fatal.“

## VERSICHERUNG > VORSICHT, KLAUSELN!

Versicherungen decken in aller Regel Schadensfälle ab, sofern diese vom Betreiber nicht grob fahrlässig verursacht wurden. Versicherungen haben heute aber die starke Tendenz, wiederkehrende Selbstüberprüfungen zu verlangen, auch laufende Evaluationen durch Sachverständige – etwa beim Brandschutz. Brennt beispielsweise ein Gebäude ab, und stimmt das Gebaute nicht mit dem Plan überein, kann die Versicherung aussteigen.

## UNFÄLLE > IM GEBÄUDE

Der Hauseigentümer ist für Unfälle in seinem Objekt haftbar – auch für Mitarbeiter (und auch Erfüllungsgehilfen) beauftragter Firmen. Daher braucht es eine ausreichende Gefahrenschutzanalyse, eine umfassende Dokumentation (also einen Nachweis, dass man „eh alles richtig gemacht hat, was notwendig ist“), auch müssen die Gesundheitsschutzdokumente für jeden Mitarbeiter aufliegen und bewertet sein; später ist es sehr wahrscheinlich, dass das Arbeitsinspektorat gerade nach diesen Papieren fragt.

# „Beste Immobilienfinanzierung für beste Studienbedingungen“

Wilhelm Behensky, Geschäftsführer der FH Campus Wien

Das ist die  
**Realität!**

&gt;

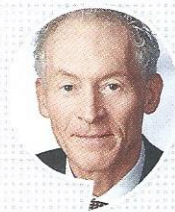
## UNTERWEISUNGEN > UNPRAGMATISCH

Stichwort „An-, Ein- und Unterweisung“: Wenn Mitarbeiter für die seitens des Auftraggebers gestellten Arbeitsaufträge mit ihrer Unterschrift einstehen, ist der Betreiber zumeist (auch bei etwaigen Gerichtsverfahren) auf der „sicheren Seite“. Die groteske Praxis sieht dann so aus: „Damit ein Mitarbeiter auf eine Leiter steigen darf, muss man ihm das erklären, dann auch noch prüfen, ob er das Erklärte verstanden hat, und zudem die Unterschrift von ihm einfordern – das macht den Praxisbetrieb einigermaßen kompliziert“, pointiert Gerhard Schenk, Geschäftsführer von HSG Zander Austria.

## ABNAHME, ÜBERGABE UND INBETRIEBNAHME > UNTERLAGEN SIND PFLICHT

Stellen wir uns ein weiteres mögliches Fehler-Szenario vor: Nach Ende der Bauphase gibt es keine (oder nur eine mangelhafte) Dokumentation, auch werden entsprechende Betriebsanleitungen, Sollwerte und Einregelprotokolle einfach nicht übergeben. Betriebsführer und Dienstleister können dann kein optimales Betreiben der Anlagen gewährleisten. So sind nach dem Baustellenkoordinationsgesetz Unterlagen für „spätere Arbeiten“, auch für den laufenden Betrieb zu erstellen. Diese Unterlagen sollen einen Überblick geben und die Handhabe von Schutzeinrichtungen sowie Maßnahmen für einzelne Instandhaltungsarbeiten beziehungsweise Bauteile beschreiben.

## RICHTIG DELEGIEREN



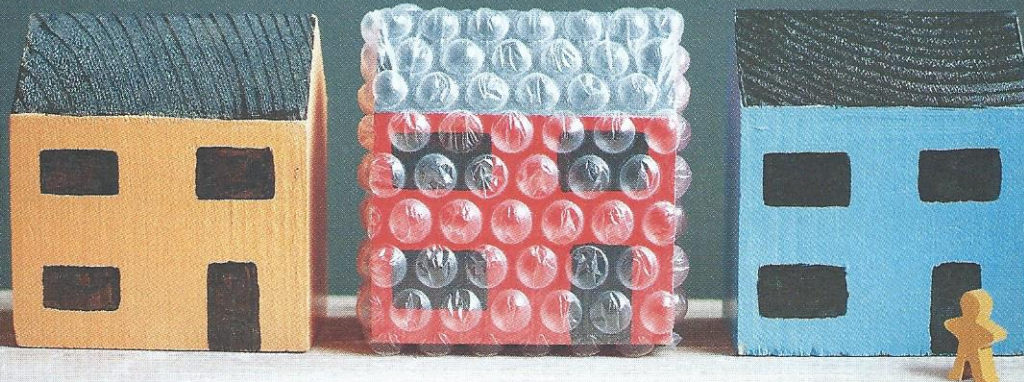
Helmut Floegl ist Leiter des Zentrums für Facility Management und Sicherheit der Donau-Universität Krems, das mit der Erstellung der Richtlinie beauftragt wurde.

### Warum wird die Kenntnis von Betreiberpflichten immer wichtiger?

**Floegl:** Die in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäude sind moderner und technischer und damit auch komplexer geworden. Gerade die Gebäudetechnik hat den Betreibern neue, umfangreiche Vorschriften und Auflagen in den Betriebsgenehmigungen und damit verbundene Verpflichtungen aufgebürdet. Betreiber müssen alle diese Pflichten kennen, Unterlassungen – das heißt Nichtstun – sind auch eine Verletzung der Verpflichtungen.

### Wie wird richtig delegiert?

**Floegl:** Das Delegieren von Pflichten und der damit verbundene Verantwortung gilt nur für die Ausführungsverantwortung, die der Auftraggeber dem Auftragnehmer überbinden kann. Die Auswahlverantwortung, nämlich jemanden auszuwählen, der in der Lage ist, die entsprechenden Pflichten zu erfüllen, verbleibt dem Auftraggeber. Auch die Anweisungsverantwortung verbleibt dem Auftraggeber. Er muss sicherstellen, dass der Auftragnehmer alle erforderlichen Bereitstellungen und Informationen hat, die Leistung zu erfüllen. Zuletzt bleibt dem Auftragnehmer die Kontrollverantwortung, dass die Leistung auch ordnungsgemäß erbracht wurde.



Manche Vorschriften sind in der Praxis nur schwer umzusetzen, widersprechen sich oder machen ein Haus zur reinen Rechtsfrage, ohne dabei auf den Nutzer zu achten.