

Facility Management

Betreiberrisiken bei Immobilien: Ist Haftung delegierbar?

Immobilien Eigentümer sind für einen sicheren Betrieb des Gebäudes verantwortlich. Dabei reicht das Spektrum der Aufgaben vom ordnungsgemäßen Betrieb der technischen Anlagen wie Lifte, Klimatechnik, Wasserversorgung, Abwasser, Schließ- und Alarmanlagen bis zum Brand- und Unfallschutz. Eine Delegation dieser Pflichten auf spezialisierte Dienstleister ist zwar weitgehend möglich, doch befreit die Beauftragung eines externen Facility Managers nicht von der Haftung, wie die Autoren darlegen. Unerlässlich sei dafür die regelmäßige und fachkundige Kontrolle der Leistungen. Zwar lässt sich auch dieses Know-how wiederum weitgehend am Markt einkaufen, doch kommen die Eigentümer letztlich nicht umhin, ein gewisses Fachwissen selbst vorzuhalten. (Red.)

Oft ist es Unwissenheit, welche dazu führt, dass das Thema „Betreiberverantwortung“ in den Köpfen vieler Eigentümer gewerblich genutzter Immobilien zu kurz kommt. Dabei sind es vor allem versteckte Details, die im Nachgang zu unerwarteten Risiken und damit verbundenen Kosten führen. Wer für Immobilien Verantwortung trägt, sollte folglich sämtliche Fakten kennen – auch jene, die nicht auf den ersten Blick sichtbar sind. Ein Großteil der Eigentümer delegiert seine Pflichten darum an Facility-Management-Unternehmen – in dem Glauben, somit eine restlose Befreiung von der gesetzlichen Betreiberverantwortung zu schaffen. Aus rechtlicher Perspektive

ist dies jedoch so gar nicht möglich, da die Haftungsrisiken des Eigentümers nur zum Teil übertragbar sind. Welche Verantwortung bleibt folglich beim Eigentümer der Liegenschaft haften und wie kann er diese mit schlüssigen Konzepten rechtssicher im laufenden Immobilienbetrieb tragen?

Immer wieder sind es mangelnde juristische Kenntnisse seitens der Eigentümer oder auch Verwalter, die das Thema Betreiberverantwortung zu einem echten Risiko werden lassen. Die Kosten im Blick, werden zugunsten einer optimalen Renditemaximierung nur ungern zusätzliche Beratungsleistungen eingeholt. Ein Unterlassen, das folgenschwere Haftungsrisiken nach sich ziehen kann.

schulden führen, für das gegebenenfalls die Geschäftsführung/der Vorstand sogar persönlich haftet. Auch das Versäumnis, notwendige Mindestqualitäten zu vereinbaren, kann zur Haftung führen. So ist es in der Praxis durchaus möglich, dass die Mitarbeiter des Eigentümers beziehungsweise Verwalters Arbeiten im Zuge des Betriebs durch denselben ausführen, für die sie nicht die gesetzlich vorgeschriebene Qualifikation besitzen. Die Folge sind Betriebs- und Instandhaltungs-Defizite mit durchaus weitreichenden Konsequenzen.

Die Ursachen sind oftmals gänzlich unterschiedlicher Natur. So kann es sein, dass sowohl Immobilienbesitzer oder auch Verwalter nicht über den notwendigen Informationsdienst (Support-Abteilung) verfügen, der die eigenen Mitarbeiter mit allen relevanten Informationen sowie gesetzlichen Änderungen und Anforderungen bezüglich Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben versorgt. Hinzukommt die fehlende Kontrolle der durchgeführten Arbeiten auf ordnungsgemäße und vollständige Durchführung sowie die gesetzlich vorgeschriebene gerichtsfeste Dokumentation. Des Weiteren mangelt es den Mitarbeitern des Öfteren an professionellen Schulungen, wodurch Wissenslücken entstehen, die schwerwiegende Folgen haben können. Insbesondere bei sicherheitsrelevanten technischen Anlagen gilt es gesetzlich festgelegte Vorgaben einzuhalten, da sonst durch unwissendes Handeln Gefahren entstehen, Garantien verfallen oder – bei einer Prüfung durch Sachverständige – keine ausreichenden Nachweise vorzeigbar sind.

Verantwortlich trotz Dienstleistersteuerung

Grundsätzlich kann die zivilrechtliche Betreiberverantwortung delegiert werden. Im Falle des Betriebs der Immobilie durch einen Dienstleister geht ein Teil der Betreiberverantwortung an diesen über. Dennoch ist der Eigentümer nicht vollständig von seiner Verantwortung entbunden. Es verbleiben vor allem Aus-

Die Autoren

Godehard Diep



Inhaber, Diep Rechtsanwälte,
München

Claus Mink



Geschäftsführung, ProFM Facility &
Project Management GmbH,
Groß-Bieberau

Unwissenheit kein Schutz vor Haftung

Wohlgemerkt muss es sich hier nicht immer zwingend um einen Vorsatz handeln, häufig sind es auch nur unzureichende Strukturen beziehungsweise Organisationseinheiten, die das Fehlen absichernder Prozesse bedingen; auch ein Unterlassen des Gebotenen kann zur Haftung führen. Nicht jede Immobilienverwaltungsgesellschaft verfügt über entsprechend juristisch ausgebildete Mitarbeiter, die im Zweifelsfall das rechtliche Vertragswerk adäquat ausformulieren respektive anpassen können oder sämtliche rechtlichen Konsequenzen im Blick haben.

Außerdem das Fehlen angemessener Auskunft-, Informations- oder Weisungsrechte kann zu einem Organisationsver-

wahl- und Überwachungspflichten. Hier gilt es die beauftragten Leistungen adäquat auf eine ordnungsgemäße Durchführung und gerichtsfeste Dokumentation hin zu überwachen, was jedoch leider oft versäumt wird. In diesem Zusammenhang stellt sich wieder die Frage nach den Ursachen.

Die Praxis zeigt, dass bereits im Zuge der Auftragsvergabe an einen Dienstleister dieser meist nur mit einem unzureichenden Leistungsbild beauftragt wird. Dabei trägt das Risiko der unzureichenden Leistungsbeschreibung der Auftraggeber, also der Eigentümer. Oder es erfolgen keine vertraglichen Anpassungen an gesetzliche Änderungen während der Vertragslaufzeit. Ob mangelnde Kenntnis oder eher ein kostensensibles Preisbewusstsein hierfür ursächlich sind, lässt sich im Einzelfall sicher nur schwer nachvollziehen.

Überblick über gesetzliche Pflichten

Weiterhin werden häufig bestimmte Prüfungen durch den Eigentümer beziehungsweise Verwalter nicht durchgeführt, welche im Zuge der Aufsichtspflicht notwendig wären. Dazu gehören unter anderem die eigene Fristenkontrolle (die Überwachung des Vertrages mit dem FM-Dienstleister ist und bleibt Aufgabe des Eigentümers), die Vorlage der gerichtsfesten Wartungsdokumentation, das Prüfen der Qualität der Wartung und Wartungsdokumentation, die Vorlage der SV-Prüfungsdokumentation, die Beseitigung der Mängel aus SV-Prüfungen, ausreichend qualifiziertes Fachpersonal beim Dienstleister und regelmäßige Auditierungen (vor Ort) des Dienstleisters hinsichtlich der beauftragten Leistungen.

Bei Nichtbeachtung der genannten Kriterien kann gegenüber dem Eigentümer respektive Verwalter ein monetäres Risiko in Form von Schadensersatzansprüchen beziehungsweise ein strafrechtliches Risiko gegenüber einer natürlichen Person, wie beispielsweise dem Geschäftsführer des Unternehmens (Eigentümer oder Verwalter), entstehen. Im Schadensfall kann dies für alle Beteiligten schnell teuer werden und eine möglicherweise bis dato erfolgreiche Partnerschaft beschädigen.

Immobilienbesitzer sind stets gut beraten, wenn sie sich mit Hilfe eines Fachanwalts kompetente Unterstützung sichern und somit jederzeit über sämt-

liche aktuellen Informationen verfügen. Immobilienverwaltungsgesellschaften beziehungsweise Eigentümer sollten den notwendigen Aufbau einer internen Organisationsstruktur anstreben, um die notwendigen Aufgaben, die sich aus der Betreiberverantwortung ergeben, umsetzen zu können. Selbiges gilt für die relevanten Prozessabläufe. Oft hilft es schon, wenn jemand den Überblick behält. Immerhin sind die Vorgaben im Falle des Immobilienbetriebs durch den Eigentümer mit eigenem Personal mitunter zahlreich.

Entschließt sich der Immobilienbesitzer diese Verantwortlichkeiten an einen Dienstleister zu delegieren, sind ebenfalls wichtige Eckpunkte zu berücksichtigen. Individuell auf das jeweilige Objekt zugeschnitten, sollte beispielsweise eine vollständige Analyse der sich ergebenden Aufgaben und Verpflichtungen (Betreiberverantwortung) aus dem vorhandenen Immobilienbestand erfolgen.

Es empfiehlt sich diesen Leistungsumfang in Form eines Leistungsverzeichnisses schriftlich festzuhalten. Nur so kann gewährleistet werden, dass das Facility Management des Dienstleisters über einen klar definierten Leistungsumfang verfügt. Hierin sollten für die jeweiligen Tätigkeitsbereiche (Management, Wartung, Betrieb, Sachverständigen-Prüfungen) sämtliche Aufgaben und sich daraus ergebenden Maßnahmen enthalten sein. Ebenso wichtig wie notwendig ist das Massengerüst inklusive aller notwendigen technischen Informationen. Schließlich kann nur so eine valide Kalkulation erstellt werden, die vor nachträglichen Zusatzkosten schützt.

Verantwortung des Eigentümers

Nach abschließender juristischer Prüfung der Unterlagen sowie der Klärung sämtlicher offener Fragen bildet die Vergabeverhandlung den vorläufigen Schlusspunkt. In diesem Kontext sollten die eingereichten Betriebskonzepte und ihre Erfüllbarkeit ebenso im Fokus stehen wie monetäre Kriterien. Schließlich ist keinem geholfen, wenn Konzepte lediglich auf dem Papier überzeugen, aber den Praxistest nicht bestehen.

Dennoch lassen sich nicht alle Aufgaben und Pflichten an einen Dienstleister delegieren. So verbleibt beispielsweise die Verantwortung beim Eigentümer/Auftraggeber, die beauftragten Leistungen bezüglich ihrer sach- und fachgerechten Durchführung und Dokumenta-

tion zu überprüfen. Hierzu zählen unter anderem die jährliche Wartungsplanung, die jährliche Planung der SV- und SK-Prüfungen mit entsprechender Dokumentation, das monatliche Berichtswesens, eine gerichtsfeste Wartungsdokumentation und Entsorgungsnachweise. Weiterhin empfiehlt sich eine Auditierung der Liegenschaft inklusive schriftlichem Reporting in einem Turnus von zwei bis drei Jahren. Folgende Punkte sollten in diesem Kontext kontrolliert werden:

- Prüfung des Instandhaltungszustands der versorgungs- und überwachungstechnischen Anlagen und Abgleich mit der vorliegenden Wartungsdokumentation.
- Überprüfung des Zustandes der Betriebssicherheit der Immobilie (Brandschutz, Stolperfallen Gehwege, UVV-Prüfungen).
- Prüfung des Instandhaltungszustands der baulichen Anlagen und Abgleich mit der vorliegenden Wartungsdokumentation.
- Überprüfung der baulichen und technischen Anlagen auf Einhaltung der aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen.

Eine gerichtsfeste Dokumentation im Zuge der Beauftragung eines Dienstleisters ist dann gegeben, wenn in der Wartungsdokumentation alle notwendigen Arbeitsschritte einzeln vermerkt werden. Die notwendigen Arbeitsschritte ergeben sich aus gesetzlichen, herstellertechnischen und technischen Vorgaben und Regeln. Weiterhin sind alle gemessenen Werte sowie die festgestellten Mängel in die Wartungsdokumentation einzutragen. Die Wartungsdokumente müssen zudem mit einer Orts- und einer Datumsangabe sowie einer Unterschrift des ausführenden Monteurs (Name in Druckbuchstaben empfehlenswert) versehen sein.

Gemäß dem Leitsatz „Eigentum verpflichtet“ ist der Besitz und Betrieb einer Immobilie deutlich mehr als nur ein Aktivposten in der Bilanz. Eigenverantwortung und Kontrolle lassen sich nicht gänzlich delegieren, auch wenn kompetente Dienstleister einen Großteil der Pflichten übernehmen können. Nutzen Immobilieneigentümer in diesem Kontext die Kompetenzen versierter Experten, gewinnen sie in jedem Fall: Sie reduzieren ihre Haftungsrisiken und erhalten meist im gleichen Moment überzeugende Konzepte, den Immobilienbetrieb effizienter zu gestalten.