

Frage an:

Wer ist „Verwender“ von Aufzugsanlagen?

Am 1. Juni 2015 ist die neue Betriebs-sicherheitsverordnung (BetrSichV) in Kraft getreten. Ziel dieser Verordnung ist es unter anderem, die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit bei der Verwendung von Aufzugsanlagen zu gewährleisten. Die neue Betriebssicherheitsverordnung stellt insgesamt eine vollständige Neufassung der BetrSichV aus dem Jahre 2002 dar und soll nach der Ansicht des Gesetzgebers dem aktuellen Unfallgeschehen Rechnung tragen. Im Folgenden wird der Fokus auf die Frage gelegt, welche Änderungen die neue Betriebssicherheitsverordnung für das Property- und Facility-Management in der Immobilienwirtschaft mit sich bringt.

Schwierige Begriffsdefinition

Jede Immobilie benötigt ein lebenszyklusorientiertes Management. Hierzu zählen unter anderem das „Property-Management“ und das „Facility-Management“. Vor dem Hintergrund, dass diese Begriffe nicht gesetzlich definiert sind, hat die Immobilienwirtschaft aber kein einheitliches Verständnis darüber, was unter diesen Begriffen zu verstehen ist. Das Property-Management umfasst ein anlageorientiertes Management mit dem Ziel, die Immobilie effizient am Markt zu positionieren.

Es geht also im Wesentlichen darum, kaufmännische Aufgaben – wie zum Beispiel die Steuerung der Vermietung und das Vorhalten von Flächenreserven – wahrzunehmen. Dem Asset-Management obliegt hingegen die Aufgabe, strategische Leitlinien für Investitionsentscheidungen und gegebenenfalls deren strukturierte Finanzierungen zu entwerfen.

Dem Facility-Management liegt eine technische, nutzungsorientierte Herangehensweise zugrunde. Die zentrale Aufgabe besteht darin, die Immobilie, deren technische Ausstattung und die Systeme funktionsfähig zu gestalten beziehungsweise zu erhalten. Die Wirt-

schaftlichkeit der technischen Prozesse soll sichergestellt werden.

„Verwender“ im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung

Die Betriebssicherheitsverordnung richtet sich grundsätzlich an den Arbeitgeber nach § 2 Abs. 3 Arbeitsschutzgesetz. Diesem gleichgestellt wird allerdings, wer – ohne Arbeitgeber zu sein – zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken eine überwachungsbedürftige Anlage, also auch einen Aufzug, verwendet (§ 2 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BetrSichV). Dies dürfte bei zahlreichen Immobiliengesellschaften der Fall sein.

Der noch in der BetrSichV 2002 zentrale Begriff des Betreibers wurde in der neuen Fassung durch den des Verwenders ersetzt, um Verwechslungen mit dem Begriff des Betreibers in anderen Rechtsvorschriften wie dem BImSchG zu vermeiden. Eine inhaltliche Änderung dürfte damit in Bezug auf die Verantwortlichkeit der BetrSichV aber nicht einhergegangen sein.

Verwender einer Aufzugsanlage im Sinne der BetrSichV ist nach der Ansicht des Gesetzgebers, wer die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die erforderlichen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen. Insofern kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. So kann auch ein Mieter Verwender einer Aufzugsanlage sein. Maßgebend ist allein die vertragliche Situation zwischen dem Eigentümer der Betriebsanlage und dem Nutzer. So bleibt der Vermieter also dann Verwender, wenn er allein über die sicherheitstechnischen Vorkehrungen entscheiden kann. Insofern könnte durchaus auch ein Property- oder Facility-Manager Verwender einer Aufzugsanlage sein.

Für die Property- und Facility-Manager stellt sich daher die Frage, ob sie in den Anwendungsbereich der BetrSichV fallen. Sofern dies der Fall sein sollte, müsste den Regelungen der BetrSichV umfassend nachgekommen werden. Ein Verstoß gegen die BetrSichV kann eine

Ordnungswidrigkeit und unter gewissen Voraussetzungen eine Straftat darstellen.

Um die Frage zu beantworten, ob ein Property- oder Facility-Manager die „Verwendereigenschaft“ im Sinne der BetrSichV erfüllt, kommt es im Einzelfall darauf an, welche Vereinbarungen die Parteien in den Verträgen getroffen haben. Im Rahmen einer Vertragsauslegung dürfte auch von Bedeutung sein, ob und inwieweit dem Property- oder Facility-Manager die finanziellen Mittel eigenverantwortlich zur Verfügung gestellt werden, um über die sicherheitstechnischen Vorkehrungen einer Aufzugsanlage zu entscheiden.

Pflichtenkatalog für Property- und Facility-Manager

Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, die bestehenden Verträge dahingehend zu prüfen, ob die „Verwendereigenschaft“ im Sinne der BetrSichV erfüllt und der Pflichtenkatalog der BetrSichV einzuhalten ist. Damit einhergehend sollte auch geprüft werden, in welchem Umfang der Property- oder Facility-Manager die Verkehrssicherungspflicht für die Aufzugsanlage übernommen hat. Dies ist deshalb von entscheidender Bedeutung, weil bei einem Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht mit allgemeinen zivil- und strafrechtlichen Konsequenzen zu rechnen sein könnte.

Wer darüber im Unklaren ist, ob er als Property- oder Facility-Manager den Verpflichtungen der BetrSichV nachkommen muss, sollte seine Verträge genau prüfen und sich im Zweifel rechtlich und fachlich beraten lassen. ■

Autoren:

Frederick Brüning, Rechtsanwalt und Mitglied der Praxisgruppe Immobilienrecht, **Kristina Heutmann**, wissenschaftliche Mitarbeiterin, beide GSK Stockmann + Kollegen, Hamburg. **Tim Gunold**, Geschäftsführer Hundt Consult GmbH, Hamburg