

Die Anforderungen des Gesetzgebers an die sorgfältige Wahrnehmung von Verantwortung durch Unternehmen und die darin handelnden Personen haben sich in den letzten Jahren laufend verschärft. Als Ursache dieser Entwicklung lassen sich mehrere Faktoren aufführen. Die fortschreitende Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung mit der entsprechenden Umsetzung in nationales Recht führt neben der Angleichung auch zu einer Aktualisierung von Vorschriften. Im Zuge der Deregulierung werden bisherige Aufgaben der Überwachungsorganisationen (z. B. TÜV) auf die Unternehmen selbst übertragen. Auch die Umweltgesetzgebung hat den Unternehmen zunehmende Verantwortung für den Schutz der Umwelt auferlegt. Und nicht zuletzt schwere Unfälle in Industrieanlagen, einem Flughafen, Autobahntunneln oder bei der Bahn haben Öffentlichkeit und Rechtsorgane für die Gefahren sensibilisiert, die vom Betrieb von Anlagen, Gebäuden oder Verkehrsmitteln ausgehen können und die Fragen nach der Betreiberverantwortung aufwerfen.

Durch neue und geänderte Vorschriften von Bund, Ländern und Gemeinden werden Unternehmen (z. B. als Eigentümer und/oder Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen) damit auch zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Viele Führungskräfte sind sich dabei der möglichen Folgen noch gar nicht bewusst, die sich aus Fehlern oder Versäumnissen ihrer Unternehmen ergeben können und für die sie unter Umständen später persönlich haftbar gemacht werden. Begriffe wie 'Betreiberverantwortung' und 'Organisationsverschulden' werden nunmehr zwar in vielen (auch öffentlichen) Unternehmen diskutiert, die notwendigen Konsequenzen aber nur selten ergriffen.

Diese Richtlinie will deshalb systematisch grundlegende Informationen und Zusammenhänge über die Betreiberverantwortung im Rahmen eines Facility Managements vermitteln und damit einen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten.

Inhalt

	Seite		Seite
1 Anwendungsbereich	1	6 Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung.....	23
2 Begriffe und Definitionen	2	6.1 Allgemeine Klärungen	23
3 Betreiberverantwortung.....	3	6.2 Organisatorische Regelungen	23
3.1 Träger und Umfang.....	3	6.3 Maßnahmen	24
3.2 Gesetzliche Betreiberpflichten	4	6.4 Fazit.....	26
3.3 Pflichtenübertragung (Delegation)	13	Zitierte Normen, Vorschriften und andere	
3.4 Pflichtverletzung und Verschulden	15	Unterlagen	26
3.5 Mögliche Rechtsfolgen	16	Erläuterungen	28
4 Entlastungs- (Exkulpations-) möglichkeiten	19	Kontaktadresse	30
4.1 Dokumentation.....	19	Anhang A: Rechtsgrundlagen zur Betreiberverantwortung bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen	
4.2 Management anlagenbezogener Pflichten	20	Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen	
4.3 Qualitätsmanagementsysteme (QMS).....	21	Anhang C: Arbeitshilfen	
4.4 Arbeitsschutzmanagementsysteme (AMS).....	21	Anhang D: Rechtsformen, Rechtsfähigkeit und vertretungsberechtigte Organe	
4.5 Umweltschutzmanagementsysteme (UMS).....	22		
4.6 Integrierte Managementsysteme (IMS).....	22		
5 Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen)	22		
5.1 Arten der Versicherungen.....	22		
5.2 Versicherungsbeiträge.....	23		

1 Anwendungsbereich

Der Gesetzgeber erlegt demjenigen besondere Pflichten auf, der

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt
- als Arbeitgeber fungiert, d.h. Arbeitnehmer beschäftigt
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel (einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen) bereitstellt.

Nachdem die genannten Fälle innerhalb des Facility Managements auftreten, müssen die hier handelnden Unternehmen und Personen entsprechend ihre gesetzliche Verantwortung wahrnehmen.

Zu den betroffenen Unternehmen zählen beispielsweise

- Private Unternehmen als Immobilieneigentümer, Vermieter oder Betreiber von Gebäuden und Anlagen sowie als Auftraggeber oder Auftragnehmer von Betriebsführungsdienstleistungen

- Öffentliche Immobilieneigentümer wie Bund, Länder, kreisfreie Städte, Gemeinden, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts
- Halböffentliche Unternehmen wie z. B. Messgesellschaften, Flughäfen, Deutsche Bahn und Post.

Die gesetzliche Betreiberverantwortung und die sich daraus ergebenden Pflichten werden hier sowohl für die genannten Unternehmen selbst, als auch für die darin handelnden Personen betrachtet. Die Richtlinie wendet sich dabei insbesondere an die Leitungen und Führungskräfte, damit sie entsprechend ihrer Verantwortung die notwendigen Maßnahmen ergreifen können.

Die Betreiberverantwortung wird hier auf den Betrieb aller Arten von gewerblich genutzten und öffentlichen Gebäuden bezogen, z. B. Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagergebäude, Energieanlagen und deren Gebäude, Verkaufsstätten, Versammlungs- und

Sportstätten, Krankenhäuser und Pflegeheime, Hotels und Gaststätten, Schulen und Hochschulen, Flughäfen und Bahnhöfe, Messebauten usw.

Um den Umfang der Richtlinie zu begrenzen, bleiben außer Betracht:

- der Betrieb von Baustellen
- der Betrieb von Krankenhäusern aus Sicht der medizinischen Betreiberverantwortung.

Auf Wohngebäude wird der Begriff des Betreibens nicht angewandt. Allerdings treffen hier Einzelaspekte zu, z. B. beim Betrieb von Aufzugsanlagen, Feuerungsanlagen oder (Groß-) Garagen innerhalb von Wohnanlagen. Nicht behandelt werden Verantwortlichkeiten und Pflichten, die durch Verträge begründet werden. Das Thema der Richtlinie ist insoweit auf die gesetzliche (öffentlich-rechtliche) Betreiberverantwortung beschränkt.

2 Begriffe und Definitionen

Verantwortung

Verpflichtung und Berechtigung, zum Zwecke der Erfüllung einer Aufgabe oder in einem eingegrenzten Funktionsbereich selbständig zu handeln. Mit der Chance zum selbständigen Handeln verknüpft sich das Entstehen müssen für Erfolg und Misserfolg gegenüber derjenigen Instanz, von der die Kompetenz für Aufgabe oder Funktionsbereich erteilt wurde. [1]

Betreiber

Natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft, die Träger der Betreiberverantwortung im Sinne dieser Richtlinie ist.

Unternehmer /Unternehmen

Unternehmer ist derjenige, dem das Ergebnis des Unternehmens unmittelbar zum Vor- oder Nachteil gereicht. [§ 136 Abs. 3 Satz 1 SGB VII]

Es gilt die Person als Unternehmer, die das Risiko trägt, die Unternehmensziele bestimmt sowie die Personal- und Sachmittelhoheit besitzt. Sie trägt auch die Gesamtverantwortung. [GUV-I 8563]

Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Unternehmen tragen im Sinne dieser Richtlinie grundsätzlich gleiche Verantwortungen. Rechtsform und Rechtsfähigkeit haben lediglich Einfluss darauf, wer als vertretungsberechtigtes Organ bzw. Unternehmensleitung für entsprechende Delikte haftbar gemacht werden kann.

Unternehmer sind in der Regel gleichzeitig Arbeitgeber.

Arbeitgeber

Arbeitgeber im Sinne dieses Gesetzes [ArbSchG] sind natürliche und juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die Personen nach Absatz 2 [Beschäftigte] beschäftigen. [§ 2 Abs. 3 ArbSchG]

Unternehmensleitung

Oberste Führungsebene des Unternehmens (gleichbedeutend mit ‚Oberste Leitung‘ nach DIN EN ISO 9000) aus einer oder mehreren natürlichen Personen, die das operative Geschäft eines Unternehmens leiten und berechtigt sind, das Unternehmen rechtskräftig nach außen zu vertreten, z. B. Geschäftsführer einer GmbH oder Vorstand einer AG. Gleichgestellt sind hauptamtliche Bürgermeister, Landräte, Oberbürgermeister kreisfreier Städte, in Universitäten der Kanzler (für den Verwaltungsbereich) bzw. die Leiter der Institute (für ihren Bereich). Unternehmensleitung und geschäftsführendes Organ (siehe Anhang D) sind in der Regel identisch.

Führungskräfte

Personen, die aufgrund ihrer arbeitsrechtlichen Stellung

innerhalb des Unternehmens Weisungsbefugnis gegenüber Beschäftigten ausüben.

Beschäftigte

Beschäftigte im Sinne dieses Gesetzes [ArbSchG] sind:

1. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer,
2. die zu ihrer Berufsbildung Beschäftigten,
3. arbeitnehmerähnliche Personen im Sinne des § 5 Abs. 1 des Arbeitsgerichtsgesetzes, ausgenommen die in Heimarbeit Beschäftigten und die ihnen Gleichgestellten,
4. Beamtinnen und Beamte,
5. Richterinnen und Richter,
6. Soldatinnen und Soldaten,
7. die in Werkstätten für Behinderte Beschäftigten.

[§ 2 Abs. 2 ArbSchG]

Erfüllungsgehilfe

Erfüllungsgehilfe ist, wer nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Falles mit dem Willen des Schuldners bei der Erfüllung einer diesem obliegenden Verbindlichkeit als seine Hilfsperson tätig wird. [2] ¹

Beispiel: Beauftragter Dienstleister

Verrichtungsgehilfe

Untermenge des Erfüllungsgehilfen.

Zu einer Verrichtung bestellt ist, wem von einem anderen, in dessen Einflussbereich er allgemein oder im konkreten Fall und zu dem er in einer gewisse Abhängigkeit steht, eine Tätigkeit übertragen worden ist. [3] ²

Beispiel: Arbeitnehmer

Aufbauorganisation

Aufbauorganisation

- beschreibt die Aufgaben der einzelnen Mitarbeiter je nach Hierarchie in den verschiedenen Betriebs- und Organisationseinheiten und
- legt die Verantwortung und die Kompetenzen der einzelnen Mitarbeiter fest.

Die Festlegung erfolgt beispielsweise in Form von Organigrammen, Stellenplänen oder Stellenbeschreibungen. [GUV-I 8565]

Ablauforganisation

Ablauforganisation

- legt fest, wie und in welcher Reihenfolge die zugewiesenen Aufgaben in Linie und Stab erfüllt werden sollen und
- wer wann mit wem zusammenarbeitet bzw. kommuniziert.

Die Festlegung erfolgt beispielsweise in Form von Ablaufbeschreibungen, Verfahrensanweisungen, mündlichen Vereinbarungen oder Anweisungen. [GUV-I 8565]

Arbeitsschutz

Maßnahmen des Arbeitsschutzes im Sinne dieses Gesetzes [ArbSchG] sind Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen bei der Arbeit und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren einschließlich Maßnahmen der menschengerechten Gestaltung der Arbeit. [§ 2 Abs. 1 ArbSchG]

¹ Eine Verantwortlichkeit des Schuldners (hier: Auftraggebers) für Verschulden des Erfüllungsgehilfen ergibt sich aus § 278 BGB (siehe Anhang B.1.1)

² Eine Verantwortlichkeit des Schuldners (hier: Arbeitgebers) für Verschulden des Verrichtungsgehilfen ergibt sich aus § 831 BGB (siehe Anhang B.1.1)

3 Betreiberverantwortung

Aus dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen können sich Gefahren oder Nachteile für Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen oder für die Umwelt ergeben. Jedem Unternehmen, das im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Gebäude betreibt, wird deshalb vom Gesetzgeber die Verantwortung dafür auferlegt, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um diese Gefahren oder Nachteile zu vermeiden oder zu verringern.

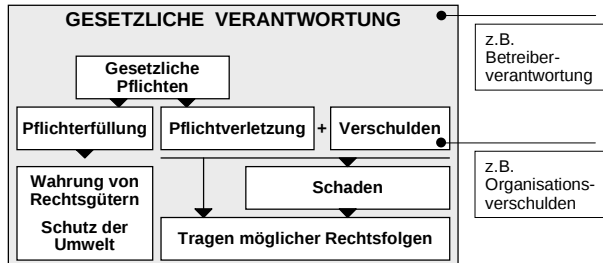


Bild 1: Umfang und Ziele der gesetzlichen Verantwortung am Beispiel der Betreiberverantwortung

Verantwortung ist hierbei als ein Überbegriff anzusehen (siehe Bild 1); die Betreiberverantwortung umfasst:

- Gesetzliche **Betreiberpflichten** für gebäudebetreibende Unternehmen und die darin handelnden Personen
- Übernahme des latenten Risikos einer **Pflichtverletzung** (als aktive pflichtwidrige Handlung oder pflichtwidrige Unterlassung) und eines **Verschuldens** (als persönliche Vorwerfbarkeit im Sinne von Vorsatz oder Fahrlässigkeit)
- Tragen möglicher **Rechtsfolgen** für Unternehmen und Personen (Haftung).

Die genannten Elemente werden in Abschnitten 3.2 bis 3.5 erläutert.

3.1 Träger und Umfang

3.1.1 Träger der Betreiberverantwortung

Als Betreiber und damit Träger der Betreiberverantwortung ist zunächst stets die juristische (bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften und Privateigentümern: die natürliche) Person des Grundstücks- und Gebäudeeigentümers anzusehen.

Damit gilt der Grundsatz:

- Eigentum verpflichtet -

Eine Übertragung von Betreiberpflichten ist prinzipiell möglich und in der Praxis häufig anzutreffen, was die Identifikation des Betreibers für einen Außenstehenden erschweren kann. Sofern nicht im Einzelfall besondere Regelungen getroffen sind, kann von folgenden Betreiberverantwortungen ausgegangen werden:

Gebäude	Betreiber
Gebäude von Bund, Land oder Gemeinde	jeweils baufachlich zuständige Dienststelle
Gebäude eines städtischen Eigenbetriebes	städtischer Eigenbetrieb
Gebäude einer städtischen GmbH	städtische GmbH
Krankenhaus	Träger des Krankenhauses
Flughafengebäude	Flughafen-GmbH oder -AG
Messegebäude	Messe-GmbH oder -AG
Kaufhaus, Einkaufszentrum	Gebäudeeigentümer
Firmengebäude einer Kapitalgesellschaft (GmbH, AG o.ä.)	betreffende Kapitalgesellschaft
Firmengebäude einer GbR	natürliche Person des Eigentümers

Tabelle 1: Beispiele für Gebäude und deren Betreiber

3.1.2 Sachlicher Umfang

Der sachliche Umfang der Betreiberverantwortung erstreckt sich auf alle Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die vom Gesetzgeber geforderten Schutzziele nicht durch den Betrieb von Gebäuden und gebäude-technischen Anlagen gefährdet werden.

Schutzziele	gesetzliche Forderungen	keine gesetzlichen Forderungen
Schutz persönlicher Rechtsgüter: • Leben • Körper • Gesundheit • Freiheit • Eigentum	• Brandschutz (baulich, anlagentechnisch, organisatorisch) • Blitzschutz • Explosionsschutz • Schallschutz / Lärmschutz • Erschütterungsschutz • Wärmeschutz • Standsicherheit • Verkehrssicherheit • Schutz vor elektrischem Schlag • Schutz vor Gefahren im Umgang mit Arbeitsmitteln • Schutz vor Gefahren im Umgang mit gefährlichen Stoffen • Schutz gegen schädliche Einflüsse • Menschengerechte Gestaltung der Arbeit • Hygiene	Schutz gegen Naturgewalten: • Sturm • Überschwemmung • Erdbeben Schutz gegen Kriminalität: • Intrusionsschutz • Schutz gegen Vandalismus, Sabotage, Spionage, Terrorismus • Personenschutz • Informationssicherheit • Warensicherung • Geld- und Wertsicherung
Schutz der Umwelt: • Luft • Klima • Boden • Wasser	• Immissionsschutz • Bodenschutz • Gewässerschutz durch ordnungsgemäße • Luftreinhaltung • Abfallentsorgung • Abwasserentsorgung	• Klimaschutz

Tabelle 2: Übersicht über sachlichen Umfang

Zur Erfüllung der hier angesprochenen Forderungen muss der Betreiber zunächst die im Einzelfall anzuwendenden **Betriebsvorschriften** kennen und permanent einhalten.

Der Betreiber sollte daneben aber bereits bei der Übernahme der Betreiberverantwortung für ein Gebäude prüfen (soweit ihm dies möglich ist), ob die einschlägigen **Bauvorschriften** eingehalten sind und zum Beispiel alle geforderten Sicherheitseinrichtungen vorhanden und ordnungsgemäß ausgeführt sind. Ferner darf der Betreiber keine nachträglichen Veränderungen vornehmen, die den Bauvorschriften zuwider laufen.

3.1.3 Örtlicher Umfang

Der örtliche Umfang der Betreiberverantwortung erstreckt sich nicht nur auf Gebäude oder andere Bauwerke, sondern auf das gesamte im Eigentum befindliche Grundstück, d.h. einschließlich außenliegender Flächen für Lagerplätze, ruhenden oder fließenden Verkehr (Wege, Zugänge, Parkplätze, Werksgelände usw.). Durch entsprechende Vorschriften (städtische Verordnungen oder Satzungen) kann dem Betreiber zudem die Verantwortung für die Verkehrssicherung auf angrenzenden öffentlichen Flächen auferlegt werden.

3.2 Gesetzliche Betreiberpflichten

Die umfangreichen gesetzlichen Betreiberpflichten lassen sich untergliedern in:

- **Unternehmenspflichten** (betreffend das betreibende Unternehmen in Form der juristischen Person oder der Personengesellschaft) und
- **Persönliche Pflichten** (betreffend die natürlichen Personen innerhalb der betreibenden Unternehmen).

Dementsprechend kann eine Gesamtstruktur der gesetzlichen Betreiberpflichten nach Bild 2 dargestellt werden:

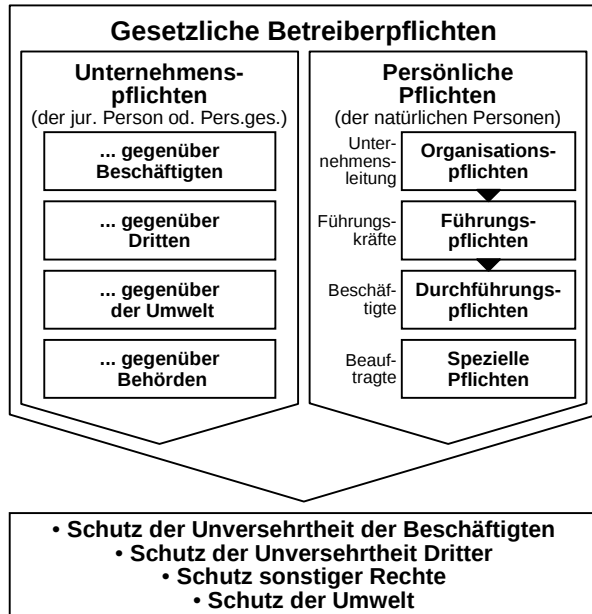


Bild 2: Gesamtstruktur der gesetzl. Betreiberpflichten

In kleinen Unternehmen mit wenigen Mitarbeitern können die persönlichen Pflichten entsprechend zusammenfallen; im Grenzfall sind Leitung, Führungskraft und Ausführender eine einzige Person.

Eigenverantwortlichkeit des Betreibers

In vielen Gesetzestexten -insbesondere bei grundlegenden Gesetzen wie dem BGB- finden sich keine direkten Benennungen des positiven Tuns, keine Gebote oder Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen. Vielmehr beschränkt sich der Gesetzgeber hier auf allgemeine Forderungen, wie z. B. nach der Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt.

Konkretisierungen bleiben den weiterführenden Gesetzen, Verordnungen und Unfallverhütungsvorschriften vorbehalten, doch steht es letztlich im Ermessen des Verantwortlichen zu beurteilen, welche Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zu ergreifen sind.

Ein solcher Ermessensspielraum ist ein elementarer Bestandteil der Betreiberverantwortung und unseres gesamten Rechtssystems, da auch Gerichte im Konfliktfall diesen Ermessensspielraum ausfüllen. Für den Betreiber bedeutet dies:

- Eine abschließende Aufzählung aller erforderlichen Maßnahmen und Tätigkeiten wird es weder in einem Gesetz, einer Verordnung, UVV oder Richtlinie geben können.
- Die Beurteilung von Gefahren im Einzelfall und die Entscheidung über Art und Umfang von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr obliegt situationsabhängig immer dem Betreiber.

Das BGB greift regulativ erst dann wieder ein, wenn dieses System der Eigenverantwortlichkeit versagt und Fragen der Haftung und des Schadensersatzes zu regeln sind. Die Forderungen des BGB können in diesem Sinne als ‚ergebnisorientiert‘ bezeichnet werden.

3.2.1 Unternehmenspflichten

Das betreibende Unternehmen hat Pflichten

- gegenüber den eigenen Beschäftigten (→ Arbeitsschutz)
- gegenüber Dritten (in Gestalt der Nutzer des betriebenen Gebäudes, als Besucher im Hause, als Passant auf Verkehrswegen rund um das Gebäude oder als Anwohner) (→ Sicherheit und Gesundheitsschutz)
- gegenüber der Umwelt (→ Umweltschutz)
- gegenüber Behörden und den Trägern der gesetzlichen Unfallversicherung (→ Mitteilungs-, Melde- und Auskunftspflichten).

3.2.1.1 Unternehmenspflichten gegenüber Beschäftigten

Unternehmen haben gegenüber ihren Beschäftigten umfangreiche Fürsorgepflichten, was Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit anbetrifft.

So haben sie z. B. nach § 618 BGB und § 62 HGB Schutzmaßnahmen für ihre Beschäftigten zu ergreifen:

Der Dienstberechtigte hat Räume, Vorrichtungen oder Gerätschaften, die er zur Verrichtung der Dienste zu beschaffen hat, so einzurichten und zu unterhalten und Dienstleistungen, die unter seiner Anordnung oder seiner Leitung vorzunehmen sind, so zu regeln, dass der Verpflichtete gegen Gefahr für Leben und Gesundheit soweit geschützt ist, als die Natur der Dienstleistung es gestattet. [§ 618 Abs. 1 BGB]

Konkretisierungen dieser Fürsorgepflichten finden sich in zahlreichen Gesetzen und Verordnungen zum Arbeitsschutz, z. B.:

- § 3 ArbSchG [Grundpflichten des Arbeitgebers]
- § 4 ArbSchG [Allgemeine Grundsätze]
- § 3 ArbStättV [Allgemeine Anforderungen]
- § 21 Abs. 1 SGB VII [Verantwortung d. Unternehmers]
- § 2 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Allg. Anforderungen]

Beim Umgang mit gefährlichen Stoffen außerdem:

- § 17 GefStoffV [Allgemeine Schutzpflicht]
- wobei bereits manche Reinigungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel als Gefahrstoffe gelten.

Rechtsgrundlagen: siehe Anhänge A und B

Zu den dort beschriebenen Grund- und allgemeinen Pflichten kommen noch weitere Pflichten hinzu, z. B.:

- Treffen von Maßnahmen zur Ersten Hilfe, Brandbekämpfung und Evakuierung der Beschäftigten (§ 10 Abs. 1 ArbSchG)
 - Arbeitsmedizinische Vorsorge (§ 11 ArbSchG).
- Insgesamt sind die Unternehmenspflichten gegenüber Beschäftigten im Rahmen des deutschen Arbeitsschutzrechtes sehr umfassend und detailliert geregelt.

3.2.1.2 Unternehmenspflichten gegenüber Dritten

Gegenüber Dritten, d.h. Personen, die mit dem Eigentümer oder Betreiber in keiner besonderen Rechtsstellung stehen, besteht die allgemeine Verpflichtung zum Schutz jeglicher Rechte.

3.2.1.3 Unternehmenspflichten gegenüb. d. Umwelt

Für Betreiber von Gebäuden und Anlagen sind folgende Teilbereiche des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Immissionschutz
- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Gewässerschutz.

Die Pflichten liegen dementsprechend in den Bereichen:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Emissionen
- ordnungsgemäße Abfallentsorgung
- ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.

Immissionsschutz

Anforderungen und Pflichten zum Immissionsschutz ergeben sich zunächst aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), den zugehörigen Durchführungsverordnungen (BImSchVen) sowie den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften TA-Luft und TA-Lärm.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes [BImSchG] sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. [§ 3 Abs. 1 BImSchG]

Zu solchen Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Bundes-Immissionsschutzverordnungen - BImSchVen
- Auf Länderebene z. B.:
- Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG NRW

Anwendung des BImSchG

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz gilt für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, wobei unter den Anlagenbegriff hier auch Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen fallen und somit sämtliche in dieser Richtlinie angesprochenen Arten von Gebäuden mit ihren Feuerungsstätten.

Das BImSchG unterscheidet zwischen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Als genehmigungsbedürftig gelten gemäß § 4 BImSchG:

- Ortsfeste Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen
- sowie gemäß Anhang zur BImSchV 4:
- Energieanlagen wie Kraftwerke, Heizkraftwerke, Heizwerke, Gasturbinenanlagen, Verbrennungsmotoranlagen oder sonstige Feuerungsanlagen je nach Brennstoff und Feuerungswärmeleistung (z. B. bei Heizöl EL und Erdgas ab 20 MW)
 - Anlagen der industriellen Herstellung oder Verarbeitung von Stoffen und Materialien, wie Kohle, Stahl, Asbest, Glas, Beton, chemischen Erzeugnissen u.a.
 - Anlagen zur Herstellung von Schienen-, Luft- oder Kraftfahrzeugen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen

In seinem ersten Abschnitt regelt das BImSchG für genehmigungsbedürftige Anlagen insbesondere:

- Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 5 BImSchG, siehe Anhang B.1.4).

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall anordnen:

- Erstmalige und wiederkehrende Emissionsmessungen (§ 28 BImSchG)
- Kontinuierliche Messungen (§ 29 BImSchG)
- Sicherheitstechnische Prüfungen (§ 29a BImSchG; siehe hierzu auch Anhang C.1.3).

Ferner ist eine Emissionserklärung zu erstellen und entsprechend dem neuesten Stand zu ergänzen (§ 27 BImSchG). Weitere Anforderungen können im Genehmigungsbescheid enthalten sein.

Für Abfallentsorgungsanlagen gelten zusätzlich die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften

- TA Abfall und
- TA Siedlungsabfall.

Die hier verankerten sehr weitreichenden Unternehmenspflichten können als beispielgebend auch für andere Betreiberfälle angesehen werden (Texte siehe Anhang B.1.5).

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

In seinem zweiten Abschnitt legt das BImSchG fest:

- Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

[§ 22 Abs. 1 BImSchG]

Anforderungen an Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen werden in § 23 BImSchG konkretisiert; die Überwachung der Emissionen richtet sich nach §§ 12-17a BImSchV 1 (siehe auch Anhang C.1.3).

Beherrschung von Störfällen

Die Betreiberpflichten zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen sind in BImSchV 12 geregelt:

Der Betreiber hat die nach Art und Ausmaß der möglichen Gefahren erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um Störfälle zu verhindern; ... [§ 3 Abs. 1 Satz 1 BImSchV 12]

Luftreinhaltung

Beim Anlagenbetrieb sind für die verschiedenen in die Luft emittierten Stoffe Grenzwerte nach der TA Luft einzuhalten.

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft

Lärmschutz

Der Betreiber steht in der Pflicht, Lärm zu vermeiden, wie er z. B. verursacht werden kann durch

- gebäudetechnische Anlagen, wie Rückkühlwerke auf Dächern
- Einsatz von Geräten und Maschinen in Außenanlagen.

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm
- Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - BImSchV 32

Schutz gegen Strahlen und elektromagnetische Felder

Vorschriften in diesem Bereich sind beispielsweise zu beachten bei

- Betrieb kerntechnischer Anlagen
- Betrieb von Röntgenstrahlen erzeugenden Geräten
- Betrieb von Laboren mit radioaktiven Stoffen
- Betrieb von Mobilfunk-Antennenanlagen

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Atomgesetz - AtG
- Röntgenverordnung - RöV
- Strahlenschutzverordnung - StrlSchV
- Verordnung über elektromagnetische Felder - BImSchV 26

Klimaschutz

Seit dem Umweltgipfel von Rio de Janeiro 1992 zählt der Klimaschutz zu den erklärten politischen Zielen im Umweltbereich. Städte und Gemeinden haben die Klimaschutzziele durch lokale Agenden 21 für ihren Verantwortungsbereich konkretisiert.

Nachdem der Klimaschutz aber nicht explizit mit gesetzlichen Vorschriften belegt ist, stehen entsprechende Maßnahmen im Ermessensspielraum des Betreibers und fallen somit nicht unter die gesetzliche Betreiberverantwortung.

Bodenschutz

Zweck dieses Gesetzes [BBodSchG] ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [§ 1 BBodSchG]

Daraus abgeleitet ergeben sich für Betreiber Pflichten zur Abwehr von Gefahren für den Boden:

(1) Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

(2) Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. [§ 4 BBodSchG]

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- sowie auf Länderebene z. B.:
- Bodenschutzgesetz NRW - BodSchG NRW

Gewässerschutz

(1) Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. ...

(2) Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, ... [§ 1a Abs. 1 Satz 1 WHG]

Wesentliches Element des Gewässerschutzes ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (siehe unten).

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- sowie auf Länderebene z. B.:
- Landeswassergesetz NRW - LWG NRW

Abfallentsorgung

Unternehmenspflichten hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen ergeben sich zunächst aus dem Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetz (KrW-/AbfG): Die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 zu verwerten. Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, hat die Verwertung von Abfällen Vorrang vor deren Beseitigung. Eine der Art und Beschaffenheit des Abfalls entsprechende hochwertige Verwertung ist anzustreben. Soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach den §§ 4 und 5 erforderlich ist, sind Abfälle zur Verwertung getrennt zu halten und zu behandeln. [§ 5 Abs. 2 KrW-/AbfG]

§ 6 KrW-/AbfG erlaubt eine stoffliche oder energetische Verwertung von Abfällen.

Speziell für gewerbliche Siedlungsabfälle sowie Bau- und Abbruchabfälle enthält die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zusätzliche Anforderungen an die Getrennthaltung sowie an Vorbehandlungsanlagen.

Nähere Details über die Entsorgung innerhalb von Städten und Gemeinden regeln städtische Abfallverordnungen oder -satzungen, insbesondere:

- Anschluss- und Benutzungszwang an die kommunale Abfallentsorgung
- Gebot zur Abfallvermeidung
- Gebot zur getrennten Sammlung
- Entsorgungsbedingungen für die verschiedenen Abfallarten
- Auskunfts- und Mitteilungspflichten.

(Siehe hierzu auch Auszug aus der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf, Anhang B.3.2)

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Kreislaufwirtschafts- /Abfallgesetz - KrW-/AbfG
- Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV auf Länderebene z. B.:
- Landesabfallgesetz NRW - LAbfG NRW auf kommunaler Ebene z. B.:
- Abfallentsorgungssatzung Düsseldorf

Abwasserentsorgung

Sofern für die Entsorgung von Abwässern öffentliche Abwasseranlagen zur Verfügung stehen, besteht in der Regel ein Anschluss- und Benutzungszwang, z. B. auf der Grundlage städtischer Abwasserordnungen oder -satzungen. Diese regeln auch die Einleitbedingungen. Die in diesen Fällen mit der Abwasserentsorgung verbundenen Pflichten umfassen beispielsweise:

- Herstellung und Erneuerung eines Anschlusskanals bis zum öffentlichen Abwasserkanal
- Unterhalt des Anschlusskanals
- Wiederkehrende Überprüfung
- Einhaltung der Einleitbedingungen
- Anzeige von Störungen.

(Siehe hierzu auch Auszug aus der Abwassersatzung der Stadt Düsseldorf, Anhang B.3.3)

Ansonsten gilt die Landesbauordnung:

Abwasseranlagen sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. [§ 45 Abs. 1 BauO NRW]

Steht ein öffentlicher Kanal nicht zur Verfügung oder ist aus anderen Gründen eine Abwasserentsorgung über Gewässer zugelassen, greifen das Wasserhaushaltsgesetz (für die allgemeine Benutzung von Gewässern) und die Abwasserverordnung (für die Einleitbedingungen).

Soweit in den Anhängen nichts anderes bestimmt ist, darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer nur erteilt werden, wenn die Schadstofffracht nach Prüfung der Verhältnisse im Einzelfall so gering gehalten wird, wie dies durch Einsatz Wasser sparender Verfahren bei Wasch- und Reinigungsvorgängen, Indirektkühlung und den Einsatz von schadstoffarmen Betriebs- und Hilfsstoffen möglich ist. [§ 3 Abs.1 AbwV]

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Abwasserverordnung - AbwV auf Länderebene z. B.:
- Verordnung über die Genehmigungspflicht für die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen - VGS NRW
- sowie auf kommunaler Ebene z. B.:
- Abwassersatzung Düsseldorf

3.2.1.4 Unternehmenspflichten gegenüb. Behörden

Gegenüber Behörden und den Trägern der gesetzlichen Unfallversicherung bestehen insbesondere Mitteilungs-, Melde- und Auskunftspflichten, z. B. bei Stör- oder Unfällen mit Personenschaden.

¹Die Unternehmer haben Unfälle von Versicherten in ihren Unternehmen dem Unfallversicherungsträger anzuzeigen, wenn Versicherte getötet oder so verletzt sind, daß sie mehr als drei Tage arbeitsunfähig werden. ²Satz 1 gilt entsprechend für Unfälle von Versicherten, deren

Versicherung weder eine Beschäftigung noch eine selbstständige Tätigkeit voraussetzt. [§ 193 Abs. 1 SGB VII]
Der Betreiber [einer überwachungsbedürftigen Anlage] hat der zuständigen Behörde unverzüglich

1. jeden Unfall, bei dem ein Mensch getötet oder verletzt worden ist, und
 2. jeden Schadensfall, bei dem Bauteile oder sicherheitstechnische Einrichtungen versagt haben oder beschädigt worden sind,
- anzuzeigen. [§ 18 Abs. 1 BetrSichV]

3.2.2 Persönliche Pflichten

Nachdem Unternehmen nicht anders handeln können, als durch Personen, die sie vertreten und in ihrem Namen handeln, übertragen sich Unternehmenspflichten zwangsläufig auf Personen. Dies sind zunächst die vertretungsberechtigten Organe, die für ihr Unternehmen jeweils zu organisieren haben, durch wen und wie im Einzelfall die Pflichten wahrzunehmen sind. Grundsätzlich sind die Organe dabei frei in ihrer Organisationshoheit, müssen aber den Erfolg (die Wirksamkeit) gewährleisten.

Nach der gängigen Praxis verteilen sich die einzelnen Pflichten auf die drei Haupt-Hierarchie-Ebenen

- Unternehmensleitung → Organisationspflichten
- Führungskräfte → Führungspflichten
- Beschäftigte → Durchführungspflichten.

In der Gesamtheit ergeben sich zahlreiche persönliche Pflichten, über die Tabelle 3 (nächste Seite) einen Überblick gibt. Die dort dargestellten persönlichen Betreiberpflichten werden (zeilenweise) nachfolgend erläutert.

Die diesbezüglichen gesetzlichen Forderungen gelten grundsätzlich unternehmensweit und ressortübergreifend. Die hier für das Aufgabenfeld des FM getroffenen Aussagen lassen sich deshalb auf alle Unternehmensbereiche übertragen.

Eine Vertiefung einzelner, spezieller Betreiberpflichten im FM erfolgt in Abschnitt 3.2.3.

3.2.2.1 Aufbauorganisation

Mit Blick auf Maßnahmen des Arbeitsschutzes fordert das Arbeitsschutzgesetz:

Zur Planung und Durchführung der Maßnahmen ... hat der Arbeitgeber unter Berücksichtigung der Art der Tätigkeiten und der Zahl der Beschäftigten

1. für eine geeignete Organisation zu sorgen und die erforderlichen Mittel bereitzustellen ...
2. ...

[§ 3 Abs. 2 ArbSchG]

Die sich aus ArbSchG und anderen Vorschriften ergebenden Organisationspflichten obliegen zunächst der Unternehmensleitung, nachrangig aber allen Führungskräften vom Abteilungsleiter bis zum Vorarbeiter.

... festlegen³

a) Bedeutung im Allgemeinen: Durch die Festlegung einer lückenlosen und in sich widerspruchsfreien Aufgabenverteilung und Vertretungsregelung hat die Unternehmensleitung sicherzustellen, dass es weder Zuständigkeitslücken noch blockierende Kompetenzüberschneidungen gibt.

b) Bedeutung speziell im FM: Für den Bereich des FM

³ Die gesetzlichen Anforderungen an die Aufbauorganisation finden sich z. B. in § 3 Abs. 2 ArbSchG, TA Abfall und Siedlungsabfall oder UUV GUV-V A1. Die TA Abfall und Siedlungsabfall gelten zwar nur für die Betreiber von Abfallentsorgungsanlagen, enthalten aber die konkretesten Angaben, wie eine Aufbauorganisation beschaffen und dokumentiert sein soll. Die entsprechenden Textpassagen finden sich in Anhang B.1.5 und geben wertvolle Hinweise auch für Betreiber von Gebäuden und Anlagen.

muss festgelegt und im Unternehmen bekannt gemacht sein, welche Stelle im Einzelnen die Betreiberverantwortung für Grundstücke, Gebäude und Anlagen wahrnimmt. Bei angemieteten Flächen ist mit dem Vermieter zu klären, wie sich die Verantwortlichkeiten aufteilen.

c) Übertragbarkeit: Die Pflicht zur Festlegung der Aufbauorganisation kann von der Unternehmensleitung nicht auf andere Stellen übertragen werden.

3.2.2.2 Geeignete Führungskräfte

... einsetzen

a) Die Unternehmensleitung darf nur fachlich qualifizierte und geeignete Führungskräfte für die Erfüllung weiterer Pflichten einsetzen.

Die Pflichtenübertragung ist ggf. gesondert zu regeln.⁴ Die Wahrnehmung ist zu überwachen.

b) Im Bereich des FM sind Führungskräfte einzusetzen, die vor allem eine wirksame Aufsicht über Werkstätten oder Fremdfirmen gewährleisten können, da im technisch-handwerklichen Bereich erhöhte Gefährdungen für Ausführende und Dritte bestehen.

c) Nicht übertragbare Pflicht.

3.2.2.3 Betriebsbeauftragte /Koordinatoren

... bestellen

a) Sofern die entsprechenden betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, hat die Unternehmensleitung Betriebsbeauftragte bzw. Koordinatoren zu bestellen bzw. entsprechend qualifizierte Fremdfirmen zu beauftragen. Diesem Personenkreis kommen spezielle Pflichten zu.⁵

b) Sämtliche vom Gesetz vorgesehenen Beauftragte haben mehr oder weniger starke fachlich-inhaltliche Berührungspunkte zum Facility Management. Eine kompetente Besetzung der Beauftragten liegt deshalb auch im Interesse des Facility Managers.

c) An Führungskräfte übertragbare Pflicht.

3.2.2.4 Gefährdungsbeurteilung

... veranlassen

a) Es obliegt der Unternehmensleitung, eine regelmäßig wiederholte Beurteilung der Gefährdungen im Gebäude zu veranlassen.

b) Die Gefährdungsbeurteilung ist für alle Arten von Arbeitsplätzen im Verantwortungsbereich des Betreibers durchzuführen, sowohl derer für eigene Mitarbeiter und Leiharbeiter, als auch für Fremdfirmen, soweit sie im Wirkungskreis des Betreibers arbeiten, ferner für alle Arten von Arbeitsmitteln (Anlagen).

c) Nicht übertragbare Pflicht.

... durchführen

a) Gefährdungen sind zu beurteilen; entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen bzw. zu veranlassen. Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilungen sind zu dokumentieren und aufzubewahren.

Unterstützung bei der Gefährdungsbeurteilung können spezialisierte Büros oder DV-Systeme geben.

Weiterführende Hinweise, Einzelheiten und Checklisten finden sich in GUV-I 8700ff sowie in [14].

b) Zu den Bereiche mit potenziellen Gefährdungen, die dem FM zuzurechnen sind, zählen:

- Örtlichkeiten, wie Werkstätten, Technikräume, EDV-Räume, Verkehrswege, usw.
- Anlagen, wie Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Elektro-, Förder- oder Abfallentsorgungsanlagen.

c) Übertragbare Pflicht.

⁴ Einzelheiten zur Pflichtenübertragung siehe Abschnitt 3.3

⁵ Einzelheiten zu den speziellen Pflichten der Betriebsbeauftragten und Koordinatoren siehe Abschnitt 3.2.2.11

	PERSÖNLICHE BETREIBERPFLICHTEN		
	ORGANISATIONSPFLICHTEN der Unternehmensleitung	FÜHRUNGSPFLICHTEN der Führungskräfte	DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN der Beschäftigten
Aufbauorganisation	...festlegen Durch die Festlegung einer lückenlosen und in sich widerspruchsfreien Aufgabenverteilung und Vertretungsregelung hat die Unternehmensleitung sicherzustellen, dass es weder Zuständigkeitslücken noch blockierende Kompetenzüberschneidungen gibt.	-	-
geeignete Führungskräfte	...einsetzen Die Unternehmensleitung darf nur fachlich qualifizierte und geeignete Führungskräfte für die Erfüllung weiterer Pflichten einsetzen. Die Pflichtenübertragung ist ggf. gesondert zu regeln. Die Wahrnehmung ist zu überwachen.	-	-
Betriebsbeauftragte /Koordinatoren	...bestellen Sofern die entsprechenden betrieblichen Voraussetzungen vorliegen, hat die Unternehmensleitung Betriebsbeauftragte bzw. Koordinatoren zu bestellen bzw. entsprechend qualifizierte Fremdfirmen zu beauftragen.	-	-
Gefährdungsbeurteilung	...veranlassen Es obliegt der Unternehmensleitung, eine regelmäßig wiederholte Beurteilung der Gefährdungen im Gebäude zu veranlassen.	...durchführen Gefährdungen sind zu beurteilen; entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen bzw. zu veranlassen. Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilungen sind zu dokumentieren und aufzubewahren.	-
gesetzliche Prüfungen	...sicherstellen Die Unternehmensleitung hat dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durchgeführt und erkannte Mängel behoben werden.	...organisieren Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (früher: Sachverständige) und befähigte Personen (früher: Sachkundige) sind zu organisieren, durchzuführen und zu dokumentieren.	-
geeignete Beschäftigte oder Dienstleister	...auswählen Die Unternehmensleitung hat durch Auswahl und Einstellung von Arbeitnehmern oder durch Beauftragung von Fremdfirmen dafür Sorge zu tragen, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifizierte und geeignete Personen zur Verfügung stehen.	...einsetzen Soweit ihnen geeignete Personen zur Verfügung stehen, haben die Führungskräfte sie entsprechend ihrer Qualifikation einzusetzen. Stehen ihnen geeignete Personen nicht zur Verfügung, dürfen sie Arbeiten im Zweifelsfall nicht durchführen lassen.	-
Ablauforganisation (Arbeitsabläufe)	...festlegen Die betrieblichen Arbeitsabläufe sind durch die Unternehmensleitung derart festzulegen, dass Gefährdungen für die Mitarbeiter, Dritte und die Umwelt vermieden werden.	...überwachen Die ordnungsgemäße Durchführung sämtlicher Arbeiten unter Einhaltung der Vorgaben und festgelegten Abläufe ist zu überwachen.	...einhalten Die durch die Unternehmensleitung festgelegten Arbeitsabläufe sind einzuhalten, sofern hierdurch keine Konflikte mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entstehen. Etwaig auftretende Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit oder Defekte an Schutzsystemen sind zu melden oder (sofern möglich) zu beseitigen.
An- /Ein- /Unterweisungen	...veranlassen Durch die Übertragung entsprechender Pflichten an die Führungskräfte sowie Bereitstellung entsprechender Unterlagen (z. B. Betriebshandbücher) hat die Unternehmensleitung dafür Sorge zu tragen, dass die Beschäftigten in die zu verrichtenden Tätigkeiten eingewiesen und unterwiesen sind.	...erteilen Die Führungskräfte haben den Beschäftigten (Arbeitnehmern oder Fremdfirmen) die Anweisungen, Ein- bzw. Unterweisungen zu erteilen, damit sie Gefahren erkennen und vermeiden können. Hierzu gehören Hinweise auf mögliche Gefährdungen bei der Durchführung sowie Anleitung zur sachgerechten Arbeit, z. B. mittels Arbeitsanweisungen.	...befolgen Beschäftigte sind verpflichtet, Anweisungen ihrer Vorgesetzten zu befolgen, sofern dies nicht gegen höherrangige Bestimmungen verstößt. Bei Widersprüchen haben gesetzliche Vorschriften Vorrang gegenüber dienstlichen Anweisungen, d.h. sicherheitswidrige Weisungen dürfen nicht befolgt werden.
geeignete Arbeitsmittel	...auswählen Die Unternehmensleitung hat geeignete Arbeitsmittel auszuwählen und zu beschaffen bzw. deren Beschaffung zu veranlassen.	...bereitstellen Die Führungskräfte haben dafür zu sorgen, dass die für die Durchführung der Arbeiten geeigneten Arbeitsmittel auch bereitgestellt sind.	...benutzen Die bereitgestellten und vorgesehenen Arbeitsmittel (z. B. die persönliche Schutzausrüstung) sind bestimmungsgemäß zu benutzen. Einrichtungen und Arbeitsstoffe dürfen nicht unbefugt benutzt werden; Einrichtungen dürfen nicht unbefugt betreten werden.
sonstige Pflichten	• Sicherstellung der Ersten Hilfe • Arbeitsmedizinische Vorsorge • Erfassen und Anzeigen von Unfällen • Durchführen von Instandhaltungen		• Unterstützung der Ersten Hilfe

Tabelle 3: Übersicht über die persönlichen Betreiberpflichten

3.2.2.5 Gesetzliche Prüfungen ⁶

... sicherstellen

- a) Die Unternehmensleitung hat dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen fristgerecht durchgeführt und erkannte Mängel behoben werden.
- b) Beispiele für Prüfgegenstände im Rahmen eines Gebäudebetriebs sind in Tabelle 5 und Anhang C.1 aufgeführt.
- c) Die Sicherstellung ist nicht übertragbar.

... organisieren

- a) Die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (früher: Sachverständige) und befähigte Personen (früher: Sachkundige) sind zu organisieren, durchzuführen und zu dokumentieren.
- b) Hierzu gehört im Einzelfall Kenntnis der prüfpflichtigen Anlagen und Einrichtungen, Kenntnis der darauf anzuwendenden Vorschriften und inhaltliche Umsetzung der Prüferfordernisse.
- c) Übertragbare Pflicht.

3.2.2.6 Geeignete Beschäftigte oder Dienstleister

... auswählen

- a) Die Unternehmensleitung hat durch Auswahl und Einstellung von Arbeitnehmern oder durch Beauftragung von Fremdfirmen dafür Sorge zu tragen, dass für die zu erbringenden Leistungen ausreichend fachlich qualifizierte und geeignete Personen zur Verfügung stehen. Die Pflichtenübertragung ist zu regeln. ⁷
- b) Im FM ist besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die Beschäftigten entsprechende Ausbildung und Zulassungen z. B. für Arbeiten an elektrischen Anlagen und Einrichtungen besitzen.
- c) Nicht übertragbare Pflicht.

... einsetzen

- a) Soweit ihnen geeignete Personen zur Verfügung stehen, haben die Führungskräfte sie entsprechend ihrer Qualifikation einzusetzen. Stehen ihnen geeignete Personen nicht zur Verfügung, dürfen sie Arbeiten im Zweifelsfall nicht durchführen lassen.
- b) Einsatz von Personal eines Fremddienstleisters liegt primär in dessen Verantwortung. Dennoch muss der Auftraggeber eine (Ober-) Aufsicht ausüben.
- c) Übertragbare Pflicht.

3.2.2.7 Ablauforganisation Arbeitsabläufe festlegen

- a) Die betrieblichen Arbeitsabläufe sind durch die Unternehmensleitung derart festzulegen, dass Gefährdungen für die Mitarbeiter, Dritte und die Umwelt vermieden werden.
- b) Unter den Arbeitsprozessen des FM ist an dieser Stelle die Instandhaltung wegen ihres Gefährdungspotenzials besonders hervorzuheben. Dieses Thema wird deshalb in Abschnitt 3.2.3.2 gesondert behandelt.
- c) Für Arbeitsabläufe in Eigenleistung: Nicht übertragbare Pflicht. Für Arbeitsabläufe in Fremdleistung: In der Verantwortung des Dienstleisters.

Festgelegte Arbeitsabläufe überwachen

- a) Die ordnungsgemäße Durchführung sämtlicher Arbeiten unter Einhaltung der Vorgaben und festgelegten Abläufe ist zu überwachen.
- b) Die Überwachungspflicht (Aufsichtspflicht) gilt auch

für Fremdfirmen, die im Hause z. B. mit Wartungs- oder anderen Arbeiten betraut sind. Keinesfalls reicht es aus, der Fremdfirma einen Schlüssel der betreffenden Räume auszuhändigen und im Übrigen auf deren Fachkunde zu vertrauen.

c) Für Arbeitsabläufe in Eigenleistung: An Führungskräfte übertragbare Pflicht. Für Arbeitsabläufe in Fremdleistung: Primäre Aufsichtspflicht des Dienstleisters. Gesamtverantwortung („Oberaufsicht“) beim Auftraggeber (siehe auch 3.3.1).

Festgelegte Arbeitsabläufe einhalten

a) Die durch die Unternehmensleitung festgelegten Arbeitsabläufe sind einzuhalten, sofern hierdurch keine Konflikte mit öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entstehen. Etwaig auftretende Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit oder Defekte an Schutzsystemen sind zu melden oder (sofern möglich) zu beseitigen.

3.2.2.8 An- /Ein- /Unterweisungen

... veranlassen

a) Durch die Übertragung entsprechender Pflichten an die Führungskräfte sowie Bereitstellung entsprechender Unterlagen (z. B. Betriebshandbücher) hat die Unternehmensleitung dafür Sorge zu tragen, dass die Beschäftigten in die zu verrichtenden Tätigkeiten eingewiesen und unterwiesen sind.

Hierzu zählen erstmalige und ggf. regelmäßig wiederholte Unterweisungen. Diese betreffen insbesondere:

- Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit (§ 12 ArbSchG)
 - Erhebliche Gefahren und Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 2 ArbSchG)
 - Verhalten bei Unfällen einschl. Erster Hilfe (§ 11 UVV GUV-V A5)
 - Verhalten bei Notfällen einschl. Aushang von Flucht- und Rettungsplänen (§ 55 ArbStättV)
 - Verbote (unbefugte Benutzung von Einrichtungen und Arbeitsstoffen, unbefugtes Betreten, Alkoholgenuß) (§§ 17, 37, 38 UVV GUV-V A1)
 - Die zutreffenden Unfallverhütungsvorschriften sind auszuliegen (§ 7 UVV GUV-V A1).
- b) Für den Bereich des FM ist besonders darauf zu achten, dass entsprechende Unterlagen zur Verfügung stehen, z. B. Bedienungs- und Wartungsanleitungen, Flucht- und Rettungspläne, Betriebshandbücher. ⁸
- c) Nicht übertragbare Pflicht.

... erteilen

a) Die Führungskräfte haben den Beschäftigten (Arbeitnehmern oder Fremdfirmen) die Anweisungen, Ein- bzw. Unterweisungen zu erteilen, damit sie Gefahren erkennen und vermeiden können. Hierzu gehören Hinweise auf mögliche Gefährdungen bei der Durchführung sowie Anleitung zur sachgerechten Arbeit, z. B. mittels Arbeitsanweisungen.

b) Eine Einweisungspflicht gilt hier besonders auch für Fremdfirmen, die im Hause mit Arbeiten betraut sind, und zwar auch dann, wenn die gleiche Firma z. B. regelmäßige Inspektions- und/oder Wartungsarbeiten durchführt.

c) Übertragbare Pflicht.

Fallbeispiel: Eine Lüftungsfirma arbeitet an einem Rückkühlwerk auf einem Dach. Durch einen Fehltritt stürzt ein Arbeiter ab und verletzt sich schwer. Auf die Frage des Staatsanwalts, ob die Firma auf die Gefahren bei der Arbeit auf dem Dache hinreichend hingewiesen worden sei, antwortet der Betreiber, die Firma kenne sich aus, habe die Anlage dort vor Jahren selbst instal-

⁶ Einzelheiten zu den gesetzlichen Prüfungen unter „Spezielle Betreiberpflichten“ in Abschnitt 3.2.3.1

⁷ Einzelheiten zur Pflichtenübertragung siehe Abschnitt 3.3

⁸ Einzelheiten zur gesetzlich vorgeschriebenen Dokumentation siehe Abschnitt 3.2.3.5

liert und seither regelmäßig gewartet. Die Begründung reicht nicht aus, und zwar schon deshalb nicht, weil die Aussage zwar auf die Firma zutreffen mag, aber nicht zwangsläufig für jeden einzelnen Mitarbeiter, der auf dem Dach tätig ist. Der Betreiber hat somit seine Pflicht verletzt.

... befolgen

a) Beschäftigte sind verpflichtet, Anweisungen ihrer Vorgesetzten zu befolgen, sofern dies nicht gegen höherrangige Bestimmungen verstößt. Bei Widersprüchen haben gesetzliche Vorschriften Vorrang gegenüber dienstlichen Anweisungen, d.h. sicherheitswidrige Weisungen dürfen nicht befolgt werden.

Der Angestellte ist verpflichtet, den dienstlichen Anordnungen nachzukommen. Beim Vollzug einer dienstlichen Anordnung trifft die Verantwortung denjenigen, der die Anordnung gegeben hat. Der Angestellte hat Anordnungen, deren Ausführung – ihm erkennbar – den Strafgesetzen zuwiderlaufen würde, nicht zu befolgen. [§ 8 Abs. 2 BAT]

Verbote sind zu beachten.

3.2.2.9 Geeignete Arbeitsmittel

... auswählen

a) Die Unternehmensleitung hat geeignete Arbeitsmittel auszuwählen und zu beschaffen bzw. deren Beschaffung zu veranlassen.

b) Dies gilt immer für Arbeitsmittel zur Verwendung bei Eigenleistungen und ggf. (je nach Vertragsgestaltung) für Arbeitsmittel zur Verwendung bei Fremdleistungen. Zu den Arbeitsmitteln zählen auch technische Anlagen und Einrichtungen von Gebäuden, Arbeitsplatzausstattungen, Werkzeuge, Geräte usw.

c) Für Arbeitsmittel zur Verwendung bei Eigenleistungen: An Führungskräfte übertragbare Pflicht.

... bereitstellen

a) Die Führungskräfte haben dafür zu sorgen, dass die für die Durchführung der Arbeiten geeigneten Arbeitsmittel auch bereitgestellt sind.

b) Gilt im FM für alle denkbaren Arbeitsmittel.

c) Übertragbare Pflicht

... benutzen

a) Die bereitgestellten und vorgesehenen Arbeitsmittel (z. B. die persönliche Schutzausrüstung) sind bestimmungsgemäß zu benutzen.

Einrichtungen und Arbeitsstoffe dürfen nicht unbefugt benutzt werden; Einrichtungen dürfen nicht unbefugt betreten werden.

3.2.2.10 Sonstige Pflichten

Zu den sonstigen Pflichten zählen:

- Sicherstellung der Ersten Hilfe
- Arbeitsmedizinische Vorsorge
- Erfassen und Anzeigen von Unfällen
- Durchführen von Instandhaltungen

Rechtsgrundlagen zu den persönlichen Pflichten:

siehe Anhang A und B

3.2.2.11 Spezielle Pflichten der Beauftragten / Koordinatoren

Bestellung und Aufgaben von Beauftragten und Koordinatoren in den Bereichen Arbeits- und Umweltschutz sind wie folgt geregelt:

	Bestellung	Aufgaben ⁹
Sicherheitsbeauftragte	§ 22 Abs. 1 SGB VII BGV A1	§ 22 Abs. 2 SGB VII
Brandschutzbeauftragte	§ 10 Abs. 2 ArbSchG § 24 Abs. 2 VkrVO NRW ¹⁰	gemäß Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzordnung
Abfallbeauftragte ¹¹	§ 1 AbfBeauftrV § 54 KrW-/AbfG	§ 11b AbfBeseitG § 55 KrW-/AbfG
Gewässerschutzbeauftragte	§§ 21a, 21c WHG	§ 21b WHG
Immissionsschutzbeauftragte	§§ 53, 55 BImSchG	§ 54 BImSchG
Störfallbeauftragte	§ 58a BImSchG	§ 58b BImSchG
Strahlenschutzbeauftragte	§ 31 Abs. 2 StrlSchV § 13 RöV	§§ 32, 33 StrlSchV §§ 14, 15 RöV
Fachkraft für Arbeitssicherheit	§ 5 ASiG BGV A6	§ 6 ASiG
Betriebsärzte	§ 2 ASiG BGV A7	§ 3 ASiG
Ersthelfer	§ 6 UVV GUV-V A5 / BGV A5	UVV GUV-V A5 / BGV A5
Arbeitsschutzausschuss	§ 11 ASiG	§ 11 ASiG
Betriebs-/Personalrat	§ 1 BetrVG	§ 80 Abs.1 BetrVG
SiGe-Koordinatoren	§ 6 Abs. 1 UVV GUV-V A1 / BGV A1 § 3 Abs. 1 BaustellV	- § 3 Abs. 2, 3 BaustellV

Tabelle 4: Übersicht über Beauftragte / Koordinatoren

Den Beauftragten sind zwar durch die entsprechenden Vorschriften spezielle Aufgaben (Pflichten) übertragen, doch haben sie in der Regel gegenüber Beschäftigten keine Weisungsbefugnis. Sie sind lediglich beratend und unterstützend tätig, weshalb ihre persönliche Verantwortung vergleichsweise gering ist.

Ausnahmen davon sind:

- Strahlenschutzbeauftragte
- Koordinatoren für Sicherheit und Gesundheitsschutz (SiGe-Koordinator nach § 6 Abs. 1 UVV GUV-V A1 / BGV A1 oder § 3 BaustellV)

Die genauen Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen des SiGe-Koordinators sind in den genannten Vorschriften nicht näher definiert und müssen deshalb im Einzelfall festgelegt werden. Nach § 6 Abs. 1 UVV GUV-V A1 / BGV A1 soll er aber (in Arbeitsschutzbelangen) Weisungsbefugnis gegenüber Beschäftigten erhalten und wird damit auch hinsichtlich der Verantwortung einer Führungskraft gleichgestellt.

⁹ Erläuterungen siehe auch GUV-I 8563

¹⁰ Die Nennung von Länderverordnungen erfolgt hier exemplarisch. Andere Länder haben in der Regel vergleichbare Vorschriften

¹¹ Abfall-, Gewässerschutz-, Immissionsschutz-, Störfall- und andere Beauftragte können auch mit dem Sammelbegriff 'Umweltschutzbeauftragte' bezeichnet werden.

3.2.3 Spezielle Betreiberpflichten im FM

Beim gewerblichen Betrieb von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen bestehen zunächst die allgemeinen Pflichten, wie sie gemeinhin bei jeder Ausübung einer Geschäftstätigkeit gelten, insbesondere in Verbindung mit der Beschäftigung von Arbeitnehmern. Diese allgemeinen (d.h. nicht unbedingt betreiberspezifischen) Pflichten wurden in Abschnitten 3.2.1 und 3.2.2 angesprochen.

Über die allgemeinen Pflichten hinaus bestehen aber auch ganz spezielle Betreiberpflichten. Diese tragen dem Umstand Rechnung, dass beim Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen sowie bei der Nutzung von Arbeitsstätten und Arbeitsmitteln besondere Gefahren für Sicherheit und Umwelt bestehen können. Bund, Länder, Gemeinden und die Träger der gesetzlichen Unfallversicherung haben deshalb zahlreiche Vorschriften erlassen, die eine fehlerfreie Herstellung, eine regelmäßige Überprüfung und einen ordnungsgemäßen Betrieb regeln sollen. Weitere Pflichten können sich fallweise aus behördlichen Vorschriften (z. B. im Rahmen einer Baugenehmigung) ergeben.

Anlagen und Einrichtungen von Gebäuden gelten im Sinne der Gesetzgebung als Arbeitsmittel; für den Umgang hiermit gilt dementsprechend vor allem die neue Betriebssicherheitsverordnung und -für technische Arbeitsmittel- auch das Gerätesicherheitsgesetz sowie die entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften.

Die umfangreichen Verantwortlichkeiten, die sich für einen Betreiber daraus ergeben, umfassen insbesondere

- Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebs mit Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen
- Durchführung bzw. Veranlassung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (Sachverständige) und befähigte Personen (Sachkundige)
- Störungsbeseitigung und Instandhaltung zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit
- Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten.

3.2.3.1 Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen

Die fristgerechte Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen sowie die Behebung dabei erkannter Mängel nimmt innerhalb der Betreiberverantwortung eine zentrale Rolle ein.

Bei den Prüfpflichten sind zu unterscheiden:

- Erstprüfungen vor Inbetriebnahme,
- Prüfungen nach wesentlicher Änderung und
- wiederkehrende Prüfungen (WKP's).

Bei nachfolgenden Gebäudearten, Bauteilen und Einrichtungen ist in der Regel von einer Prüfpflicht auszugehen (Unterschiede im Detail ergeben sich aus dem jeweils anwendbaren Landes- und ggf. Stadtrecht):

Prüfgegenstand	Rechtsgrundlage der Prüfpflicht (hier für D'dorf /NRW)
Brandschutz	BauPrüfVO NRW
Schallschutz	BauPrüfVO NRW
Standsicherheit	BauPrüfVO NRW
Arbeitsstätten	ArbStättV
Beherbergungsstätten	BeVO NRW
Hochhäuser	HochhVO NRW
Krankenhäuser	KhBauVO NRW
Verkaufsstätten	VkVO NRW
Versammlungsstätten	VStättVO NRW
Großgaragen	GarVO NRW
Abwasseranlagen	BauO NRW Abwassersatzung D'dorf

Aufzugsanlagen	BauO NRW BetrSichV
Blitzschutzanlagen	TPrüfVO NRW
Brandmeldeanlagen	TPrüfVO NRW
CO-Warnanlagen	TPrüfVO NRW
Druckgeräte	BetrSichV
Elektrische Anlagen und Geräte	UVV GUV-V A2 / BGV A2
Feuerlöschanlagen und tragbare Feuerlöscher	TPrüfVO NRW
Kraftbetätigte Türen und Tore	TPrüfVO NRW
Lüftungstechnische Anlagen	TPrüfVO NRW
Rauchabzugsanlagen	TPrüfVO NRW
Sicherheitsbeleuchtungsanlagen	TPrüfVO NRW

Tabelle 5: Beispiele für Prüfpflichten im FM

Auch in den anderen Bundesländern existieren vergleichbare Vorschriften in den Landesbauordnungen, Verordnungen über technische Prüfungen und über Brandverhütungsschauen. Bundesweit einheitlich gelten die ArbStättV, BetrSichV und die UVVen.

Prüfungen vor Inbetriebnahme

Die Erstprüfungen vor Inbetriebnahme sind die umfangreichsten Prüfungen im Lebenszyklus einer Anlage oder Einrichtung. Wenngleich diese Prüfungen in der Regel durch den Ersteller, Hersteller oder Lieferanten durchzuführen sind und damit nicht in den originären Verantwortungsbereich eines Betreibers fallen, so sollte er dennoch darüber Kenntnis haben. In Anhang C.1 sind Prüfpflichten im Einzelnen dargestellt.

Prüfungen nach wesentlichen Änderungen

Grundsätzlich gilt für bauliche Anlagen und Einrichtungen Bestandsschutz, d.h. auch nach Jahren und ggf. zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesänderungen gelten noch diejenigen Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Baugenehmigung Geltung hatten. Anlagen und Einrichtungen müssen demnach nicht automatisch nachgerüstet werden, wenn sich z. B. Brandschutzvorschriften verschärfen.

Allerdings entfällt der Bestandsschutz in folgenden Fällen:

- bei drohender Gefahr für Leben und Gesundheit
Entsprechen rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist. [§ 87 Abs. 1 BauO NRW]
- bei wesentlicher Änderung von Anlagen oder Einrichtungen
Sollen bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn
 1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
 2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der baulichen Anlage keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht. [§ 87 Abs. 2 BauO NRW]
- bei Erlass gesetzlicher Vorschriften, in denen eine Verpflichtung zur Nachrüstung von Gebäuden oder Anlagen begründet wird (beispielsweise Nachrüstung emissionsarmer Heizkessel).

Fallbeispiel: Der Wechsel des Mieters einer Verkaufsfläche innerhalb eines Flughafen-Terminals gilt bereits als 'wesentliche Änderung'. Die Fläche darf nur dann neu vermietet werden, wenn alle Anlagen und Einrichtungen den aktuell gültigen Vorschriften entsprechen. Sofern der Bestandsschutz entfällt, sind Prüfungen wie vor erster Inbetriebnahme durchzuführen.

Wiederkehrende Prüfungen

Die technischen Prüfverordnungen der Bundesländer enthalten feste Prüfintervalle, nach denen Prüfungen durch zugelassene Überwachungsstellen (Sachverständige) und befähigte Personen (Sachkundige) durchzuführen sind (Beispiel siehe Anhang C.1). Dies gilt analog für elektrische Anlagen nach UVV GUV-V A2 / BGV A2 sowie für Aufzüge nach BetrSichV.

Eine wiederkehrende Prüfung von Gebäuden auf Standicherheit und auf Einhaltung des Schallschutzes ist in Deutschland nicht vorgeschrieben.

Prüfungen durch Sachverständige

Sachverständige haben aufgrund ihrer Ausbildung und Erfahrung **besondere** Kenntnisse auf dem Gebiet des zu prüfenden Arbeitsmittels. Sie sind mit den einschlägigen Rechtsvorschriften und Regeln vertraut und können das technische Arbeitsmittel prüfen und gutachterlich beurteilen.

Sachverständige sind z. B. Mitarbeiter von Sachverständigenorganisationen. (GUV-I 8565)

Die BetrSichV spricht anstelle von Sachverständigen von 'zugelassenen Überwachungsstellen' (§ 21 BetrSichV) und verweist dabei auf § 14 GSG.

Prüfungen durch Sachkundige

Sachkundige haben aufgrund ihrer Ausbildung und Erfahrung **ausreichende** Kenntnisse auf dem Gebiet des zu prüfenden Arbeitsmittels. Sie sind mit den einschlägigen Rechtsvorschriften und Regeln so weit vertraut, dass sie den arbeitssicheren Zustand des technischen Arbeitsmittels beurteilen können.

Sachkundige sind in der Regel Fachkräfte des Herstellers oder besonders ausgebildete betriebliche Fachkräfte. (GUV-I 8565)

Die BetrSichV spricht anstelle von Sachkundigen von 'befähigten Personen':

Befähigte Person im Sinne dieser Verordnung [BetrSichV] ist eine Person, die durch ihre Berufsausbildung, ihre Berufserfahrung und ihre zeitnahe berufliche Tätigkeit über die erforderlichen Fachkenntnisse zur Prüfung der Arbeitsmittel verfügt. [§ 2 Abs. 7 BetrSichV]

Anerkennung, Pflichten und Aufgaben von Sachverständigen und Sachkundigen sind länderspezifisch geregelt (z. B. §§ 4, 6 TPrüfVO NRW; siehe Anhang B.2.2).

3.2.3.2 Instandhaltung

Organisation und Durchführung der gesetzlichen Prüfungen werden häufig der Instandhaltung zugerechnet. Aber auch aus anderen Gründen bedarf die Instandhaltung besonderer Beachtung im Rahmen der Betreiberverantwortung:

- Eine regelmäßige Instandhaltung von Anlagen ist Voraussetzung für die dauerhafte Wirkung ihrer Schutzfunktionen.
- Instandhaltungsarbeiten unterliegen selbst oftmals einem hohen Gefahrenpotenzial.

Instandhaltung zum Funktionserhalt

In verschiedenen Gesetzen und Verordnungen finden sich Forderungen zur Instandhaltung von sicherheitsrelevanten Einrichtungen, die auf deren Funktionserhalt abzielen, zum Beispiel:

(1) Der Arbeitgeber hat die Arbeitsstätte instand zu halten und dafür zu sorgen, dass festgestellte Mängel möglichst umgehend beseitigt werden. ...

(2) Sicherheitseinrichtungen zur Verhütung oder Beseitigung von Gefahren, z. B. Sicherheitsbeleuchtung, Feuerlöscheinrichtungen, Absaugeinrichtungen, Signalanlagen, Notaggregate und Notschalter sowie Lüftungstechnische Anlagen mit Luftreinigung müssen regelmäßig gewartet und auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. ... [§ 53 ArbStättV]

Wer eine überwachungsbedürftige Anlage betreibt, hat diese in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, zu überwachen, notwendige Instandsetzungs- oder Wartungsarbeiten unverzüglich vorzunehmen und die den Umständen nach erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. [§ 12 Abs. 3 BetrSichV]

Instandhaltung als Gefahrenquelle

Ein erhöhtes Gefahrenpotenzial bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- Oftmals mangelnde organisatorische oder technische Vorbereitung
- Mangelhafte Freischaltung gefährlicher Anlagenteile
- Ausgeschaltete bzw. überbrückte Schutzvorrichtungen
- Laufende Maschinen / spannungsführende Teile
- Fehlen passender Werkzeuge
- Fehlende Unterweisung und Arbeitsanweisungen
- Arbeiten unter Zeitdruck
- Arbeiten unter schwierigen Umgebungsbedingungen.

Das Instandhaltungspersonal verdient deshalb eine besondere Aufmerksamkeit im Rahmen des Arbeitsschutzes und der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung.

3.2.3.3 Verkehrssicherung

Die Pflicht zur Verkehrssicherung leitet sich grundsätzlich aus § 823 Abs. 1 BGB ab, worin die allgemeine Schadensersatzpflicht verankert ist.

	Verkehrssicherungspflichten	
	...auf eigenen Flächen	...auf angrenzenden öffentlichen Flächen
Zeitpunkt	jederzeit	innerhalb festgelegter Zeiten (z. B. 7-20 Uhr)
Verpflichtung	Beurteilung von Gefährdungen Ergreifen von Maßnahmen	Beurteilung von Gefährdungen Ergreifen von Maßnahmen
Rechtsgrundlagen	§§ 823, 836, 838 BGB §§ 8, 12, 17, 52 ArbStättV ASR 8/1, 12/1-3, 17/1,2 §§ 24-33 UVV GUV-V A1 / BGV A1	Städtische Straßenreinigungsverordnung oder -satzung
mögliche Rechtsfolgen	Schadensersatzpflicht	Schadensersatzpflicht

Tabelle 6: Übersicht zu Verkehrssicherungspflichten

Die Verkehrssicherung umfasst vorbeugende Wegesicherung (Trittsicherheit, Schutz vor herabfallenden Teilen von Dächern, Fassaden oder Bäumen), Absturzsicherung (Geländer), Baustellensicherung (an und in Gebäuden), die Freihaltung von Wegen (insbesondere Flucht- und Rettungswegen, siehe § 52 ArbStättV) und Zugängen, eine ausreichende Beleuchtung und den Winterdienst. Die Freihaltung angrenzender öffentlicher Gehwege kann dem Grundstückseigentümer durch städtische Verordnungen zusätzlich auferlegt werden. Die Beurteilung etwaiger Gefährdungen muss regelmäßig erfolgen sowie zusätzlich nach besonderen Ereignissen.

nissen (Überprüfung von Dächern und Fassaden nach Sturm).

Praktische Hinweise für die Verkehrssicherung (z. B. zum Einsatz von Reinigungsmitteln auf Bodenbelägen) enthält auch GUV-I 652

Spezielle Rechtsgrundlagen: siehe Anhang B

3.2.3.4 Hygienemaßnahmen

Zu den speziellen Pflichten eines Gebäudebetreibers gehört auch die Überwachung der notwendigen Hygiene und Durchführung hierzu erforderlicher Maßnahmen bei

- Verteilung und Bereitstellung von Trinkwasser
- Ausgabe von Lebensmitteln
- Bereitstellung von Raumluft
- Bereitstellung von Arbeitsstätten
- Umgang mit gefährlichen Stoffen.

Spezielle Rechtsgrundlagen:

- Trinkwasserverordnung - TrinkwV
- Lebensmittelhygieneverordnung - LMHV
- § 54 ArbStättV [Reinhaltung der Arbeitsstätte]
- § 22 GefStoffV [Hygienemaßnahmen] (im Umgang mit gefährlichen Stoffen)

sowie als Empfehlungen

- VDI 6022 Hygienische Anforderungen an Raumlufttechnische Anlagen
- VDI 6023 Hygienebewußte Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen

3.2.3.5 Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation

Die hier angesprochene Dokumentation lässt sich unterteilen in:

- anweisende Dokumente
- nachweisende Dokumente.

Anweisende Dokumente enthalten Angaben darüber, wie bestimmte Tätigkeiten zu verrichten sind (z. B. Wartungsanleitungen) oder wie in bestimmten Situationen zu verfahren ist (z. B. Verhalten im Brandfalle).

Nachweisende Dokumente belegen, dass bestimmte Merkmale vorhanden sind (z. B. Konformitätskennzeichen) oder bestimmte Pflichten erfüllt wurden (z. B. Prüfbescheinigungen).

Anweisende Dokumente

Zur Unterstützung bzw. zur Ergänzung der An-, Ein- und Unterweisungen werden vom Gesetzgeber bestimmte Dokumente vorgeschrieben. Solche Dokumente mit anweisendem Charakter sind im Bereich des Facility Managements insbesondere ...

beim Umgang mit Arbeitsmitteln:

- Betriebsanweisungen für die bei der Arbeit benutzten Arbeitsmittel (§ 9 Abs. 2 BetrSichV)
- Gebrauchsanweisungen für technische Arbeitsmittel (§ 3 Abs. 3 GSG)

bei Arbeiten an Kälteanlagen und Kühleinrichtungen:

- Betriebsanweisungen (§ 20 UVV GUV-V D4 / BGV D4)

bei Arbeiten an elektrischen Teilen unter Spannung:

- Arbeitsanweisungen für Arbeiten unter Spannung (§ 8 Abs. 2 Durchführungsanweisung UVV GUV-V A2 / BGV A2)

bei Arbeitsstätten:

- Flucht- und Rettungsplan (§ 55 ArbStättV)

beim Umgang mit gefährlichen Stoffen:

- Betriebsanweisungen (§ 20 GefStoffV)

für Berherbergungsstätten (in NRW):

- Rettungswegplan, Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne (§ 10 Abs. 2, 3 BeVO)

für Hochhäuser (in NRW):

- Lageplan, Grundrißpläne, Brandschutzordnung (§ 14 Abs. 3, 4 HochhVO)

für Krankenhäuser (in NRW):

- Lageplan, Grundrisse, Brandschutzordnung (§ 36 Abs. 2, 3 KhBauVO)

für Verkaufsstätten (in NRW)

- Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne (§ 25 VkVO) für Versammlungsstätten (in NRW):

- Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne (§ 42 VStättVO)

bei der Entsorgung von Siedlungsabfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen:

- Betriebsordnung (Nr. 5.4.1 TA Abfall bzw. Nr. 6.4.1 TA Siedlungsabfall)
- Betriebshandbuch (Nr. 5.4.2 TA Abfall bzw. Nr. 6.4.2 TA Siedlungsabfall)

beim Umgang mit großen Mengen an gefährlichen Stoffen:

- Konzept zur Verhinderung von Störfällen (§ 8 BImSchV 12)
- Alarm- und Gefahrenabwehrpläne (§ 10 BImSchV 12) sowie immer
- sämtliche zutreffenden Unfallverhütungsvorschriften.

Der Betreiber hat dafür zu sorgen, dass die für den jeweiligen Anwendungsfall geforderten Dokumente vorhanden, vollständig und aktuell sind sowie bei Bedarf am richtigen Ort zur Verfügung stehen.

Nachweisende Dokumente

Neben den anweisenden Dokumenten werden ferner Dokumente mit nachweisendem Charakter gefordert. Dies sind insbesondere:

- Aufzeichnungen über durchgeführte Gefährdungsbeurteilungen (§ 6 Abs. 1 ArbSchG)
- Aufzeichnungen über festgelegte Maßnahmen des Arbeitsschutzes (§ 6 Abs. 1 ArbSchG)
- Aufzeichnungen über durchgeführte gesetzliche Prüfungen (§ 11 BetrSichV)
- Aufzeichnungen über Unfälle mit Personenschaden (§ 6 Abs. 2 ArbSchG)

bei Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen ferner:

- Unfall- und Schadensanzeigen (§ 18 BetrSichV)
- Prüfbescheinigungen (§ 19 BetrSichV)
- Mängelanzeigen (§ 20 BetrSichV)

bei Betrieb einer Abfallentsorgungsanlage:

- Organisationsplan (Nr. 5.1.1 TA Abfall bzw. Nr. 6.1.1 TA Siedlungsabfall)
- Betriebstagebuch (Nr. 5.4.3 TA Abfall bzw. Nr. 6.4.3 TA Siedlungsabfall)

Der Betreiber hat dafür zu sorgen, dass die Dokumente erstellt und aufbewahrt werden.

3.3 Pflichtenübertragung (Delegation)

Nachdem die Leitung eines gebäudebetreibenden Unternehmens nur in den seltensten Fällen sämtliche ihr zufallenden Pflichten eigenhändig wahrnehmen kann, ist die Pflichtenübertragung (Delegation) ein wesentliches Instrument, der gesetzlichen Verantwortung gerecht zu werden. Prinzipiell ist sowohl eine Übertragung einzelner Pflichten, als auch einer teilweisen oder vollständigen Betriebsleitung möglich.

Zu beachten ist dabei grundsätzlich:

- Eine vollständige Übertragung der Betreiberverantwortung mit dem Ziel der restlosen Befreiung ist nicht möglich.
- Sanktionsvorschriften, die sich an den Übertragenden richten, erlangen durch die Pflichtenübertragung Geltung auch für den Beauftragten.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B.1.7 und B.1.8):

- § 130 OWiG [Verletzung der Aufsichtspflicht in Betrieben und Unternehmen]
- § 9 OWiG [Handeln für einen anderen]
- § 14 StGB [Handeln für einen anderen]

3.3.1 Grundregeln der Pflichtenübertragung

Für eine wirksame Pflichtenübertragung an eigene Führungskräfte und/oder Mitarbeiter und/oder Fremddienstleister müssen nachfolgende Grundregeln beachtet werden.

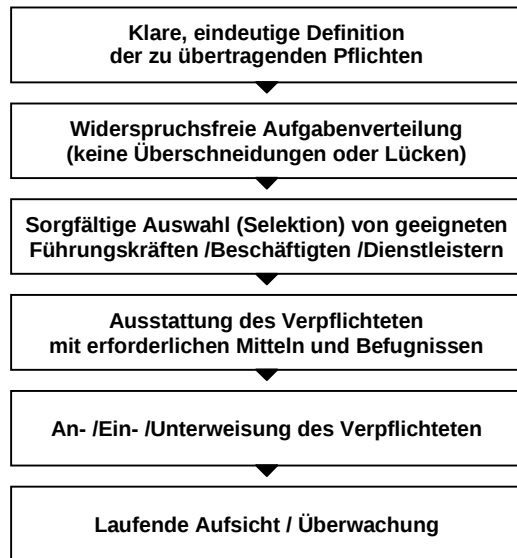


Bild 3: Grundregeln der Pflichtenübertragung

3.3.1.1 Pflichtendefinition

Sachlicher und örtlicher Umfang des übertragenen Pflichtenkreises sind eindeutig zu definieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Betreiberpflichten nicht vollständig und einheitlich an nur eine Stelle übertragen werden, sondern verteilt an unterschiedliche Stellen (z. B. jeweils in Verbindung mit verschiedenen Gebäudedienstleistungen).

Mustervordrucke zur Übertragung von Unternehmerpflichten, wie sie z. B. von den gesetzlichen Unfallkassen vorgeschlagen werden, sind hinsichtlich der Pflichtendefinition als verbesserungswürdig anzusehen.

Diese Richtlinie befürwortet grundsätzlich die weitestmögliche Übertragung der Betreiberpflichten an zunächst nur eine Stelle, um dort auch eine maximal mögliche Verantwortung zu begründen. Einzelaufgaben und -pflichten können von dort weiterdelegiert werden, doch soll die Aufsicht möglichst zentral erfolgen.

3.3.1.2 Aufgabenverteilung

Die Übertragung muss organisatorisch klar geregelt sein. Hierzu gehören eine widerspruchsfreie Verteilung der einzelnen Aufgaben, eine Vertretungsregelung sowie eine Bekanntgabe der Zuständigkeiten im Unternehmen (siehe hierzu auch 3.2.2.1 ‚Aufbauorganisation festlegen‘).

3.3.1.3 Auswahl (Selektion)

Die Unternehmensleitung muss bei der Übertragung einer einzelnen Pflicht, einer teilweisen oder vollständigen Betriebsleitung sicherstellen, dass der Verpflichtete dafür entsprechend befähigt ist, d.h. sowohl fachlich qualifiziert, als auch persönlich geeignet (siehe hierzu auch 3.2.2.2 ‚Geeignete Führungskräfte einsetzen‘, 3.2.2.6 ‚Geeignete Beschäftigte oder Dienstleister auswählen‘ sowie § 7 ArbSchG).

Die Pflicht zur sorgfältigen Auswahl gilt gleichermaßen für die Delegation an eigene Mitarbeiter wie auch für die Beauftragung von Fremddienstleistern. Für bestimmte Arbeiten dürfen nur geeignete Fachbetriebe beauftragt werden, z. B. für Arbeiten an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19l WHG).

Die sorgfältige Auswahl eines Verrichtungsgehilfen ist auch unabdingbare Voraussetzung für die Abwehr einer Schadensersatzforderung nach § 831 BGB.

3.3.1.4 Ausstattung des Verpflichteten

Es muss außerdem sichergestellt sein, dass der (intern oder extern) Verpflichtete auch die Kompetenzen (Befugnisse) und Mittel hat, die notwendig sind, um die Aufgaben 'in eigener Verantwortung' (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 OWiG) wahrzunehmen. Insbesondere bei der innerbetrieblichen Delegation muss der Verpflichtete ggf. gesondert mit Kompetenzen oder Mitteln ausgestattet werden bzw. entsprechende Vollmachten erhalten.

3.3.1.5 An- /Ein- /Unterweisung

Auch bei der Pflichtenübertragung muss der Verpflichtete (analog 3.2.2.8) sachgerecht angewiesen und unterwiesen werden.

3.3.1.6 Aufsicht (Überwachung)

Bei aller Delegation verbleibt eine Aufsichtspflicht bei demjenigen, der die Pflicht überträgt (siehe hierzu auch 3.2.2.7 ‚Festgelegte Arbeitsabläufe überwachen‘ sowie § 130 OWiG).

Selbst wenn der Verpflichtete (z. B. Dienstleister) eine eigene Aufsicht gewährleistet, so befreit dies nicht den Auftraggeber von seiner (Ober-) Aufsichtspflicht.

Eine Nichtbeachtung der Grundregeln der Delegation kann dazu führen, dass eine Pflichtenübertragung insgesamt als unwirksam anzusehen ist und sämtliche Pflichten beim ursprünglich Verantwortlichen verbleiben.

Fallbeispiel: Der Kanzler einer Universität überträgt die Betreiberverantwortung dem für das Bauwesen zuständigen Dezernenten. Dessen Budget reicht aber für erforderliche Nachrüstungen im Bereich des baulichen Brandschutzes nicht aus. Der Kanzler bleibt dadurch mit in der Betreiberverantwortung.

Bei der Delegation gilt der Grundsatz, dass zahlreiche Pflichten übertragen werden können, nicht jedoch die übergeordnete

- Organisationspflicht,
- Selektionspflicht und
- Aufsichtspflicht.

Dadurch verbleibt der Unternehmensleitung des Gebäudeeigentümers stets eine **Generalverantwortung**, aus der sie sich nicht befreien kann.

3.3.2 Pflichtenübertragung an Führungskräfte und Beschäftigte

Führungskräfte haben kraft ihrer Stellung im Unternehmen originäre, eigenständige Pflichten in ihrem jeweiligen Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich. Dies gilt insbesondere für Personen, die vom Unternehmer beauftragt sind, den Betrieb ganz oder teilweise zu leiten, wie z. B. Betriebsleiter, Werkleiter, Dienststellen- oder Fachbereichsleiter, Direktoren oder Prokuristen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 OWiG). Aber auch bei allen anderen Führungskräften gehören je nach Arbeitsvertrag Pflichten gemäß Tabelle 3 (Spalte 2) zur Führungsverantwortung. Auch die Beschäftigten haben eigenständige Pflichten nach Tabelle 3 (Spalte 3).

Einer formellen Pflichtenübertragung bedarf es hierbei nicht.

Über ihre eigenständigen Pflichten hinaus können Führungskräften oder Beschäftigten (unter Einhaltung der obigen Grundregeln) aber zusätzliche, besondere Unternehmerpflichten (z. B. aus dem Bereich des Arbeitsschutzes) übertragen werden. Dies bedarf dann einer gesonderten und formellen Übertragung.

Fallbeispiel: Ein Oberbürgermeister überträgt die Betreiberpflichten für alle städtischen Gebäude formell an den Leiter des Hochbauamtes, weil diese Aufgabe nicht zu dessen originärer Amtsleitung gehört.

3.3.3 Pflichtenübertragung in Mietverhältnissen

Bei einem gewerblichen Mietverhältnis ergeben sich zunächst automatisch verschiedene Verantwortungsbereiche für die Betreiberverantwortung:

- Auf der angemieteten Fläche sowie betreffend die mieter eigenen Einrichtungen (z. B. Elektrogeräte) und mieter eigene Einbauten trägt die Betreiberverantwortung der Mieter selbst; er wird dadurch zum Betreiber seiner Mietfläche.
- Die Verantwortung für Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes (Heizungs-, Lüftungs-, Elektroinstallationsanlagen usw.) verbleibt beim Vermieter, auch wenn Teile dieser Anlagen und Einrichtungen örtlich innerhalb der Mietfläche liegen.
- Die Verantwortung für die Allgemeinflächen, Anlagen und Einrichtungen außerhalb der Mietfläche (z. B. Aufzugsanlagen) bleibt ebenfalls beim Vermieter.

Diese Normalverteilung der Verantwortungsbereiche bedarf keiner vertraglichen Regelung und stellt keine Pflichtenübertragung dar.

Im Rahmen des Mietvertrages können die Vertragsparteien andere Verantwortungsverteilungen vereinbaren:

- Der Gebäudeeigentümer (als Vermieter) kann ihm obliegende Betreiberpflichten an den Mieter übertragen. Dies kommt vor allem dann in Betracht, wenn komplette Gebäude vermietet werden und der Mieter über eigenes Betriebspersonal verfügt.
- Der umgekehrte Fall der (Rück-) Übertragung von Betreiberpflichten eines Mieters an den Vermieter ist zwar grundsätzlich möglich, ist in der praktischen Anwendung jedoch zu vernachlässigen.

In jedem Falle sollen die Vertragsparteien vereinbaren,

- wer von beiden die Prüfung von Feuerlöschern innerhalb der Mietfläche veranlasst,
- wer die Aktualisierung der Flucht- und Rettungspläne bei baulichen Änderungen vornimmt,
- wer für die Bereitstellung von Verbandsmaterial zuständig ist.

Auch bei einer größtmöglichen Pflichtenübertragung kann sich der Vermieter nicht gänzlich von seiner Betreiberverantwortung befreien. Es ist beispielsweise zu erwarten, dass er sich vergewissert, ob ein verpflichteter Mieter personell und fachlich überhaupt in der Lage ist, die übertragenen Pflichten wahrzunehmen und ob z. B. gesetzliche Prüfungen ordnungsgemäß durchgeführt und dabei erkannte Mängel behoben wurden. Bestehen hier berechnete Zweifel, muss der Vermieter selbst tätig werden. Andernfalls verletzt er seine Aufsichtspflicht (vgl. § 130 OWiG).

3.3.4 Pflichtenübertragung an Dienstleister

Die Übertragung von Betreiberpflichten ist gleichermaßen an unternehmensinterne, wie auch an externe Stellen (Dienstleister) möglich; diese gelten hierbei als Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen des Auftraggebers. Eine Übertragung an interne Dienstleister ist mit der Übertragung an Führungskräfte und Mitarbeiter vergleichbar. Alle Pflichten, die nicht im Dienst-/Arbeitsvertrag geregelt sind, sind dabei ausdrücklich und formell zu übertragen.

Eine Übertragung an einen externen Dienstleister bedarf einer ebenso genauen Regelung im Vertrag. Zusätzlich zu den genannten Grundregeln der Pflichtenübertragung sind hier noch folgende Punkte besonders zu beachten:

- Aus dem Vertragstext muss klar hervorgehen, welche **Pflichten** genau übertragen werden. Der Dienstleister muss damit z. B. in der Lage sein, sein Risiko und damit die Anforderungen an eine Betriebshaftpflichtversicherung beurteilen zu können.

- Aus dem Vertragstext muss ferner hervorgehen, welche **Befugnisse** an den Dienstleister übertragen werden. Er muss Zutritt zu allen sicherheitsrelevanten Räumlichkeiten haben; seine Zutrittsberechtigungen zu Mietflächen sind (im Einvernehmen mit den Mietern) zu regeln. Hierzu zählen insbesondere Festlegungen, ob und unter welchen Voraussetzungen der Dienstleister Eingriffe innerhalb der Mietfläche vornehmen kann (z. B. Durchführung von Wartungsarbeiten und Prüfungen) bzw. vornehmen muss (z. B. wenn 'Gefahr im Verzug').
- Der Auftraggeber muss den Dienstleister befähigen, den übertragenen Pflichten nachzukommen. Hierzu gehört z. B. die Übergabe der erforderlichen Gebäudedokumentation und eine Einweisung in die örtlichen Gegebenheiten.
- Beide Vertragsparteien müssen mit der Übertragung einverstanden sein (beidseitige Unterschrift). Auch hierbei besteht immer die Aufsichtspflicht des Auftraggebers.



Bild 4: Arten der Pflichtenübertragung

3.4 Pflichtverletzung und Verschulden

Pflichtverletzung und Verschulden sind zu unterscheiden. Eine Pflichtverletzung ergibt sich entweder aus einer pflichtwidrigen Handlung oder einem pflichtwidrigen Unterlassen, wobei 'pflichtwidrig' hier gleichzeitig als 'rechtswidrig' anzusehen ist.

Verschulden ist eine persönliche Vorwerfbarkeit im Sinne von Vorsatz (Verstoß gegen Rechtsgebote mit Wissen und Wollen) oder Fahrlässigkeit (Erkennbarkeit des Unrechtmäßigen).

Eine Pflichtverletzung kann unverschuldet sein, z. B. im Falle einer Pflichtenkollision. Eine schuldhafte Pflichtverletzung stellt ein Delikt (eine unerlaubte Handlung) dar.

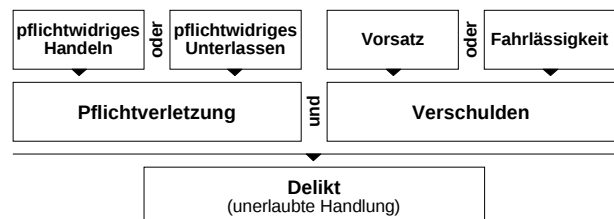


Bild 5: Pflichtverletzung, Verschulden und Delikt

Ein Unternehmen kann im eigentlichen Wortsinn weder eine Pflichtverletzung begehen, noch ein Verschulden treffen, doch werden ihm Pflichtverletzung und Verschulden seiner Mitarbeiter zugerechnet.

Pflichtverletzung und Verschulden		
	...des Unternehmens	...der Personen
Pflichtverletzung	Zurechnung der Pflichtverletzung der Mitarbeiter	plichtwidriges Handeln pflichtwidr. Unterlassen
Verschulden	Zurechnung des Verschuldens der Mitarbeiter	Vorsatz Fahrlässigkeit

Tabelle 7: Übersicht Pflichtverletzung und Verschulden

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B.1.8):

- § 13 StGB [Begehen durch Unterlassen]
- § 14 StGB [Handeln für einen andern]
- § 15 StGB [Vorsätzliches und fahrlässiges Handeln]

3.4.1 ... des Unternehmens**3.4.1.1 Pflichtverletzungen von Unternehmen**

Jedes Handeln oder Unterlassen, das von den in Abschnitt 3.2.1 dargestellten Unternehmenspflichten abweicht, stellt (unabhängig von den Ursachen und Folgen) eine Pflichtverletzung des Unternehmens dar. Hierzu zählt beispielsweise das Nicht-Durchführen oder nicht fristgerechte Durchführen gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen oder eine nicht ausreichende Aufsicht über Mitarbeiter oder Dienstleister.

3.4.1.2 Unternehmensverschulden

Ebenso wie die Pflichtverletzung wird auch ein Verschulden dem Unternehmen zugerechnet, wenn davon auszugehen ist, dass die Person im Auftrag und mit Wissen des Unternehmens gehandelt hat.

Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. ...[§ 278 BGB]

3.4.2 ... der Personen**3.4.2.1 Pflichtverletzungen von Personen**

Jedes Handeln oder Unterlassen, das von den in Abschnitt 3.2.2 beschriebenen persönlichen Pflichten abweicht, stellt (unabhängig von den Ursachen und Folgen) eine Pflichtverletzung der Person dar.

Die Bewertung einer Pflichtverletzung fällt unterschiedlich aus, je nachdem ob es sich bei der Person um ein Organ des Unternehmens (Unternehmensleitung), um eine Führungskraft, einen Beauftragten oder einen Beschäftigten handelt.

3.4.2.2 Persönliches Verschulden

Ein schuldhaftes (in der Regel fahrlässiges) Versäumnis bei einzelnen oder mehreren Organisations- oder Führungspflichten wird als **Organisationsverschulden** (auch: Organisationsmangel) bezeichnet und kann im Schadensfall eine Organisationshaftung gegen die Personen begründen.

Als Organisationsverschulden der Unternehmensleitung und Führungskräfte kommen insbesondere in Betracht:

- Verschulden hinsichtlich Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation
- Selektionsverschulden
- Anweisungsverschulden
- Überwachungsverschulden

(vgl. hierzu auch: 3.3.1 Grundregeln der Pflichtenübertragung)

Ein schuldhafter Verstoß Beschäftigter gegen Durchführungspflichten ist im Schadensfall als Delikt anzusehen.

Selektionsverschulden

Ein Selektionsverschulden liegt vor, wenn bei der Übertragung von Aufgaben an unterstellte Mitarbeiter oder Fremdfirmen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt sichergestellt ist, dass

- die erforderliche Befähigung vorhanden ist
- die erforderliche Eignung vorhanden ist.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B):

- § 831 BGB [Haftung für den Verrichtungsgehilfen]
- § 7 ArbSchG [Übertragung von Aufgaben]

Anweisungsverschulden

Ein Anweisungsverschulden liegt vor, wenn Mitarbeiter nicht hinreichend unterwiesen sind, wenn Betriebsanleitungen fehlen oder die unter 3.2.2.8 beschriebenen

Pflichten sonst schuldhaft verletzt sind.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B):

- § 12 ArbSchG [Unterweisung]
- § 9 BetrSichV [Unterrichtung und Unterweisung]
- § 81 BetrVG [Unterrichtungs- und Erörterungspflicht des Arbeitgebers]

Überwachungsverschulden

Ein Überwachungsverschulden liegt vor, wenn es keine oder nur unzureichende Aufsicht bzw. Überwachung gibt.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B):

- § 130 Abs.1 OWiG [Verletzung der Aufsichtspflicht]

3.5 Mögliche Rechtsfolgen

Rechtsfolgen für Unternehmen und Personen können grundsätzlich folgender Natur sein:

	Mögliche Rechtsfolgen	
	...für Unternehmen	...für Personen
arbeits- / disziplinar-rechtlich	-	Verweis, Abmahnung, Versetzung, Kündigung
zivil-rechtlich	Schadensersatz gegenüber geschädigten Dritten (bei Verschuldens- oder Gefährdungshaftung) Regress eines Dienstleisters gegenüber dem AG	Schadensersatz gegenüber geschädigten Dritten Regress gegenüber eigenem Unternehmen Regress gegenüber der Unfallversicherung
ordnungs-rechtlich	Bußgeld	Bußgeld
straf-rechtlich	-	Geldstrafe Freiheitsstrafe
öffentlich-rechtlich	Nutzungsverbot Stilllegung	Berufsverbot
sonst	Verlust des Versicherungsschutzes	Verlust des Versicherungsschutzes

Tabelle 8: Übersicht über mögliche Rechtsfolgen

Die zivil-, ordnungs-, straf- und öffentlich-rechtlichen Rechtsfolgen für Unternehmen und Personen werden auch mit dem Überbegriff **Haftung** bezeichnet.

3.5.1 ... für Unternehmen**3.5.1.1 Schadensersatz des Betreibers gegenüber geschädigten Dritten****... bei Verschuldenshaftung**

Die Verschuldenshaftung stellt einen Haftungsfall dar, der nur im Falle eines Verschuldens eintritt.

Voraussetzungen für eine Verschuldenshaftung des Betreibers gegenüber Dritten sind demnach:

- Pflichtverletzung und Verschulden auf Seiten des Betreibers
 - durch die eigenen Organe (gesetzliche Vertreter),
 - durch eigene Mitarbeiter (Verrichtungsgehilfen) oder
 - durch beauftragte Dienstleister (Erfüllungsgehilfen),
- Eintritt eines Schadens beim Dritten und
- Kausaler Zusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schadenseintritt.

Wenn demnach durch Umstände, die im Gebäude oder den technischen Anlagen begründet sind, ein Dritter geschädigt wird und die Schädigung bei ordnungsgemäßem Verhalten des Betreibers hätte vermieden werden können, droht dem Betreiber eine entsprechende Schadensersatzforderung.

Fallbeispiele:

- Ein Besucher im Hause stürzt auf einer feuchten Treppe und verletzt sich.

- Ein Passant stürzt auf einem vereisten Gehweg vor dem Haus und verletzt sich.
- Durch einen Brand in einer kunststoffverarbeitenden Fabrik werden Asche, Ruß und verschmorte Plastikteile in die Umgebung emittiert und Anwohner geschädigt.
- Ein Passant wird durch eine herabfallende Fassadenverkleidung verletzt.
- Bei einem Brand im Gebäude erleiden mehrere Personen Rauchvergiftungen; Brandschutztüren waren unterteilt und Brandschutzklappen nicht geprüft.

Die Beweislast kann je nach Lage des Einzelfalles beim Geschädigten oder beim Betreiber liegen.

Adressaten der Schadensersatzforderung können sein:

- Der Gebäudeeigentümer allein, wenn er die Aufgaben der Betreiberverantwortung in vollem Umfang selbst wahrnimmt;
- Der Gebäudeeigentümer und/oder ein externer Dienstleister, wenn ein solcher als Betreiber beauftragt ist. In diesem Fall kann der geschädigte Dritte wahlweise Schadensersatz vom Gebäudeeigentümer oder vom Dienstleister fordern. Aus Gründen der Einfachheit und der höheren Erfolgsaussichten wird er sich zunächst an den Eigentümer wenden, der ggf. seinerseits Rückerstattung (Regress) vom Dienstleister fordern kann (siehe auch 3.5.1.2).

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang A und B):

Bei vom Eigentümer selbst verursachten Schäden:

- § 823 Abs. 1 BGB [Schadensersatzpflicht]

Bei Schäden durch Verrichtungsgehilfen des Eigentümers:

- § 831 Abs. 1 BGB [Haftung für den Verrichtungsgehilfen]

Bei Schäden durch Erfüllungsgehilfen (ext. Betreiber):

- § 278 BGB [Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte]

... bei Gefährdungshaftung

Im Gegensatz zur Verschuldenshaftung setzt die Gefährdungshaftung kein persönliches Verschulden auf Seiten des Betreibers voraus; es reicht bereits eine Pflichtverletzung.

Die Gefährdungshaftung gründet auf der Verantwortung für ein Produkt oder ein Verhalten, dem eine potenzielle Gefährdung innewohnt, z. B. Herstellung bestimmter Produkte, Betrieb bestimmter Anlagen oder Umgang mit gefährlichen Stoffen.

Beim Betrieb von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen ist eine Gefährdungshaftung z. B. in folgendem Fall denkbar:

Fallbeispiel:

- Heizöl gelangt aus einem undichten Tank und bei schadhafter Auffangwanne ins Grundwasser und schädigt die Stadtwerke bei der Trinkwassergewinnung.

Adressat der Schadensersatzforderung kann auch in diesem Fall der Gebäudeeigentümer und/oder ein extern beauftragter Betreiber sein.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang A und B):

- § 1 UmweltHG [Anlagenhaftung bei Umwelteinwirkungen]
- § 6 UmweltHG [Ursachenvermutung]
- § 22 WHG [Haftung für Änderung der Beschaffenheit des Wassers]

3.5.1.2 Schadensersatz eines externen Betreibers gegenüber dem Gebäudeeigentümer

Eine Schadensersatzpflicht eines externen Betreibers, der vom Gebäudeeigentümer (als sein Erfüllungsgehilfe) beauftragt wurde, kommt unter folgenden Vorausset-

zungen in Betracht:

- Pflichtverletzung und Verschulden auf Seiten des Betreibers
 - durch die eigenen Organe (gesetzliche Vertreter),
 - durch eigene Mitarbeiter (Verrichtungsgehilfen) oder
 - durch beauftragte Subunternehmer (Erfüllungsgehilfen) des Betreibers
- Eintritt eines Schadens beim Eigentümer
 - infolge Verletzung einer Vertragspflicht
 - infolge einer unerlaubten Handlung gegenüber dem Eigentümer
 - infolge einer unerlaubten Handlung gegenüber einem Dritten, für die der Eigentümer Schadensersatz leisten musste.
- Kausaler Zusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schadenseintritt.

Eine solche zivilrechtliche Haftung kann sich beispielsweise in folgenden Fällen ergeben:

Fallbeispiele:

- Durch eine unfachmännisch durchgeführte Instandhaltung nimmt eine gebäudetechnische Anlage schweren Schaden.
- Durch nicht ausreichenden Winterdienst kommt ein Passant zu Schaden und erwirkt Schadensersatz vom Gebäudeeigentümer.

Besonderheiten dieses Haftungsfalles liegen darin begründet, dass zwischen beiden Parteien ein Vertrag (ein Schuldverhältnis) besteht, woraus sich entsprechend zusätzliche Haftungsgründe ergeben können.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang A und B):

Bei vom Betreiber selbst verursachten Schäden:

- § 823 Abs. 1 BGB [Schadensersatzpflicht]

Bei Schäden durch Verrichtungsgehilfen des Betreibers:

- § 831 Abs. 1 BGB [Haftung für den Verrichtungsgehilfen]

Bei Schäden durch Erfüllungsgehilfen des Betreibers:

- § 278 BGB [Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte]

Bei Verletzung von Vertragspflichten durch den Betreiber:

- § 280 BGB [Schadensersatz wegen Pflichtverletzung]

3.5.1.3 Weitere Schadensersatzfälle

Über die genannten Fälle der zivilrechtlichen Haftung von Unternehmen hinaus können sich im Einzelfall noch verschiedene weitere Konstellationen ergeben, bei denen Schadensersatzansprüche in direkter oder indirekter Form (Regress) erhoben werden können.

3.5.1.4 Ordnungswidrigkeiten

Voraussetzungen für eine Ordnungswidrigkeit sind:

- Verwirklichung des Ordnungswidrigkeitstatbestandes
- Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit).

Mögliche Konsequenz ist eine Geldbuße.

Wenngleich eine Ordnungswidrigkeit einer einzelnen Führungskraft nachgewiesen werden muss, kann die Geldbuße gegen das Unternehmen verhängt werden.

Beispiele für Ordnungswidrigkeitstatbestände:

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW handelt,

1. wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 Abs. 1 oder Abs. 3 eine vorgeschriebene oder angeordnete Prüfung nicht oder nicht fristgerecht durchführen läßt,
2. entgegen § 2 Abs. 2 Nr. 7 Prüfbericht nicht aufbewahrt,
3. entgegen § 6 Abs. 1 Nr. 6 die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder die zuständige Baudienststelle nicht entsprechend unterrichtet. [§ 8 TPrüfVO NRW]

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang A und B):

- § 25 ArbSchG [Bußgeldvorschriften]
- § 20 ASiG [Ordnungswidrigkeiten]
- § 25 BetrSichV [Ordnungswidrigkeiten]
- § 7 BildscharbV [Ordnungswidrigkeiten]
- § 16 GSG [ohne Titel]
- Landesbauordnungen, z. B. § 84 BauO NRW
- § 130 OWiG [Verletzung der Aufsichtspflicht]
- § 22 UmweltHG [Bußgeldvorschriften]
- § 9 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Ordnungswidrigkeiten]
- § 4 UVV GUV-V B1 [Ordnungswidrigkeiten]
- sowie nach diversen Länderverordnungen

3.5.1.5 Nutzungsverbote

Bei privat-wirtschaftlich betriebenen Gebäuden können die Aufsichtsbehörden bei groben Verstößen gegen Vorschriften oder Auflagen folgende Maßnahmen ergreifen:

- besondere Auflagen für den weiteren Betrieb erteilen,
- die Nutzung von Anlagen oder ganzen Gebäude untersagen,
- die Baubeseitigung anordnen.

Bei Gebäuden der öffentlichen Hand erfolgt kein Vollzug¹².

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden. [§ 80 MBO]

Auch das BImSchG sieht die Möglichkeit von Nutzungsverboten (Untersagung des Betriebes) von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen vor:

(2) Wenn die von einer Anlage hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder bedeutende Sachwerte gefährden, soll die zuständige Behörde die Errichtung oder den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise untersagen, soweit die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auf andere Weise ausreichend geschützt werden kann. [§ 25 Abs. 2 BImSchG]

Analoges gilt gemäß § 12 Abs. 2 und 3 GSG für überwachungsbedürftige Anlagen.

3.5.1.6 Verlust des Versicherungsschutzes

Die Versicherer legen in ihren Versicherungsbedingungen im Einzelnen fest, unter welchen Umständen eine Regulierung von Schäden ausgeschlossen ist. Dies kann beispielsweise sein

- bei vorsätzlichem Handeln oder Unterlassen, das einen Schaden herbeiführt,
- bei einem Verstoß gegen vertraglich vereinbarte Obliegenheiten, z. B. Durchführung regelmäßiger Prüfungen durch VdS-anerkannte Fachbetriebe,
- bei Fehlverhalten nach Eintritt des Versicherungsfalles.

3.5.2 ... für Personen

Für Angehörige der Unternehmensleitung, Führungskräfte und Beschäftigte (als natürliche Personen) drohen:

- arbeits- /disziplinarrechtliche Sanktionen

- zivilrechtliche Haftung (Schadensersatz, Regress)
- Ahndung einer Ordnungswidrigkeit
- strafrechtliche Verfolgung und/oder
- Verlust des persönlichen Versicherungsschutzes.

3.5.2.1 Arbeits- /Disziplinarrechtliche Sanktionen

Bei schuldhaften Verfehlungen, insbesondere im Wiederholungsfall, bei grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz kann der Arbeitgeber Sanktionen wie Verweis, Er- oder Abmahnung, Versetzung oder Kündigung aussprechen.

Rechtsgrundlagen:

- § 54 BAT [Außerordentliche Kündigung]
- § 99 BetrVG [Mitbestimmung bei personellen Einzelmaßnahmen]
- § 626 BGB [Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund]

3.5.2.2 Zivilrechtliche Haftung Schadensersatz gegenüber Dritten

Grundsätzlich besteht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit auch eine Schadensersatzpflicht der handelnden Personen innerhalb von Unternehmen gegenüber geschädigten Dritten außerhalb des Unternehmens. Sofern das Unternehmen eine juristische Person ist, wird der Geschädigte in der Regel aber das Unternehmen belangen, da hier größere Erfolgsaussichten bestehen und er den Verursacher nicht kennen muss.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B.1.1):

- § 823 BGB [Schadensersatzpflicht]

Regress gegenüber dem eigenen Unternehmen

Sofern das eigene Unternehmen eine Schadensersatzleistung gegenüber Dritten erbringen musste oder selbst einen anderweitigen Schaden erlitten hat, kann es vom Beschäftigten unter Umständen Rückerstattung (Regress) fordern.

(1) Verletzt der Schuldner [Beschäftigte] eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis [Arbeitsverhältnis], so kann der Gläubiger [Arbeitgeber] Ersatz des hierdurch entehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. [§ 280 BGB]

Abweichend von § 280 Abs. 1 hat der Arbeitnehmer dem Arbeitgeber Ersatz für den aus der Verletzung einer Pflicht aus dem Arbeitsverhältnis entstehenden Schaden nur zu leisten, wenn er die Pflichtverletzung zu vertreten hat. [§ 619a BGB]

Regress gegenüber der Unfallversicherung

Sofern die gesetzliche Unfallversicherung nach einem Unfall mit Personenschaden eine Schadensersatzleistung erbracht hat und der unfallverursachende Beschäftigte grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat, kann die Unfallversicherung eine Rückerstattung ihrer Aufwendungen fordern.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang B):

- § 823 BGB [Schadensersatzpflicht]
- § 110 SGB VII [Haftung gegenüber den Sozialversicherungsträgern]

3.5.2.3 Ordnungswidrigkeiten

Hinsichtlich möglicher Ordnungswidrigkeiten gelten für Personen zunächst sinngemäß die gleichen Aussagen, wie in Abschnitt 3.5.1.4 für Unternehmen getroffen. Bußgelder können gegen einzelne Personen innerhalb von Unternehmen (Organe, Führungskräfte oder Beschäftigte) verhängt werden und dürfen in solchen Fällen weder vom Unternehmen übernommen, noch anschließend vom Unternehmen an die Personen rückerstattet werden, weil dadurch der Zweck des Bußgeldes

¹² Hierzu erscheint ein lesenswerter Artikel in der F.A.Z. vom 30.08.2002 „Bauaufsicht: Mängel beim Brandschutz in städtischen Gebäuden“, nachzulesen im online-Archiv der F.A.Z. Eine Wiedergabe an dieser Stelle ist leider nicht gestattet.

ausgehebelt würde.

3.5.2.4 Strafrechtliche Haftung

Eine strafrechtliche Haftung gründet sich auf einen Verstoß gegen eine Strafvorschrift.

Voraussetzungen dafür sind:

- Pflichtverletzung entgegen einer Strafvorschrift (d.h. Erfüllung eines Straftatbestandes durch aktives Handeln oder pflichtwidriges Unterlassen) und Rechtswidrigkeit
- Persönliches Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit)

Die Strafe richtet sich gegen verantwortliche Personen im Unternehmen, d.h. Mitglieder der Geschäftsleitung, den Vorstand, Geschäftsführer und/oder weitere Führungskräfte. Sanktionsmöglichkeiten sind Freiheits- oder Geldstrafe.

Rechtsgrundlagen (siehe Anhang A und B):

- § 26 ArbSchG [Strafvorschriften]
- § 26 BetrSichV [Straftaten]
- § 50 Abs. 2 GefStoffV [Chemikaliengesetz - Umgang]
- § 17 GSG [ohne Titel]
- § 222 StGB [Fahrlässige Tötung]
- §§ 223-230 StGB [Straftaten gegen die körperliche Unversehrtheit]
- §§ 324-329 StGB [Straftaten gegen die Umwelt]
- § 21 UmweltHG [Strafvorschriften]

3.5.2.5 Verlust des Versicherungsschutzes

Persönliche Haftungsrisiken von Unternehmensangehörigen, insbesondere den Organen (Geschäftsführern, Vorständen usw.), können im Rahmen von Betriebshaftpflicht-, Vermögenshaftpflicht- und so genannten D&O-Versicherungen (Directors and Liability) abgedeckt werden. Ergänzt werden kann dieser Schutz durch Rechtsschutzversicherungen, insbesondere sofern diese auch öffentlich-rechtliche Verfahren decken. Gemäß den jeweiligen Versicherungsbedingungen droht aber ein Verlust des Versicherungsschutzes zumindest bei Vorsatz.

4 Entlastungs- (Exkulpations-) möglichkeiten

Unter einer Entlastung im juristischen Sinne (Exkulpation) ist eine Rechtfertigung zur Abwehr einer Beschuldigung zu verstehen. Eine Exkulpation kann erfolgen

- durch den Nachweis, alle vorgeschriebenen Pflichten ordnungsgemäß erfüllt zu haben,
- durch den Nachweis, alle für den Beschuldigten möglichen und zumutbaren Maßnahmen ergriffen zu haben,
- durch den Nachweis, dass ein erfolgter Schaden ohnehin eingetreten wäre.

Keinesfalls gelingt eine Exkulpation durch gegenseitige Schuldzuweisung.

Fallbeispiel: Der Arbeiter, der sich darüber beklagt, nicht ordnungsgemäß eingewiesen worden zu sein, befreit sich nicht von seiner Durchführungsverantwortung, sondern erreicht nur, dass gegen seinen Vorgesetzten wegen Unterlassung der Einweisung ermittelt wird.

Fallbeispiel: Der Meister, der sich darüber beklagt, dass er völlig überlastet sei und sich nicht um alles kümmern konnte, befreit sich nicht von seiner Überwachungsverantwortung, sondern belastet nur zusätzlich seine Vorgesetzten.

Somit können mehrere Personen gemeinsam (als Mitäter) oder unabhängig voneinander (als Nebentäter) belangt werden.

Taugliche Entlastungsmöglichkeiten für Unternehmensleitung und Führungskräfte bestehen hingegen durch:

- Nachweis einer lückenlosen und widerspruchsfreien Aufgabenverteilung im Unternehmen
- Nachweis der zweifelsfreien Delegation (Übertragung von Aufgabe und Verantwortung) an Mitarbeiter oder Fremdfirma. Bei der Auswahl muss die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet worden sein.
- Nachweis der ausreichenden Qualifizierung und Eignung der ausführenden Mitarbeiter oder der beauftragten Fremdfirma
- Nachweis der ausreichenden Einweisung und Überwachung der Durchführung.
- Nachweis, dass ein Schaden auch bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt eingetreten wäre (Widerlegung der Ursächlichkeitsvermutung).

Die solche Entlastung wird wesentlich erleichtert durch

- eine entsprechende Dokumentation
- ein wirksames Pflichtenmanagement
- ein Qualitätsmanagementsystem (QMS)
- ein Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS)
- ein Umweltschutzmanagementsystem (UMS)
- ein Integriertes Managementsystem (IMS).

4.1 Dokumentation

Eine zentrale Rolle bei allen Exkulpationsbemühungen spielt eine aussagekräftige und vollständige Dokumentation. Sie kann der Entlastung dienen

- durch den Nachweis, vorgeschriebene Pflichten erfüllt zu haben
- durch den Nachweis, zumutbare Maßnahmen ergriffen zu haben.

Alle nachfolgend genannten Instrumente der Exkulpation bedürfen der Dokumentation; ohne Dokumentation ist eine erfolgreiche Exkulpation kaum vorstellbar.

Gesetzlich geforderte Dokumente sind in Abschnitt 3.2.3.5 aufgeführt. Diese sollten auf jeden Fall vorhanden sein.

Für eine wirksame Entlastung im Schadensfall ist aber dringend anzuraten, darüber hinaus weitere Dokumente zu erstellen, zu pflegen und bereit zu halten.

4.1.1 Weitere anweisende Dokumente

4.1.1.1 Arbeits- oder Verfahrensanweisungen

Für betriebliche Arbeitsabläufe, die Gefahren bergen oder Gefahren schaffen können, ist zu prüfen, ob entsprechende UVVen existieren und ausreichend sind oder ob weitergehende schriftliche Anweisungen erforderlich sind, z. B. für

- Handhabung schwebender Lasten
- Richtige Pflege von Bodenbelägen zur Aufrechterhaltung ihrer rutschhemmenden Wirkung
- Reinigung schwer zugänglicher Flächen unter Vermeidung von Absturzgefahren (z. B. Außenreinigung feststehender Fensterflächen).

Ferner sollen Anweisungen vorhanden sein für

- Verhalten im Gefahrenfall (z. B. Alarmplan)

4.1.1.2 Betriebs- und Gebrauchsanweisungen

Betriebs- und Gebrauchsanweisungen werden durch § 9 BetrSichV, § 3 GSG und § 20 GefStoffV vorgeschrieben und hier als ausreichend erachtet.

4.1.1.3 Inspektions- und Wartungsanweisungen

Wie in Abschnitt 3.2.3.2 dargestellt, bestehen bei Instandhaltungsarbeiten oftmals besondere Gefährdungen. Um diese möglichst zu vermeiden oder zu verringern, sind Inspektions- und Wartungsanweisungen hilfreich, z. B. für

- Arbeiten auf Dächern
- Arbeiten an Fassaden (z. B. außenliegenden Sonnen-

schutzeinrichtungen)

- Arbeiten an elektrischen Anlagen und Einrichtungen
- Arbeiten an Druckbehältern, Druckgeräten oder druckführenden Rohrleitungen.

4.1.1.4 Maßnahmenpläne

Hierzu zählen insbesondere

- Geplante Maßnahmen zur Verbesserung von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Terminpläne für künftige Gefährdungsbeurteilungen
- Terminpläne für künftige wiederkehrende Prüfungen.

4.1.2 Weitere nachweisende Dokumente

In Abschnitt 3.2.2 wurden die einzelnen persönlichen Pflichten im Rahmen der Betreiberverantwortung dargestellt. Die Erfüllung jeder einzelner dieser Pflichten sollte im Bedarfsfall nachgewiesen werden können.

Die entsprechenden Dokumente können als Teil eines Betriebs- /Objekthandbuches geführt werden.

4.1.2.1 Festlegung der Aufbauorganisation

Zum Nachweis dafür, dass die Aufbauorganisation (entsprechend Abschnitt 3.2.2.1) festgelegt wurde, dienen beispielsweise:

- Organigramme, Stellenpläne, Geschäftsverteilungspläne
- Stellen- oder Tätigkeitsbeschreibungen
- Organisationshandbücher

4.1.2.2 Eignung der Führungskräfte

Als Nachweis für die Eignung der eingesetzten Führungskräfte (gemäß Abschnitt 3.2.2.2) eignen sich:

- Ausbildungsnachweise (Diplome, Meisterbriefe, Zeugnisse etc.)
- Weiterbildungsnachweise (Teilnahmebescheinigungen, Zertifikate usw.)
- Positive Beurteilungen durch Vorgesetzte.

Die Übertragung von Pflichten (über den Arbeitsvertrag hinaus) ist nachzuweisen durch:

- Übertragungsdokumente

4.1.2.3 Bestellung von Betriebsbeauftragten

Die Bestellung von Betriebsbeauftragten und Koordinatoren (gemäß Abschnitt 3.2.2.3 und 3.2.2.11) ist nachzuweisen durch:

- Bestellsurkunden

4.1.2.4 Gefährdungsbeurteilungen

Die Aufzeichnung der Ergebnisse von Gefährdungsbeurteilungen (Abschnitt 3.2.2.4) zählt zu den gesetzlich vorgeschriebenen Nachweisen und ist somit ohnehin Pflicht.

4.1.2.5 Gesetzliche Prüfungen

Die Aufzeichnungen über die Durchführung gesetzlicher Prüfungen (Abschnitt 3.2.2.5) zählt ebenfalls zur gesetzlich vorgeschriebenen Dokumentation.

4.1.2.6 Eignung der Beschäftigten und Dienstleister

Die Eignung und Befähigung der eingesetzten Beschäftigten oder Dienstleister (nach Abschnitt 3.2.2.6) kann bei eigenen Mitarbeitern analog zu den Führungskräften nachgewiesen werden. Die Übertragung besonderer Pflichten ist auch hier schriftlich zu belegen.

Bei Dienstleistern muss der Auftraggeber nachweisen können, dass er bei der Beauftragung darauf geachtet hat,

- dass der Auftragnehmer für die Durchführung besonderer Arbeiten die dafür erforderlichen Zulassungen besitzt,
- dass der Auftragnehmer im Übrigen über eine ausreichende Fachkunde und Zuverlässigkeit verfügt.

Der schriftliche Auftrag dient dem Nachweis der übertragenen Pflichten.

Auch eine Pflichtenübertragung zwischen Vermieter und Mieter muss schriftlich dokumentiert sein.

4.1.2.7 Ablauforganisation /Arbeitsabläufe

Zum Nachweis festgelegter Arbeitsabläufe (Abschnitt 3.2.2.7) dienen:

- Arbeits- oder Verfahrensanweisungen (→ 4.1.1.1)
- Prozessdarstellungen (z. B. als Workflow).

Eine pflichtgemäße Aufsicht (Überwachung) der Arbeitsabläufe wird in der Regel nicht schriftlich nachzuweisen sein, sondern nur durch entsprechende Zeugnisaussagen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten durch Beschäftigte oder Dienstleister lässt sich belegen durch:

- Arbeits- und Tätigkeitsberichte
- Monats- oder Quartalsberichte
- Wartungsbücher
- Inspektionsberichte.

4.1.2.8 An- /Ein- /Unterweisungen

Die ordnungsgemäße Durchführung erstmaliger und wiederholter An-, Ein- und Unterweisungen (nach Abschnitt 3.2.2.8) soll nachgewiesen werden können durch

- Unterweisungsprotokolle (z. B. aus dem Unterweisungsbuch GUV-I 8541)

4.1.2.9 Geeignete Arbeitsmittel

Die Auswahl geeigneter Arbeitsmittel (Abschnitt 3.2.2.9) lässt sich nachweisen, wenn beim Einkauf auf das Vorhandensein entsprechender Produkteigenschaften geachtet wird.

4.1.2.10 Sonstige Pflichten

Auch die sonstigen Pflichten nach Abschnitt 3.2.2.10 sollten schriftlich nachweisbar erfüllt sein.

4.2 Management anlagenbezogener Pflichten

Unter einem Management anlagenbezogener Pflichten im Sinne dieser Richtlinie ist die Identifikation und Überwachung von anlagenbezogenen Pflichten und Terminen sowie die Planung, Steuerung und Kontrolle der Maßnahmen zur Erfüllung dieser Pflichten zu verstehen.

Ziel eines solchen Pflichtenmanagements ist die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung in Hinblick auf ordnungsgemäßen Betrieb, Instandhaltung, fristgerechte Durchführung der gesetzlichen Prüfungen und Behebung sicherheitsrelevanter Mängel. In Kombination mit einer Dokumentation gemäß Abschnitt 4.1 kann das Pflichtenmanagement sowohl die Wahrnehmung der Pflichten unterstützen, als auch im Schadensfall eine Exkulpation erleichtern.

Das Pflichtenmanagement kann in ein Instandhaltungsmanagementsystem integriert sein.

Hinsichtlich organisatorischer Betreiberpflichten in anderen Handlungsbereichen kann das anlagenbezogene Pflichtenmanagement allerdings keinen wirksamen Beitrag zur Exkulpation leisten.

4.2.1 Überwachung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen

Dies umfasst beispielsweise:

- Kenntnis der installierten Anlagen und Einrichtungen
- Kenntnis der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere der Prüfpflichten
- Kenntnis der Prüfinhalte
- Kenntnis der Prüfintervalle
- Kenntnis der Dokumentationsanforderungen im Zu-

- sammenhang mit den Prüfungen
- Planung der Termine von Sachverständigen- und Sachkundigenprüfungen
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung der Prüfungen
- Kenntnis der Prüfergebnisse
- Planung der Behebung etwaig erkannter Mängel
- Kontrolle der Behebung dieser Mängel.

4.2.2 Überwachung des laufenden Betriebs

Dies umfasst beispielsweise:

- Laufende Überwachung des Gebäude- und Anlagenbetriebs hinsichtlich auftretender sicherheitsrelevanter Störungen
- Durchführung der Gefährdungsbeurteilungen an den Arbeitsplätzen
- Laufende Erteilung von An- /Ein- /Unterweisungen; ggf. Durchführung von Schulungen
- Analyse auftretender Arbeitsunfälle auf etwaige Gefahrenstellen bei Anlagen.

4.2.3 Responsibility-Managementsysteme

Unter der Markenbezeichnung 'Responsibility-Managementsystem' werden derzeit DV-Systeme angeboten, die den Anwender bei der Wahrnehmung seiner gesetzlichen, vertraglichen oder anderweitigen Verantwortlichkeiten unterstützen. Hierbei werden beispielsweise Gebäude und Anlagen im Verantwortungsbereich des Anwenders erfasst und aus den im System hinterlegten und laufend aktualisierten Gesetzen, Verordnungen und Vorschriften entsprechende Betreiberpflichten zugeordnet und zu einem Maßnahmenkatalog zusammengestellt.

In gleicher Weise können vertragliche Pflichten erfasst und in den Maßnahmenkatalog eingefügt werden.

Ein solches System ist somit als eine Unterstützung der Unternehmenssteuerung in Bezug auf Information und Planung anzusehen und entlastet die Unternehmensleitung insbesondere von der laufenden Recherche nach etwaig relevanten Gesetzesänderungen sowie beim Führen des Nachweises ordnungsgemäßer Pflichterfüllung im Schadensfall.

4.3 Qualitätsmanagementsysteme (QMS)

Ein Managementsystem ist nach DIN EN ISO 9000:2000 definiert als ein System zum Festlegen von Politik und Zielen sowie zum Erreichen dieser Ziele.

Ein Qualitätsmanagementsystem wiederum ist ein Managementsystem zum Leiten und Lenken einer Organisation bezüglich der Qualität.

Ein wirksames QMS unterstützt die rechtliche Stellung eines Gebäudebetreibers in zweierlei Hinsicht:

- Zahlreiche Anforderungen eines QMS decken sich mit gesetzlichen Betreiberpflichten, d.h. Unternehmen mit QMS werden dadurch automatisch wesentlichen Teilen der Betreiberverantwortung gerecht.
- Sollte dennoch ein Schaden eintreten und der Vorwurf eines Organisationsverschuldens erhoben werden, kann sich der Betreiber mit Hilfe von Dokumenten aus dem QMS entlasten.

Beispiele übereinstimmender Anforderungen aus der Betreiberverantwortung und der DIN EN ISO 9001:2000 sind:

- Organisationspflicht zur Festlegung der Aufbauorganisation:

5.5.1 Verantwortung und Befugnis

Die oberste Leitung muss sicherstellen, dass die Verantwortungen und Befugnisse innerhalb der Organisation festgelegt und bekannt gemacht werden. [DIN EN ISO 9001]

- Pflicht zum Einsatz geeigneter Beschäftigter:

6.2 Personelle Ressourcen

6.2.1 Allgemeines

Personal, das Produktqualität beeinflussende Tätigkeiten ausführt, muss auf Grund der angemessenen Ausbildung, Schulung, Fertigkeiten und Erfahrungen fähig sein. [DIN EN ISO 9001]

- Pflicht zur Überwachung der Arbeitsabläufe:

8.2.3 Überwachung und Messung von Prozessen

Die Organisation muss geeignete Methoden zur Überwachung und, falls zutreffend, Messung der Prozesse des Qualitätsmanagementsystems anwenden. Diese Methoden müssen darlegen, dass die Prozesse in der Lage sind, die geplanten Ergebnisse zu erreichen. ... [DIN EN ISO 9001]

- sowie zahlreiche weitere Übereinstimmungen.

Beispiele von Anforderungen eines QMS an die Dokumentation, die im Schadensfall zur Entlastung herangezogen werden kann, sind:

- Dokumente mit Anweisungen:

7.5.1 Lenkung der Produktion und der Dienstleistungserbringung

Die Organisation muss die Produktion und die Dienstleistungserbringung unter beherrschten Bedingungen planen und durchführen. Beherrschte Bedingungen enthalten, falls zutreffend

- ...
 - die Verfügbarkeit von Arbeitsanweisungen, soweit notwendig,
 - ...
- [DIN EN ISO 9001]

- Dokumente mit Aufzeichnungen:

4.2.4 Lenkung von Aufzeichnungen

Aufzeichnungen müssen erstellt und aufrechterhalten werden, um einen Nachweis der Konformität mit den Anforderungen und des wirksamen Funktionierens des Qualitätsmanagementsystems bereitzustellen. ... [DIN EN ISO 9001]

- sowie zahlreiche weitere Anforderungen an die Dokumentation.

Wenngleich die Zielrichtung eines QMS wie DIN EN ISO 9001 naturgemäß Sicherstellung von Qualität und nicht Einhaltung gesetzlicher Vorschriften ist, so ist dennoch festzustellen, dass die wirksame Anwendung eines QMS die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und eine wirksame Entlastung im Schadensfall wesentlich unterstützt.

4.4 Arbeitsschutzmanagementsysteme (AMS)

In Übertragung der ISO 9000-Definition eines QMS ist unter einem AMS ein Managementsystem zum Leiten und Lenken einer Organisation bezüglich des Arbeitsschutzes zu verstehen.

In zahlreichen Ländern wird seit Jahren intensiv an der Entwicklung von AMS gearbeitet. Ansätze zur weltweiten Normung von AMS im Rahmen von ISO waren bereits vorhanden, konnten sich aber nicht durchsetzen. In Deutschland haben das Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung (BMA), die obersten Arbeitsschutzbehörden der Bundesländer, die Träger der gesetzlichen Unfallversicherung und die Sozialpartner in 1997 einen 'Gemeinsamen Standpunkt' über AMS sowie in 1999 'Eckpunkte zur Entwicklung und Bewertung von Konzepten für AMS' veröffentlicht, die im Internet nachzuschlagen sind. Kernpunkt dessen sind eine grundsätzliche Befürwortung von AMS, jedoch eine Ablehnung verbindlicher normativer Vorgaben durch ISO mit Verweis auf die eigene Hoheit zum Erlass von Arbeitsschutzvorschriften.

In der laufenden öffentlichen Diskussion über AMS kann derzeit Folgendes festgehalten werden:

- Als das in Deutschland derzeit am weitesten verbreitete AMS ist das aus der niederländischen Petrochemie stammende SCC Sicherheits-Certifikat-Contractoren anzusehen.
- Darüberhinaus bestehen sowohl im europäischen Ausland, als auch in einigen Bundesländern verschiedene Konzepte für AMS.
- Ein einheitliches europäisches Handlungskonzept fehlt bislang. Der Kreis um das BMA hat sich aber in 2002 über die Entwicklung eines nationalen Konzeptes für AMS verständigt.

Derzeit bekannte AMS bzw. AMS-Konzepte sind:

- SCC Sicherheits-Certifikat-Contractoren [4]
- ASCA Arbeitsschutz und sicherheitstechnischer Check in Anlagen (Hessische Landesregierung) [5]
- OHRIS Occupational Health- and Risk-Management-system (Bayerische Landesregierung) [6]
- ILO Guidelines on Occupational Safety and Health Management System (ILO/OSH 2001) [7]
- BS 8800 Britische Norm [8]

Weitere Informationen zu diesen AMS sind in den verzeichneten Quellen [4] - [12] oder im Internet unter dem Suchbegriff 'Arbeitsschutzmanagement' zu finden.

4.5 Umweltschutzmanagementsysteme (UMS)

Innerhalb eines Umweltschutzmanagementsystems werden Arbeitsprozesse, Produkte, Ressourceneinsatz und Stoffströme im Unternehmen hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz eingeordnet und entsprechend gehandhabt.

Grundlagen eines UMS können sein:

- DIN EN ISO 14001:1996 Umweltmanagementsysteme
- EG-Öko-Audit-Verordnung über die freiwillige Beteiligung gewerblicher Unternehmen an einem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (EMAS I) von 1993 (in D: 1995) bzw. Novellierung von 2001 (EMAS II).

In Hinblick auf die Betreiberverantwortung stellt ein UMS ein geeignetes Instrument zur Beherrschung sämtlicher Pflichten im Umweltbereich dar, kann aber naturgemäß alle anderen Verantwortungsbereiche nicht abdecken.

4.6 Integrierte Managementsysteme (IMS)

Bei einer Gesamtbetrachtung der genannten Managementsysteme können AMS und UMS als themenspezifisch angesehen werden, QMS hingegen eher als ein System mit Querschnittscharakter.

Jedes einzelne der Managementsysteme kann unter Umständen eine Exkulpation für den Gebäudebetreiber erleichtern, doch kann kein Managementsystem alleine den gesamten Verantwortungsbereich der Betreiberverantwortung bei Gebäuden und Anlagen vollständig abdecken.

Auch aus Gründen der Praktikabilität bei der Umsetzung in Unternehmen gewinnen Integrierte Managementsysteme zunehmend an Bedeutung.

Weiterführende Literatur hierzu sind z. B. [15] - [18].

5 Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen)

Durch verschiedene Arten von Versicherungen können Sachschäden an Gebäuden oder zivilrechtliche Forderungen (z. B. Schadensersatzansprüche Dritter gegen den Betreiber) abgedeckt werden.

Die Versicherungen lassen sich dabei grundsätzlich

unterscheiden in:

- unternehmensbezogene Versicherungen des Gebäudeeigentümers
- unternehmensbezogene Versicherungen eines als Betreiber beauftragten Dienstleisters
- objektbezogene Versicherungen.

Jedoch sind Einschränkungen der Absicherung zu beachten:

- Versicherungen haften nicht bei vorsätzlich widerrechtlichem Verhalten des Betreibers (§ 152 VVG).
- Versicherungen treten nicht ein für Bußgelder oder bei strafrechtlichen Sanktionen aus deliktischem Verhalten des Betreibers.
- Versicherungen können mit ihren Vertragsbedingungen weitere Leistungsausschlüsse festlegen.

5.1 Arten der Versicherungen

5.1.1 Gesetzliche Unfallversicherung

Die gesetzliche Unfallversicherung ist neben der Kranken-, Pflege-, Arbeitslosen- und Rentenversicherung eine Säule der bundesdeutschen Sozialversicherung. Aufgaben und Befugnisse der Träger der gesetzlichen Unfallversicherung sind in SGB VII geregelt. Demnach handelt es sich um eine staatliche Pflichtversicherung, die innerbetriebliche Personenschäden durch Arbeitsunfälle (einschl. Wegeunfälle) und Berufskrankheiten abdeckt. Die Unfallversicherungsträger sind ermächtigt, Unfallverhütungsvorschriften zu erlassen und deren Einhaltung mit eigenen Aufsichtsbeamten zu überwachen.

Nähere Einzelheiten zur gesetzlichen Unfallversicherung finden sich in den Erläuterungen.

5.1.2 Sachversicherung

Sachversicherungen treten ein, wenn das Unternehmen oder das Objekt durch Gefahren wie Feuer, Leitungswasser, Sturm, Überschwemmung, Einbruchdiebstahl oder Vandalismus zu Schaden kommt. Die Versicherer sind im Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) zusammengeschlossen. Dieser erlässt über untergeordnete Fachverbände Richtlinien (z. B. VdS-Richtlinien), auf die wiederum in den Vertragsbedingungen Bezug genommen wird. Sie formulieren Anforderungen an den baulichen und betrieblichen Brandschutz, die elektrischen Anlagen usw.

Erfüllt der Unternehmer diese Anforderungen nicht, drohen ihm Nachteile (z. B. höhere Prämien) bis hin zum Verlust des Versicherungsschutzes.

5.1.3 Betriebshaftpflichtversicherung

Die Betriebshaftpflichtversicherung regelt Schadenersatzansprüche Dritter bzw. wehrt unberechtigte Ansprüche Dritter ab. Das schädigende Ereignis muss aus dem Betrieb hervorgehen oder in Gebäude oder Anlagen begründet sein.

5.1.4 Umwelthaftpflichtversicherung

Durch verschiedene Unglücksfälle in der Vergangenheit besteht heute eine allgemein höhere Sensibilität gegen Umweltdelikte und auch die Nachweisbarkeit von Umweltverschmutzungen wurde durch verfeinerte Analysemethoden verbessert.

Im Umweltrecht gibt es gesetzliche Regelungen, die eine Haftung des Unternehmens auch ohne ein Verschulden eröffnen (Gefährdungshaftung). Auch hiergegen kann sich der Unternehmer versichern. Zum Teil sind diese Risiken bereits in der Haftpflichtversicherung integriert. Liegen besondere Gefahren vor, dann können die Risiken in speziellen Modulen zusätzlich abgesichert werden.

5.1.5 Organhaftpflichtversicherung

Auch die Organe einer juristischen Person (Vorstand, Aufsichtsrat oder Geschäftsführer) können Schadensersatzforderungen ausgesetzt sein. Diese Ansprüche können dem Unternehmen zustehen – bei der AG §93 Abs. 2 AktG, bei der GmbH § 43 Abs. 2 GmbHG. Danach haftet der Vorstand dem Unternehmen, wenn er die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsführers nicht beachtet. Daneben können auch Ansprüche von Dritten direkt gegen die Organe geltend gemacht werden. Soweit das Organ seine Pflichten im Innenverhältnis nicht verletzt hat, kann ihm ein Freistellungsanspruch gegen das Unternehmen zustehen, der aber im Falle einer Insolvenz ins Leere geht. Diese Risiken können mit einer Organhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgesichert werden.

5.1.6 Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

Da reine Vermögensschäden in der Betriebshaftpflichtversicherung nur bedingt mit versichert sind, kann eine separate Vermögensschadenshaftpflichtversicherung sinnvoll sein.

Fallbeispiel: Ein externer Betreiber ist im Auftrag des Eigentümers gleichzeitig Verwalter vermieteter Flächen. Durch eine Nachlässigkeit versäumt er es, gegenüber den Mietern eine vertraglich vereinbarte Mieterhöhung durchzusetzen. Der Eigentümer erleidet dadurch einen Vermögensschaden, den er geltend machen kann.

5.1.7 Rechtsschutzversicherung

Die Rechtsschutzversicherung unterstützt den Versicherten bei der Wahrnehmung seiner Interessen in Streitfällen durch Übernahme von

- Kosten des eigenen Rechtsanwalts
- Gerichtskosten
- Sachverständigenkosten
- Prozesskosten des Gegners (sofern dazu verurteilt).

5.2 Versicherungsbeiträge

5.2.1 Prämienhöhe

Die Versicherer analysieren Risiken und kalkulieren dementsprechend Versicherungsbeiträge. Die Höhe der Prämien wird vom bestehenden Risiken sowie von Art und Umfang der Sicherungsmaßnahmen des Unternehmens beeinflusst. Ein verantwortungsvoller Umgang mit den Risiken und den Pflichten kann auf den Preis der Police einen starken Einfluss haben.

5.2.2 Umlagefähigkeit

Objektbezogene Versicherungen gelten auch im Anwendungsbereich der BetrKV bzw. II. BV als Betriebskosten und somit als umlagefähige Nebenkosten. In gewerblichen Mietverhältnissen können auch Umlagen weiterer Versicherungen vereinbart werden.

Weitere wichtige Hinweise zum Themengebiet Haftung und Versicherungen finden sich in [19] und [20].

6 Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung

Eine sichere Handhabung der Betreiberverantwortung bedeutet im Idealfall:

- sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten und
- dieses im Bedarfsfall auch zweifelsfrei nachweisen zu können.

In der Praxis wird dies nicht immer in vollem Umfang gelingen, weshalb nachfolgend einige Empfehlungen gegeben werden, mit denen es auch kleinen und middle-

ren Unternehmen möglich sein sollte, die größten 'Fallgruben' zu umgehen oder zumindest im Schadensfall eine Entlastung zu ermöglichen.

6.1 Allgemeine Klärungen

Folgende Fragen sind einleitend zu klären:

- Liegen bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung' (Sonderbauten) im Sinne der anzuwendenden Landesbauordnung vor? Handelt es sich um ein Hoch- oder Krankenhaus, eine Beherbergungs-, Verkaufs- oder Versammlungsstätte?
- Welche Behörde ist als (untere) Bauaufsichtsbehörde zuständig?
- Welcher Unfallversicherungsträger ist zuständig?
- Welche zugelassenen Überwachungsstellen?
- Welche Rechtsvorschriften treffen im Einzelfall zu (abhängig von Gebäudestandort /Bundesland und ggf. Stadt, Art des Gebäudes und der installierten Anlagen und Einrichtungen)?

6.2 Organisatorische Regelungen

Eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Organisationsverantwortung (und somit eine Verringerung des Risikos eines Organisationsverschuldens) ist weder besonders kompliziert noch unerschwinglich teuer. Dies gilt insbesondere deshalb, weil viele organisatorische Regelungen für ein funktionierendes Unternehmen ohnehin unabdingbar sind und -einmal richtig festgelegt- über Jahre hinweg Bestand haben können. Für Versäumnisse in diesem Bereich gibt es keine Entschuldigungen.

6.2.1 Trägerschaft der Betreiberverantwortung

Der erste Schritt ist eine klare organisatorische Zuordnung der Betreiberverantwortung (ggf. mit einer umfassenden Pflichtenübertragung) an eine dafür geeignete Stelle. Unverzichtbar ist hierbei die eindeutige Bezeichnung des Betreibers und seine Kenntnis darüber, welche Pflichten ihm damit im Einzelnen auferlegt werden. In privat-rechtlichen Unternehmen gelingt dies durch klare Absprachen und Verträge zwischen Unternehmensleitung, Mitarbeitern und Dienstleistern. Im öffentlich-rechtlichen Bereich herrscht leider auch hinsichtlich der Betreiberverantwortung häufig eine starke Zersplitterung der Zuständigkeiten ('organisierte Unverantwortlichkeit'). Die Frage, wer Betreiber eines öffentlichen Gebäudes ist, wird im Einzelfall nicht immer leicht zu beantworten sein. Hier sollten die öffentlichen Stellen auch sich selbst und ihren Bediensteten mehr Klarheit verschaffen.

Dabei kann ein Beispiel genommen werden an § 52a BImSchG (oder ähnlich: § 53 KrW-/AbfG):

(1) Besteht bei Kapitalgesellschaften das vertretungsberechtigte Organ aus mehreren Mitgliedern oder sind bei Personengesellschaften mehrere vertretungsberechtigte Gesellschafter vorhanden, so ist der zuständigen Behörde anzuzeigen, wer von ihnen nach den Bestimmungen über die Geschäftsführungsbefugnis für die Gesellschaft die Pflichten des Betreibers der genehmigungsbedürftigen Anlage wahrnimmt, die ihm nach diesem Gesetz und nach den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen und allgemeinen Verwaltungsvorschriften obliegen. Die Gesamtverantwortung aller Organmitglieder oder Gesellschafter bleibt hiervon unberührt. [§ 52a BImSchG]

6.2.2 Entscheidung Eigen- oder Fremdleistung

Es ist eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen, ob sämtliche aufgezeigten Pflichten zuverlässig und dauerhaft mit eigenem Personal wahrgenommen werden können und damit auch die Betreiberverantwortung im vollen Umfang getragen werden kann oder ob die Inan-

sprachnahme von Fremdleistungen sinnvoll ist. Ein Dienstleister kann mit seinem Personal und seiner Kompetenz Aufgaben und Pflichten übernehmen. Die Vergütung der Leistung muss jedoch so bemessen sein, dass sich der Dienstleister gegen übernommene Haftungsrisiken auch angemessen versichern kann.

6.2.3 Übernahme der Betreiberverantwortung

Bei der Übernahme der Betreiberverantwortung für ein Gebäude ist eine sorgfältige Begehung und Protokollierung etwaiger Mängel dringend anzuraten. Hierbei sollte der künftige Betreiber (soweit möglich) prüfen, ob die einschlägigen Bauvorschriften eingehalten wurden und sämtliche Anlagen und (Sicherheits-) Einrichtungen ordnungsgemäß ausgeführt und funktionsfähig sind. Keinesfalls darf sich ein Betreiber auf den Standpunkt stellen, er sei nicht Bauherr und deshalb für die Ausführung nicht verantwortlich.

Bauvorschriften finden sich vor allem in den Länderverordnungen, hier z. B.:

- §§ 12-55 BauO NRW
- §§ 3-9 BeVO NRW
- §§ 3-17 GarV NRW
- §§ 3-13 HochhV NRW
- §§ 7-26 KhBauV NRW
- §§ 3-23 VkkVO NRW
- §§ 3-30 VStättVO NRW.

Außerdem gelten als Ausführungsvorschriften:

- §§ 5-50 ArbStättV (Anforderungen an Arbeitsstätten)
- §§ 4, 7 + Anhang 1 BetrSichV (Anforderungen an die Beschaffenheit von Arbeitsmitteln)
- Anhang zur BildscharbV (Anforderungen an Bildschirmarbeitsplätze)
- § 3 GSG (für technische Arbeitsmittel).
- §§ 4, 18-20 UVV GUV-V A1 / BGV A1.

Sollte der Betreiber bei der Begehung Verstöße gegen Bau- oder Ausführungsvorschriften feststellen, z. B. dass geforderte Sicherheitseinrichtungen nicht vorhanden sind, so soll er den Gebäudeeigentümer hierauf hinweisen und geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlagen.

6.3 Maßnahmen

6.3.1 Risikoabschätzung

Tabelle 3 zeigt einen knappen Überblick über Betreiberpflichten. Diese Pflichten müssen vom Betreiber auf Basis der Rechtsgrundlagen, die am jeweiligen Gebäudestandort gelten, detailliert ausgearbeitet werden. Anschließend sollte zu jeder einzelnen Pflicht der Name der verantwortlichen Person und -soweit möglich- ein Haken der Erledigung hinzugefügt werden. Bei den rein organisatorischen Pflichten (z. B. Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation, Pflichtenübertragung usw.) muss dies auch für kleine und mittlere Unternehmen immer möglich sein.

Sofern ein Betreiber bei den darüber hinaus gehenden Pflichten an unüberwindbare personelle, technische oder finanzielle Grenzen stößt, so ist ihm unbedingt eine Risikoabschätzung anzuraten. Sie wird darüber Aufschluss geben, an welcher Stelle die größten Gefahren für Mitarbeiter, Dritte oder die Umwelt liegen und wo entsprechend große zivil-, ordnungs- oder strafrechtliche Risiken für den Betreiber selbst drohen. In der Reihenfolge absteigender Gefährdungspotenziale muss der Betreiber dann versuchen, die Risiken auszuschalten oder zumindest zu minimieren, zu begrenzen und zu beherrschen.

Fallbeispiel:

In einem Gebäude sind Brandschutzklappen derart eingemauert und unzugänglich, dass eine Prüfung nicht möglich ist.

Der Betreiber muss hier abwägen, ob er das Risiko un-

terlassener Prüfungen dauerhaft eingehen will.

Unter Umständen empfiehlt sich die Ausweitung punktueller Risikoabschätzungen zu einem systematischen Risikomanagement.

In jedem Falle ist darauf zu achten, dass vorgenommene Maßnahmen dokumentiert und damit auch zweifelsfrei nachgewiesen werden können.

6.3.2 Betriebs- /Objekthandbuch

Unter einem Betriebs- /Objekthandbuch wird hier eine Kombination verstanden aus

• Betriebshandbuch

zur Darstellung der Betriebsorganisation und der wichtigsten betrieblichen Abläufe bei Normalbetrieb, während technischer Störungen und in besonderen Notfällen

• Objekthandbuch

zur Darstellung objektbezogener Daten und Dokumente.

Wenngleich der Gesetzgeber ein Betriebshandbuch nur für bestimmte Anlagen vorschreibt, wird hier empfohlen

- ein Betriebs- /Objekthandbuch auch für komplexe Gebäude, wie Hoch- und Krankenhäuser, Verkaufs- und Versammlungsstätten anzulegen,
- das Betriebs- /Objekthandbuch wegen Umfang, Komplexität und laufendem Änderungsbedarf als Online-Handbuch auszuführen und in einem Intranet bereit zu stellen,
- abgestufte Zugangsberechtigungen zu vergeben,
- die Gliederung des Handbuches als eine Ordnungsstruktur zu verwenden, in die separate Dokumente durch Links (Verknüpfungen) eingebunden werden,
- die gesetzlich vorgeschriebenen Dokumente gemäß Abschnitt 3.2.3.5 einzubinden,
- die zur Exkulpation des Betreibers im Schadensfalle notwendigen Dokumente gemäß Abschnitt 4.1 einzubinden,
- zusätzliche Informationen und Erläuterungen einzufügen, soweit dies im Einzelfall notwendig erscheint,
- das Betriebs- /Objekthandbuch ggf. um ein eigenes Notfallhandbuch zu ergänzen.

Bei Bedarf können auch zusätzliche Dokumente und Informationen in das Handbuch eingebunden werden, die nicht in Hinblick auf die Betreiberverantwortung relevant sind, sondern wegen

- Funktionalität oder
- Wirtschaftlichkeit.

Der Übergang von einem Online-Betriebs- /Objekthandbuch zu einem Gebäude-Informationssystem (GIS) ist dadurch fließend.

Hinweise für Aufbau und Inhalt eines Betriebs- /Objekthandbuches finden sich in Anhang C.3.

Hinsichtlich der Gewinnung der einzubindenden Dokumente ist weniger die Einteilung in anweisende und nachweisende Dokumentation zweckmäßig (wie in Abschnitten 3.2.3.5 und 4.1 dargestellt), sondern vielmehr in Dokumente der

- Bestandsdokumentation und
- Betriebsdokumentation.

Unter **Bestandsdokumentation** werden dabei sämtliche Unterlagen verstanden, die

- sich auf das zu betreibende Objekt (Gebäude) beziehen und unabhängig vom Betreiber sind,
- idealerweise bei der Übergabe eines neuen Objektes an den Eigentümer (Bauherrn) vorhanden sein sollten. Hier stehen demnach vor allem die an Baumaßnahmen Beteiligten in der Pflicht, diese Dokumente vorzulegen sowie der Gebäudeeigentümer, diese einzufordern.

Unter **Betriebsdokumentation** werden sämtliche Un-

terlagen verstanden, die

- spezifisch Informationen über den Betreiber und seine Organisation enthalten oder
- erst im Zuge des Gebäudebetriebes laufend entstehen.

Hier steht demnach vor allem der Betreiber in der Pflicht.

	Bestandsdokumentation	Betriebsdokumentation
anweisende Dokumente	• Betriebsanweisungen • Gebrauchsanweisungen • Inspektions- und Wartungsanweisungen • Flucht- und Rettungspläne • Feuerwehrpläne • Brandschutzordnung • Lageplan • Grundrisspläne	• Terminpläne für künftige - Gefährdungsbeurteilungen - wiederkehrende Prüfungen
nachweisende Dokumente	• Bescheinigungen über Prüfungen vor der ersten Inbetriebnahme • Abnahmeprotokolle	• Organigramm des Betreibers • Aus- und Weiterbildungsnachweise von Personal • Pflichtenübertragungsdokumente • Bestellung von Betriebsbeauftragten • Aufzeichnungen über durchgeführte - Gefährdungsbeurteilungen - wiederkehrende Prüfungen

Tabelle 9: Beispiele für Dokumente aus Bestands- und Betriebsdokumentation

6.3.2.1 Bestandsdokumentation

Im Rahmen der Bestandsdokumentation müssen die geforderten objektbezogenen Dokumente anweisender und nachweisender Art bereit gestellt werden.

Diese müssen beispielsweise darüber Aufschluss geben, welche prüf- und überwachungsbedürftigen Einrichtungen und Anlagen im Gebäude vorhanden sind. Ferner müssen Nachweise vorhanden sein (Prüf- und Abnahmebescheinigungen, Zertifikate, Protokolle, Atteste) und Prüfvorschriften der Hersteller müssen Aussagen darüber enthalten, wie Prüfungen im Einzelfall vorzunehmen sind.

Hinsichtlich der Beschaffung der notwendigen Dokumente empfiehlt es sich, bei Neu- oder Umbaumaßnahmen die Projektbeteiligten zu einer vollständigen Lieferung zu verpflichten. Bestehende Regelungen wie z. B. in ATV VOB/C reichen hierfür bei weitem nicht aus, weshalb besondere Regelungen von Anfang an in die Verträge aufgenommen werden sollen. Bei keiner anderen Gelegenheit lässt sich eine Bestandsdokumentation günstiger gewinnen.

Sofern keine Baumaßnahmen anstehen, können notwendige Bestandsdaten und -dokumente auch mit Unterstützung von temporären Hilfskräften wirtschaftlich erhoben werden.

6.3.2.2 Betriebsdokumentation

Im Rahmen der Betriebsdokumentation müssen alle organisations- und personenbezogenen Unterlagen vorhanden sein, die vom Betreiber und ggf. beauftragten Subunternehmern gefordert sind.

Die Betriebsdokumentation muss ferner fortlaufende Aufzeichnungen darüber enthalten, wann welche Ge-

fährdungsbeurteilungen und Prüfungen mit welchem Ergebnis durchgeführt wurden und ob etwaig erkannte Mängel fristgerecht behoben wurden.

Für die Gewinnung sollen vor allem die (internen oder externen) Dienstleister in die Pflicht genommen werden, die für die Betriebsführung, Instandhaltung, Gefährdungsbeurteilungen und Prüfungen verantwortlich sind; Monats- oder Quartalsberichte mit entsprechenden Angaben sollten fester Bestandteil des Berichtswesens sein.

6.3.3 Pflichtenmanagement

Wesentliche Teile eines Pflichtenmanagements können mit gängigen EDV-Hilfsmitteln wirksam unterstützt werden. Schon mit einer gut gemachten Tabelle oder Datenbank lassen sich gesetzliche Prüftermine und Ergebnisse zuverlässig handhaben.

Grundlagen für ein Pflichtenmanagement können z. B. auch durch eine fachkundig betreute Diplomarbeit gelegt werden.

Wem dies noch nicht genügt, dem stehen mit so genannten 'Responsibility-Management-Systemen' ausgefeilte internetbasierte Lösungen zur Verfügung.

6.3.4 Managementsysteme

Noch weiter gehende, aber auch wesentlich aufwändigere Lösungen sind:

- Qualitätsmanagementsysteme (QMS)
- Arbeitsschutzmanagementsysteme (AMS)
- Umweltschutzmanagementsystem (UMS)
- Integrierte Managementsysteme (IMS).

Ein wirksames QMS beispielsweise unterstützt die rechtliche Stellung eines Gebäudebetreibers in zweierlei Hinsicht:

- Zahlreiche Anforderungen eines QMS decken sich mit gesetzlichen Betreiberpflichten, d.h. Unternehmen mit QMS werden dadurch automatisch wesentlichen Teilen der Betreiberverantwortung gerecht.
- Sollte dennoch ein Schaden eintreten und der Vorwurf eines Organisationsverschuldens erhoben werden, kann sich der Betreiber mit Hilfe von Dokumenten aus dem QMS entlasten.

Arbeitsschutzmanagementsysteme werden in Deutschland vorwiegend in größeren Industrieunternehmen mit hohem Gefährdungspotenzial eingesetzt, z. B. das SCC Sicherheits-Certificat-Contractoren.

Integrierte Managementsysteme haben zum Ziel, die Anforderungen der einzelnen Managementsysteme zu vereinen. Die Entwicklungen hierzu stehen allerdings noch an den Anfängen.

Besonders für kleine und mittlere Unternehmen geeignet erscheint auch ein Betriebsmanagementsystem (BMS) mit einem BMS-Handbuch nach [15].

6.3.5 Versicherungen

Sorgfältig ausgewählte und abgeschlossene Versicherungen können im Schadensfall zivilrechtliche Forderungen gegen den Gebäudebetreiber abdecken und ihm damit unter Umständen die Existenz retten.

Dennoch sollte kein Betreiber deswegen seine Pflichten auf die leichte Schulter nehmen, denn der Versicherungsschutz ist naturgemäß begrenzt.

Außerdem folgt dem Versicherungsfall in aller Regel eine entsprechende Prämienerrhöhung.

6.3.6 Verwendung von Mitteln

Eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bedingt es, die Prioritäten bei der Verwendung verfügbarer Mittel so zu setzen, dass Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Vorschriften absoluten Vorrang gegenüber anderen Mittelverwendungen haben.

Der Träger der Betreiberverantwortung muss somit aus

dem ihm zur Verfügung stehenden Budget zunächst Mittel für die vorgeschriebenen Prüfungen bereitstellen, dann für die Behebung erkannter Mängel und sonstige sicherheitsrelevanten Belange und erst danach für anderweitige Maßnahmen. Sollten seine Mittel dafür nicht ausreichen, muss er die ihm übergeordnete Stelle darüber in Kenntnis setzen. Erfolgt keine Abhilfe, muss er zur Stilllegung greifen oder ein erhöhtes Betreiberisiko tragen.

6.3.7 Stilllegung

Wenn aber bei aller Sorgfalt und bei allen Bemühungen des Betreibers und trotz vorrangiger Mittelbereitstellung für sicherheitsrelevante Belange dennoch eine Behebung vorhandener Sicherheitsmängel oder eine Nachrüstung von Anlagen auf den geforderten Stand der Technik nicht möglich ist, dann ist die Stilllegung von Anlagen oder Gebäudeteilen der allerletzte Ausweg (ultima ratio), aber auch Verpflichtung, der Betreiberverantwortung gerecht zu werden.

Wenngleich in der Praxis gegenüber einer Stilllegung

meist erhebliche Bedenken bestehen (z. B. wegen etwaiger Konflikte mit den Nutzern, Image-Schäden oder anderen Folgen), so sollte der verantwortungsbewusste Gebäudebetreiber dennoch besser zu diesem Mittel greifen, als darauf zu hoffen, dass schon nichts passieren werde.

6.4 Fazit

Die Empfehlungen zum sicheren Umgang mit der Betreiberverantwortung und entsprechender Vermeidung von Sanktionen lassen sich auf folgenden Nenner bringen:

Kenntnis der Vorschriften
+ ordnungsgemäßes Handeln
+ Dokumentation
= Sicherheit vor Sanktionen

Viel Erfolg.

Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen

bundesweit gültig:

AbfBeauftrV	Verordnung über Betriebsbeauftragte für Abfall
AbwV	Abwasserverordnung
AktG	Aktiengesetz
ArbSchG	Arbeitsschutzgesetz; Gesetz über die Durchführung von Maßnahmen des Arbeitsschutzes zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit
ArbStättV	Arbeitsstättenverordnung; Verordnung über Arbeitsstätten
ASiG	Arbeitssicherheitsgesetz; Gesetz über Betriebsärzte, Sicherheitsingenieure und andere Fachkräfte für Arbeitssicherheit
ASR 8/1	Arbeitsstätten-Richtlinie; Fußböden
ASR 12/1-3	Arbeitsstätten-Richtlinie; Schutz gegen Absturz und herabfallende Gegenstände
ASR 17/1,2	Arbeitsstätten-Richtlinie; Verkehrswege
AtG	Atomgesetz
BAT	Bundes-Angestelltentarifvertrag
BaustellV	Baustellenverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BetrSichV	Betriebssicherheitsverordnung; Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes
BetrVG	Betriebsverfassungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch; hier insbesondere: Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse
BGI 508	BG-Information ‚Merkblatt für die Übertragung von Unternehmerpflichten‘
BGV A1	BG-Vorschrift ‚Allgemeine Vorschriften‘ (ehemals VBG 1)
BGV A2	BG-Vorschrift ‚Elektrische Anlagen und Betriebsmittel‘ (ehemals VBG 4)
BGV A4	BG-Vorschrift ‚Arbeitsmedizinische Vorsorge‘ (ehemals VBG 100)
BGV A5	BG-Vorschrift ‚Erste Hilfe‘ (ehemals VBG 109)
BGV A6	BG-Vorschrift ‚Fachkräfte für Arbeitssicherheit‘ (ehem. VBG 122)
BGV A7	BG-Vorschrift ‚Betriebsärzte‘ (ehem. VBG 123)
BGV A8	BG-Vorschrift ‚Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung am Arbeitsplatz‘ (ehemals VBG 125)
BGV D4	BG-Vorschrift ‚Kälteanlagen, Wärmepumpen und Kühleinrichtungen‘ (ehem. VBG 20)
BildscharbV	Bildschirmarbeitsverordnung; Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit an Bildschirmgeräten
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
BImSchV 1	1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen)
BImSchV 4	4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen)
BImSchV 12	12. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Störfallverordnung)
BImSchV 32	32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)
DIN EN ISO 9000	Qualitätsmanagement-Systeme; Grundlagen und Begriffe
DIN EN ISO 9001	Qualitätsmanagement-Systeme; Anforderungen
DIN EN ISO 14001	Umweltmanagementsysteme
EMAS II	Verordnung (EG) Nr. 761/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. März

GEFMA 900	2001 über die freiwillige Beteiligung von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (EMAS)
GefStoffV	Gesetze, Verordnungen, UVV Vorschriften Facility Management
GenG	Gefahrstoffverordnung
GewAbfV	Genossenschaftsgesetz
GmbHG	Gewerbeabfallverordnung
GSG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GUV-I 652	Gerätesicherheitsgesetz; Gesetz über technische Arbeitsmittel
GUV-I 8541	Handbuch für Hausmeister, Hausverwalter und Beschäftigte der Haustechnik
GUV-I 8563	(GUV 50.0.2) Unterweisungsbuch
GUV-I 8565	(GUV 40.2) Aufgaben, Pflichten, Verantwortung und Haftung im innerbetrieblichen Arbeitsschutz
GUV-I 8700	(GUV 50.7) Organisation des Arbeitsschutzes - Städte und Gemeinden
GUV-V A1	(GUV 50.8.2) Beurteilung von Gefährdungen und Belastungen am Arbeitsplatz
GUV-V A2	(GUV 50.11) Unfallverhütungsvorschrift 'Allgemeine Vorschriften' (ehemals VBG 1)
GUV-V A4	(GUV 0.1) Unfallverhütungsvorschrift 'Elektrische Anlagen und Betriebsmittel'
GUV-V A5	(GUV 2.10) Unfallverhütungsvorschrift 'Arbeitsmedizinische Vorsorge'
GUV-V A8	(GUV 0.6) Unfallverhütungsvorschrift 'Erste Hilfe'
GUV-V B1	(GUV 0.3) Unfallverhütungsvorschrift 'Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung am Arbeitsplatz'
GUV-V D4	(GUV 0.7) Unfallverhütungsvorschrift 'Umgang mit Gefahrstoffen'
GUV-V 5	(GUV 9.27) Unfallverhütungsvorschrift 'Kälteanlagen, Wärmepumpen und Kühleinrichtungen'
HGB	(GUV 2.5) Unfallverhütungsvorschrift 'Kraftbetriebene Arbeitsmittel'
II. BV	Handelsgesetzbuch
KrW-/AbfG	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
LMHV	Kreislaufwirtschaftsgesetz; Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen
OWiG	Lebensmittelhygiene-Verordnung
Richtlinie 95/16/EG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
RöV	Richtlinie des Rates vom 29. Juni 1995 zur Angleichung der Rechtsvorschriften über Aufzüge
SGB VII	Röntgenverordnung
StGB	Sozialgesetzbuch; Siebtes Buch; Gesetzliche Unfallversicherung
StrlSchV	Strafgesetzbuch
TA Abfall	Strahlenschutzverordnung
TA Lärm	Technische Anleitung Abfall
TA Luft	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Siedlungsabfall	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TRA	Technische Anleitung Siedlungsabfall
TrinkwV	Technische Regeln für Aufzüge
UmweltHG	Trinkwasserverordnung
VDI 6022	Umwelthaftungsgesetz
VDI 6023	Hygienische Anforderungen an Raumluftechnische Anlagen
VOB/C	Hygienebewußte Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwasseranlagen
VVG	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil C (Ausgabe 2002)
WHG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
	Wasserhaushaltsgesetz; Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

landesweit gültig (hier: meist für NRW): ¹³

BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; Landesbauordnung
BauPrüfVO NRW	Verordnung über bautechnische Prüfungen NRW
BeVO NRW	Beherbergungsstättenverordnung NRW
BodSchG NRW	Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes in NRW
FSHG NRW	Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung NRW
GarVO NRW	Garagenverordnung NRW
HochhVO NRW	Hochhausverordnung NRW
KhBauVO NRW	Krankenhausbauverordnung NRW
LABfG NRW	Landesabfallgesetz NRW
LImSchG NRW	Landes-Immissionsschutzgesetz NRW
LWG NRW	Landeswassergesetz NRW
MBO	Musterbauordnung (von 2002-11) (Vorlage für alle Länderbauverordnungen)
SPrüfV Bayern	Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung Bayern; Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen
TPrüfVO NRW	Technische Prüfverordnung NRW
VGS NRW	Verordnung über die Genehmigungspflicht für die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen NRW
VkVO NRW	Verkaufsstättenverordnung NRW
VStättVO NRW	Versammlungsstättenverordnung NRW

¹³ Die Nennung von Länderverordnungen erfolgt hier exemplarisch. Andere Länder haben in der Regel vergleichbare Vorschriften.

stadtweit gültig (hier: für Düsseldorf): ¹⁴

Abfallentsorgungssatzung Satzung über die Abfallentsorgung in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Abwassersatzung Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf

Straßenreinigungssatzung Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen in der Landeshauptstadt Düsseldorf

- [1] GABLER Wirtschaftslexikon, Gabler-Verlag, 15. Auflage September 2000, Seite 3217
- [2] BGHZ (Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen) 13, 113
- [3] BGH veröffentlicht in: Wertpapier-Mitteilungen; Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht 1989, S. 1047
- [4] SCC Sicherheits-Certifikat-Contraktoren; nähere Infos unter: www.scc-sekretariat.de
- [5] asca Leitfaden Arbeitsschutzmanagement; herausgegeben vom Hessischen Sozialministerium; Jahr 2000; gefunden unter www.sozialnetz-hessen.de/ca/ud/sgg/
- [6] OHRIS Occupational Health- and Risk Managementsystem; herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Arbeitsschutz, Arbeitsmedizin und Sicherheitstechnik; Jahr 2001; vierbändig; Band 1 gibt auch einen sehr guten Überblick über die Gesamthematik ASM; als pdf-Datei gefunden unter: www.lfas.bayern.de/managementsysteme/arbeitsschutzmanagementsysteme/ohris/ohris_download.htm
- [7] Guidelines on Occupational Safety and Health; herausgegeben von ILO International Labour Organization; Jahr 2001; englisch; als pdf-Datei gefunden unter: www.ilo.org/public/english/support/publ/pdf/guidelin.pdf
- [8] BS 8800 Occupational Health and Safety; Britische Norm von 1996
- [9] Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes und Arbeitsschutzmanagementsysteme; herausgegeben von BTQ - Beratungsstelle für Technologiefolgen und Qualifizierung, Niedersachsen; 2. Auflage 2002; 16,00 EUR + Versand; zu bestellen unter: www.btg.de/hauptframebr-arbeitsschutzmanagement.html
- [10] Leitfaden Arbeitsschutzmanagement; Loseblattwerk; Beuth-Verlag; Jahr 1999; 127,- EUR + Versand; zu bestellen unter: www.beuth.de
- [11] Arbeitsschutzmanagement - Interaktive Werkzeuge + Systematik zum Aufbau eines ASM-Systems; CD-ROM; herausgegeben vom VDRI Verein Deutscher Revisionsingenieure; 48,57 EUR + MwSt; zu bestellen unter: www.stvzo.de/cd-rom/asm.htm
- [12] Arbeitsschutzmanagement; Loseblattwerk; 2 Bände; WEKA Fachverlag; 148,- EUR + MwSt; zu bestellen unter: www.weka.de/produkte
- [13] Rechtsprechung zum Organisationsverschulden bei Führungskräften; Dr. Uwe Zdebel, Universität Düsseldorf; als pdf-Datei gefunden unter: www.fernuni-hagen.de/HUEF/docs/RechtsprechungOrga.pdf
(Achtung: hier Groß-/Kleinschreibung beachten!)
- [14] Ratgeber zur Ermittlung gefährdungsbezogener Arbeitsschutzmaßnahmen im Betrieb; Sonderschrift S 42 aus der Schriftenreihe der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin; gefunden unter: www.baua.de/info/s/s42.pdf
- [15] BMS Betriebs-Management-System; Musterhandbuch mit Vordrucken und Checklisten; herausgegeben von der BGFE Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik; 2001; leider nur noch auf Anfrage bei BGFE erhältlich, nicht mehr im Web.
- [16] Leitfaden Integrierte Managementsysteme; 1998; Heft 240 der Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.); 95 Seiten; Bezug über Fachverlag Moderne Wissenschaft, Frankfurt, Fax (069) 9585 2514
- [17] Handlungshilfe zur Einführung eines Integrierten Managementsystems unter Berücksichtigung der Anforderungen kleiner und mittlerer Unternehmen; 1999; Heft 259 der Schriftenreihe der Hess. Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.)
- [18] Handlungshilfe zur Einführung eines Qualitäts- und Umweltmanagementsystems im Gebäudereiniger-Handwerk; Bezug über das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie; 12,50 EUR, zu bestellen per eMail über: vertrieb@hlug.de
- [19] Egon Murfeld (Hrsg.): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft; Hammonia; 4. Auflage 2002
- [20] Hermann Schneider: Facility Management; planen - einführen - nutzen; Schäffer-Poeschel; 2001

Erläuterungen

Erläuterungen zur Richtlinie insgesamt

Bearbeitungshinweis

Trotz großer Sorgfalt bei der Erstellung dieser Richtlinie kann seitens des Verbandes oder des Autors keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte in jedem einzelnen Punkt übernommen werden.

Auch war es nicht möglich, die weiterführenden Verordnungen sämtlicher Bundesländer oder die Inhalte aller städtischer Satzungen auszuwerten und zu berücksichtigen. Den im Facility Management handelnden Unternehmen und Personen kann es deshalb nicht erspart bleiben, sich bei der Ausübung ihrer Arbeiten über diese Richtlinie hinaus kundig zu machen oder im Einzelfall auch fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen.

Hinweis zur Ausgabe 2004-01

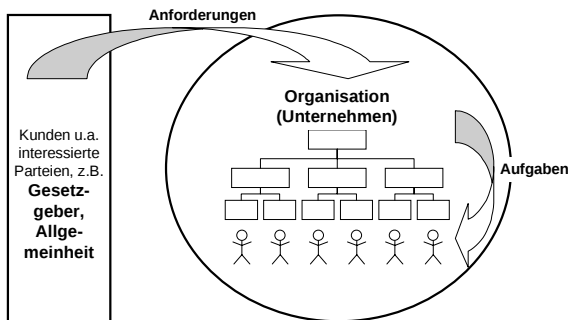
Gegenüber dem Entwurf von 2003-04 wurden folgende Überarbeitungen vorgenommen:

- Eine externe Stellungnahme wurde eingearbeitet.
- Geringe redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.
- Gesetzesänderungen bis zum 01.01.2004 wurden berücksichtigt, sämtliche hier wiedergegebenen Texte wurden entsprechend überprüft und ggf. aktualisiert.
- Sonstige Verweise auf Gesetze, Rechtsverordnungen, UVVen und Internetquellen wurden ebenfalls auf den Stand 01.01.2004 aktualisiert. Internetverweise wurden als Hyperlinks ausgeführt, Anklicken ist aus dem pdf-Format heraus möglich.

¹⁴ Die Nennung städtischer Satzungen erfolgt hier exemplarisch. Andere Städte haben in der Regel vergleichbare Vorschriften.

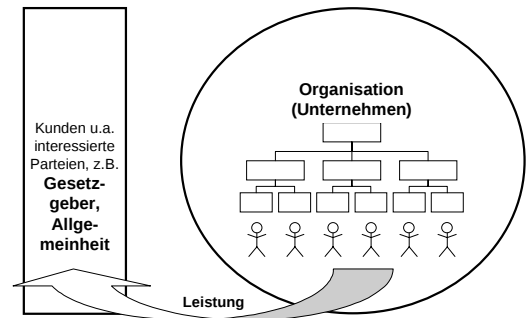
Erläuterungen zur Wechselbeziehung zwischen Unternehmen und Personen

Nach der Systematik dieser Richtlinie werden sowohl Unternehmen als auch die darin handelnden Personen betrachtet. Hierbei wird zwischen Unternehmen und Personen folgende Wechselbeziehung zugrunde gelegt:



- Nach Definition der DIN EN ISO 9000 ist eine Organisation (Unternehmen) eine ‚Gruppe von Personen und Einrichtungen mit einem Gefüge von Verantwortungen, Befugnissen und Beziehungen‘.
- Anforderungen (seitens Gesetzgeber, Kunden oder der Allgemeinheit) werden zunächst an Unternehmen gestellt (vgl. Prozessmodell DIN EN ISO 9000).
- Die Unternehmensleitung überträgt daraufhin einzelne Aufgaben an Personen innerhalb des Unternehmens. Hierzu hat sie eine Organisationspflicht und Organisationshoheit.
- Die Anforderungen an das Unternehmen müssen sich somit in den personenbezogenen Aufgaben wiederfinden.

- Leistungen, die von Personen im Unternehmen erbracht werden, treten nach außen hin als Leistungen des Unternehmens in Erscheinung. Somit werden auch Schlechtleistungen, Pflichtverletzungen oder Ordnungswidrigkeiten zunächst dem Unternehmen zugerechnet und können durch das Unternehmen auch abgegolten werden (z. B. durch Nacherfüllung oder Bußgeld).
- In einzelnen Fällen kann aber eine Verfolgung zurück bis zum einzelnen Verursacher erfolgen, und zwar bei vermuteter grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz (durch die Unternehmensleitung selbst) oder bei Straftaten (durch den Staatsanwalt).



Erläuterungen zur gesetzlichen Unfallversicherung und den Unfallverhütungsvorschriften

Unfallversicherungsträger

Unfallversicherungsträger sind gemäß § 114 SGB VII die gewerblichen und landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaften, die Unfallkassen von Bund, Eisenbahn, Post und Telekom, die Unfallkassen der Länder, die Gemeindeunfallversicherungsverbände und Unfallkassen der Gemeinden, die Feuerwehr-Unfallkassen sowie die gemeinsamen Unfallkassen für den Landes- und den kommunalen Bereich. Die Organisation der Unfallkassen im öffentlich-rechtlichen Bereich (Bund, Länder und Gemeinden) ist in §§ 115-117 SGB VII geregelt, deren Zuständigkeiten in §§ 125-129. Die Organisation der Berufsgenossenschaften sind in §§ 118-119 SGB VII geregelt, deren Zuständigkeiten in §§ 121-122. In Anlage 1 zu SGB VII sind 35 gewerbliche Berufsgenossenschaften verzeichnet, in Anlage 2 sind 10 landwirtschaftliche Berufsgenossenschaften aufgeführt. Für die öffentliche Hand gibt es 37 Unfallversicherungsträger (darunter 8 Gemeindeunfallversicherungsverbände, 3 Ausführungsbehörden des Bundes, 18 Unfallkassen der Länder und 8 Feuerwehr-Unfallkassen). Somit existieren in Deutschland zur Zeit 82 Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Im Einzelfall zuständig ist nur eine einzige.

Unfallverhütungsvorschriften

Gemäß § 15 SGB VII erlassen die Unfallversicherungsträger als autonomes Recht Unfallverhütungsvorschriften.

Entsprechend dieser Regelungen wurden die früheren Unfallverhütungsvorschriften (VBG 1 ff) abgelöst.

Im öffentlichen Bereich gelten heute Unfallverhütungsvorschriften und weitere Veröffentlichungen der Gemeindeunfallversicherungen und ihrer Verbände (GUV), die vom Bundesverband der Unfallkassen (BUK) herausgegeben werden. Weitere Informationen über die rund 300 Publikationen finden sich im Internet unter www.unfallkassen.de

Im privat-rechtlichen Bereich gelten die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften (BGV), -Regeln (BGR), -Grundsätze (BGG) und -Informationen (BGI). Einen Überblick hierüber bietet die BGVR-Datenbank, die über den Hauptverband der gewerblichen Berufsgenossenschaften (www.hvbg.de) erreichbar ist.

Die Inhalte der Unfallverhütungsvorschriften im öffentlich-rechtlichen Bereich (GUV) und im privat-rechtlichen Bereich (BGV) sind weitgehend übereinstimmend. Entsprechend wurden die Nummern der GUV-Unfallverhütungsvorschriften zum 01.10.2002 nochmals dahingehend geändert, dass jetzt eine direkte Analogie zu den BGV's besteht.

VBG-Nr. (alt)	GUV-Nr. (bis 30.09.02)	GUV-Nr. (ab 01.10.02)	BGV-Nr.	Titel
VBG 1	GUV 0.1	GUV-V A1	BGV A1	UVV Allgemeine Vorschriften
VBG 4	GUV 2.10	GUV-V A2	BGV A2	UVV Elektrische Anlagen und Betriebsmittel
VBG 20	GUV 2.5	GUV-V D4	BGV D4	UVV Kälteanlagen, Wärmepumpen und Kühleinrichtungen
VBG 100	GUV 0.6	GUV-V A4	BGV A4	UVV Arbeitsmedizinische Vorsorge
VBG 109	GUV 0.3	GUV-V A5	BGV A5	UVV Erste Hilfe
VBG 122	GUV 0.51	GUV-V A6	BGV A6	UVV Fachkräfte für Arbeitssicherheit
VBG 123	GUV 0.52	GUV-V A7	BGV A7	UVV Betriebsärzte
VBG 125	GUV 0.7	GUV-V A8	BGV A8	UVV Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung am Arbeitsplatz
usw.				

Tabelle 10: Umsetzung der UVV-Nummern

Die Sinnhaftigkeit der gesetzlich verursachten Zersplitterung der Zuständigkeiten auf die Unfallversicherungsträger, die jeweils eigene Unfallverhütungsvorschriften erlassen können, hat sich für den Autor dieser Richtlinie bisher nicht erschlossen.

Befugnisse der Unfallversicherungsträger

Die gesetzliche Unfallversicherung deckt die wirtschaftlichen Folgen von Arbeitsunfällen (einschl. Wegeunfällen) mit Personenschaden sowie bei Berufskrankheiten ab. Im Gegenzug sind die Unfallversicherungsträger ermächtigt, Aufsichtsbeamte zu ernennen und weitgehende Überprüfungen der Arbeitsschutzbelange bei den versicherten Unternehmen durchzuführen. Verstöße gegen die Unfallverhütungsvorschriften können die Unfallversicherungsträger als Ordnungswidrigkeiten ahnden.

Kontaktadresse

Die Richtlinie wurde verfasst von Dipl.-Ing.(FH) Ulrich Glauche, Nürnberg, info@gefma.de
Letzte Aktualisierung: 01.01.2004

Anhang A: Rechtsgrundlagen zur Betreiberverantwortung bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden die anzuwendenden Rechtsvorschriften den persönlichen Pflichten nach Tabelle 3 zugeordnet.

In den Spalten werden verschiedene Anwendungsfälle unterschieden.

Geltungsbereich:	Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen - als Eigentümer öffentlicher Gebäude - als selbstnutzender Eigentümer - als Vermieter oder Mieter (je nach Aufgabenverteilung im Mietvertrag) - als Auftraggeber oder Auftragnehmer von Betriebsführungsdienstleistungen - mit Bereitstellung und/oder Bedienung und/oder Benutzung von Arbeitsmitteln (z. B. Werkzeuge, Geräte, Maschinen oder Anlagen der TGA)	zusätzlich bei Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen (z. B. Aufzugsanlagen) zusätzlich bei Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 4 BImSchG (z. B. große Feuerungsanlagen)	zusätzlich bei Betrieb von Arbeitsstätten (z. B. Arbeitsräumen in Gebäuden, wie Büro- /Bildschirmarbeitsplätze, Werkstätten) zusätzlich beim Umgang mit gefährlichen Stoffen	zusätzlich bei Betrieb - einer Beherbergungsstätte - eines Hochhauses - eines Krankenhauses - einer Verkaufsstätte - einer Versammlungsstätte - einer Großgarage
------------------	---	---	---	---

Wichtigste Rechtsgrundlagen:	<u>Bundesrecht:</u> - ArbSchG - ASiG - BetrSichV - BGB - BImSchG + BImSchV 1 + TA Luft + TA Lärm - GSG (für technische Arbeitsmittel) - UVV GUV-V A1 / BGV A1 'Allgemeine Vorschriften' - UVV GUV-V D4 / BGV D4 'Kälteanlagen, Wärmepumpen und Kühleinrichtungen' - UVV GUV-V A2 / BGV A2 'Elektrische Anlagen und Betriebsmittel' - OWiG - StGB <u>Landesrecht:</u> - Landesverordnungen über Brandschau / Brandverhütungsschau / Feuerbeschau (hier z. B.: Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung - FSHG NRW) - Landesverordnungen über Technische Prüfungen (hier z. B. TPrüfVO NRW) <u>Stadtrecht:</u> - Verordnungen oder Satzungen der Städte und Gemeinden (hier z. B. Abfallsatzung, Abwassersatzung, Straßenreinigungssatzung Düsseldorf)	<u>Bundesrecht:</u> - BetrSichV (§§ 12 - 23) - GSG (§ 2 Abs. 2a, §§ 11 – 15) - TRA (für Aufzüge) - BImSchG + TA Luft + TA Lärm - TA Abfall / TA Siedlungsabfall	<u>Bundesrecht:</u> - ArbStättV (mit ASR's) - BildscharbV (für Bildschirmarbeitsplätze) - GefStoffV (beim Umgang mit gefährlichen Stoffen) - BImSchV 12	<u>Landesrecht (hier z. B. NRW):</u> - Beherbergungsstättenverordnung - BeVO NRW (vom 20.09.2002) - Hochhausverordnung - HochhVO NRW - Krankenhausbauverordnung - KhBauVO NRW - Verkaufsstättenverordnung - VkVO NRW - Versammlungsstättenverordnung - VStättVO NRW (vom 20.09.2002) - Garagenverordnung - GarVO NRW
------------------------------	--	---	--	---

ALLGEMEINE PFLICHTEN

§ 3 ArbSchG [Grundpflichten des Arbeitgebers] § 4 ArbSchG [Allgemeine Grundsätze] § 618 BGB [Pflicht zu Schutzmaßnahmen] § 24 FSHG [Pflichten der Betreiber von Anlagen oder Einrichtungen, von denen besondere Gefahren ausgehen] § 28 FSHG [Pflichten der Grundstückseigentümer und -besitzer] § 21 Abs. 1 SGB VII [Verantwortung des Unternehmers, Mitwirkung der Versicherten] § 2 Abs. 1 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Allgemeine Anforderungen] § 3 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Grundsätze] § 4 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Grundsätze beim Fehlen elektrotechnischer Regeln] - Verkehrssicherungspflicht auf öff. Wegen (z. B. in D'dorf: Strassenreinigungssatzung)	§ 13 GSG [ohne Titel]	§ 3 ArbStättV [Allgemeine Anforderungen] § 17 GefStoffV [Allgemeine Schutzpflicht]	§ 14 HochhVO [Betriebsvorschriften] §§ 35, 36 KhBauVO [Betriebsvorschriften] §§ 31-37 VStättVO [Betriebsvorschriften] § 38 VStättVO [Pflichten der Betreiber, Veranstalter und Beauftragten] §§ 18, 19 GarVO [Betriebsvorschriften]
---	---	---	---

ORGANISATIONS- UND FÜHRUNGSPFLICHTEN:

- Aufbauorganisation festlegen (siehe 3.2.2.1)	§ 3 Abs. 2 Satz 1 ArbSchG [Grundpflichten des Arbeitgebers] (geeignete Organisation) § 13 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Aufsichtspersonen] (Abgrenzung von Verantwortungsbereichen)	- Nr. 5.1 TA Abfall [Aufbauorganisation] - Nr. 6.1 TA Siedlungsabfall [Aufbauorganisation]	keine weiteren Pflichten	keine weiteren Pflichten
- geeignete Führungskräfte einsetzen (siehe 3.2.2.2)	§ 13 Abs. 2 ArbSchG [Verantwortliche Personen] § 12 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Pflichtenübertragung] § 9 OWiG [Handeln für einen ändern]	- Nr. 5.3.2 TA Abfall [Leitungspersonal] - Nr. 6.3.2 TA Siedlungsabfall [Leitungspersonal]	keine weiteren Pflichten	§ 10 Abs. 5 BeVO (Verantwortliche Person) § 36 Abs. 1 KhBauVO (Fachkundiger Betriebsangehöriger) § 24 VkVO [Verantwortliche Personen]

Geltungsbereich:	Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen	zusätzlich bei Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen zusätzlich bei Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen	zusätzlich bei Betrieb von Arbeitsstätten / beim Umgang mit gefährlichen Stoffen	zusätzlich bei Betrieb von Beherbergungsstätte, Hochhaus, Krankenhaus, Verkaufs- oder Versammlungsstätte, Großgarage
------------------	---	--	--	--

				• §§ 39, 40 VStättVO [Verantwortliche für Veranstaltungstechnik] • § 18 Abs. 1 GarVO (Aufsichtsperson)
- Betriebsbeauftragte /Koordinatoren bestellen (siehe 3.2.2.3)	• § 10 Abs. 2 ArbSchG [Erste Hilfe und sonstige Notfallmaßnahmen] • § 1 ASiG [Grundsatz] • § 2 ASiG [Bestellung von Betriebsärzten] • § 5 ASiG [Bestellung von Fachkräften für Arbeitssicherheit] • § 11 ASiG [Arbeitsschutzausschuss] • § 22 SGB VII [Sicherheitsbeauftragte] • § 6 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Koordination von Arbeiten] • § 9 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Sicherheitsbeauftragte] (→ Mustervordruck GUV 40.9)	• keine weiteren Pflichten	• keine weiteren Pflichten	• § 24 Abs. 2 VkVO [Verantwortliche Personen: Brandschutzbeauftragter, Selbsthilfekraft für den Brandschutz]
- Gefährdungsbeurteilung veranlassen und durchführen (siehe 3.2.2.4)	• § 5 Abs. 1 ArbSchG [Beurteilung der Arbeitsbedingungen] • § 6 Abs. 1 ArbSchG [Dokumentation] • § 3 BetrSichV [Gefährdungsbeurteilung] • § 10 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Besichtigung des Unternehmens durch Technische Aufsichtsbeamte, Erlaß einer Anordnung] • § 45 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Gesundheitsgefahren]	• keine weiteren Pflichten	• § 3 BildscharbV [Beurteilung der Arbeitsbedingungen] • § 16 GefStoffV [Ermittlungspflicht] • § 36 GefStoffV [Zusätzliche Ermittlungspflichten ...]	• Anlage 2 Nr. 3 zur VStättVO [Gefährdungsanalyse]
- Gesetzliche Prüfungen sicherstellen und organisieren (siehe 3.2.2.5)	• § 10 BetrSichV [Prüfung der Arbeitsmittel] • §§ 12-17a BImSchV 1 [Überwachung] (von nicht genehmigungsbed. Feuerungsanlagen) • § 6 FSHG [Brandschau] (für Gebäude mit erhöhter Brandgefährdung) • § 2 TPrüfVO NRW [Prüfungen, Prüfzeiten] • § 39 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Prüfungen] • § 30 UVV GUV-V D4 / BGV D4 [Prüfungen durch Sachkundige] • § 5 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Prüfungen]	• Landesbauordnungen, z. B. § 39 BauO NRW [Aufzüge] • § 14 BetrSichV [Prüfung vor Inbetriebnahme] • § 15 BetrSichV [Wiederkehrende Prüfungen] • § 16 BetrSichV [Angeordnete außerordentliche Prüfung] • § 17 BetrSichV [Prüfung besonderer Druckgeräte] • § 19 BetrSichV [Prüfbescheinigungen]	• § 53 ArbStättV [Instandhaltung, Prüfungen] (hier: Prüfungen)	• § 11 BeVO [Prüfungen] • § 15 HochhVO [Prüfungen] • § 38 KhBauVO [Prüfungen] • § 27 VkVO [Prüfungen] • § 46 VStättVO [Prüfungen] • § 21 GarVO [Prüfungen]
- geeignete Beschäftigte oder Dienstleister auswählen und einsetzen (siehe 3.2.2.6)	• § 7 ArbSchG [Übertragung von Aufgaben] • § 36 Abs. 1 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Gefährliche Arbeiten] • § 41 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Rüst-, Instandhaltungsarbeiten] • § 3 Abs. 1 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Grundsätze] (für elektrische Arbeiten)	• Nr. 5.3.3 TA Abfall [Sonstiges Personal] • Nr. 6.3.3 TA Siedlungsabfall [Sonstiges Personal]	• § 39 GefStoffV [Umgang mit Asbest bei Abbruch- und Sanierungsarbeiten] (zugelassene Unternehmen)	• keine weiteren Pflichten
- Ablauforganisation festlegen und Arbeitsabläufe überwachen (siehe 3.2.2.7)	• § 4 Nr. 1 ArbSchG [Allgemeine Grundsätze] (Gestaltung der Arbeit) • § 36 Abs. 3 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Gefährliche Arbeiten] • §§ 28, 29 UVV GUV-V D4 / BGV D4 [Arbeiten in Kühlräumen; Aufenthalt in Kühlräumen] • § 6 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Arbeiten an aktiven Teilen] • § 7 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Arbeiten in der Nähe aktiver Teile]	• Nr. 5.2 TA Abfall [Ablauforganisation] • Nr. 6.2 TA Siedlungsabfall [Ablauforganisation]	• § 5 BildscharbV [Täglicher Arbeitsablauf] • § 18 GefStoffV [Überwachungspflicht]	• § 10 Abs. 1 BeVO (Freihalten der Rettungswege) • § 14 Abs. 1 HochhVO (Freihalten der Rettungswege) • § 35 KhBauVO [Rettungs- und Verkehrswege]
- An- /Ein- /Unterweisungen veranlassen und erteilen (siehe 3.2.2.8)	• § 4 Nr. 7 ArbSchG [Allgemeine Grundsätze] (geeignete Anweisungen) • § 9 Abs. 2 ArbSchG [Besondere Gefahren] (Unterrichtung) • § 12 ArbSchG [Unterweisung] • § 14 Abs. 1 ArbSchG [Unterrichtung und Anhörung der Beschäftigten des öff. Dienstes] • § 9 BetrSichV [Unterrichtung und Unterweisung] • § 81 BetrVG [Unterrichtungs- und Erörterungspflicht des Arbeitgebers] • § 7 Abs. 2 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Auslegen von Unfallverhütungsvorschriften, Unterweisung der Versicherten] • § 37 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Zutritts- und Aufenthaltsverbote] • § 40 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Kennzeichnung von Einrichtungen] • § 19, 20 UVV GUV-V D4 / BGV D4 [Unterweisung, Betreiben, Wartung; Betriebsanwei-	• keine weiteren Pflichten	• § 55 ArbStättV [Flucht- und Rettungsplan] • § 20 GefStoffV [Betriebsanweisung] • § 21 GefStoffV [Unterrichtung und Anhörung der Arbeitnehmer in besonderen Fällen]	• § 10 Abs. 2-4 BeVO (Rettungswegplan, Brandschutzordnung, Unterweisung) • § 14 Abs. 3, 4 HochhVO (Pläne, Brandschutzordnung, Unterrichtung) • § 36 Abs. 2 KhBau VO (Lageplan, Brandschutzordnung, Belehrungen) • § 25 VkVO [Brandschutzordnung] • § 42 VStättVO [Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne]

Geltungsbereich:	Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen	zusätzlich bei Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen zusätzlich bei Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen	zusätzlich bei Betrieb von Arbeitsstätten / beim Umgang mit gefährlichen Stoffen	zusätzlich bei Betrieb von Beherbergungsstätte, Hochhaus, Krankenhaus, Verkaufs- oder Versammlungsstätte, Großgarage
------------------	---	--	--	--

- geeignete Arbeitsmittel auswählen und bereitstellen (siehe 3.2.2.9)	• sung] (für Kälteanlagen und Kühleinrichtungen) • § 3 Abs. 1 Durchführungsanweisung UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Grundsätze] • § 3 Abs. 2 ArbSchG [Grundpflichten des Arbeitgebers] (erforderliche Mittel) • § 4 BetrSichV [Anforderungen an die Bereitstellung und Benutzung der Arbeitsmittel] • § 7 BetrSichV [Anforderungen an die Beschaffenheit der Arbeitsmittel] • Anhang 1 BetrSichV (zu § 7 Abs. 1 Nr. 2) • Anhang 2 BetrSichV • § 3 GSG [ohne Titel] • § 4 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Persönliche Schutzausrüstung] • § 18 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Arbeitsplätze] • § 19 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Beleuchtungseinrichtungen in Arbeitsräumen (Gebäuden)] • § 20 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Fußböden in Räumen (Gebäuden), lichtdurchlässige Wände] • §§ 22, 23 UVV GUV-V D4 / BGV D4 [Feuerlöscheinrichtungen, PSA] (für Kälteanlagen und Kühleinrichtungen)	• keine weiteren Pflichten	• §§ 5 - 22 ArbStättV [Allgemeine Anforderungen] • §§ 23 - 28 ArbStättV [Arbeitsräume] • §§ 29 - 33 ArbStättV [Pausen-, Bereitschafts-, Liegeräume] • §§ 34 - 37 ArbStättV [Sanitäräume] • §§ 38, 39 ArbStättV [Sanitätsräume; Mittel und Einrichtungen zur Ersten Hilfe] • § 40 ArbStättV [Räume in Behelfsbauten] • §§ 41, 42 ArbStättV [Arbeitsplätze auf dem Betriebsgelände im Freien] • § 4 BildscharbV [Anforderungen an die Gestaltung] + Anhang	• §§ 3-9 BeVO (Bauvorschriften) • §§ 2-13 HochhVO (Bauvorschriften) • §§ 7-26 KhBauVO (Bauvorschriften) • §§ 3 - 30 VStättVO [Bauvorschriften] • §§ 3-17 GarVO (Bauvorschriften)
- sonstige Pflichten (siehe 3.2.2.10)	• § 6 Abs. 2 ArbSchG [Dokumentation] (von Unfällen) • § 10 ArbSchG [Erste Hilfe und sonstige Notfallmaßnahmen] • § 11 ArbSchG [Arbeitsmedizinische Vorsorge] • § 7 FSHG [Brandsicherheitswachen] (bei Veranstaltungen mit erhöhter Brandgefahr) • § 21 Abs. 1 SGB VII [Verantwortung des Unternehmers, Mitwirkung der Versicherten] (Erste Hilfe) • § 193 SGB VII [Pflicht zur Anzeige eines Versicherungsfalls durch die Unternehmer] • § 11 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Auskunftspflicht]	• § 12 BetrSichV [Betrieb] (mit Instandhaltung) • § 18 BetrSichV [Unfall- und Schadensanzeige] • Nr. 5.4 TA Abfall [Information und Dokumentation] • Nr. 6.4 TA Siedlungsabfall [Information und Dokumentation]	• § 53 ArbStättV [Instandhaltung, Prüfungen] (hier: Instandhaltung) • § 6 BildscharbV [Untersuchung der Augen und des Sehvermögens] • § 22 GefStoffV [Hygienemaßnahmen] • § 28 GefStoffV [Vorsorgeuntersuchungen]	• § 36 Abs. 4 KhBauVO [Sonstige Betriebsvorschriften] (Hausfeuerwehr) • § 41 VStättVO [Brandsicherheitswache, Sanitäts- und Rettungsdienst] • § 43 VStättVO [Ordnungsdienst] • § 18 Abs. 2-4 GarVO [Betriebsvorschriften]
DURCHFÜHRUNGSPFLICHTEN:				
- Arbeitsabläufe einhalten - An- /Ein- /Unterweisungen befolgen - Arbeitsmittel benutzen (siehe 3.2.2.7-9)	• § 15 ArbSchG [Pflichten der Beschäftigten] • § 16 ArbSchG [Besondere Unterstützungspflichten] • § 8 Abs. 2 BAT [Allgemeine Pflichten] • Anhang 2 BetrSichV • § 21 Abs. 3 SGB VII [Verantwortung des Unternehmers, Mitwirkung der Versicherten] • § 14 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Befolgung von (An-) Weisungen des Unternehmers, Benutzung persönlicher Schutzausrüstung] • § 15 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Bestimmungsgemäße Verwendung von Einrichtungen] • § 16 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Beseitigung von Mängeln] • § 17 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Unbefugte Benutzung von Einrichtungen] • § 35 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Kleidung, Mitführen von Werkzeugen und Gegenständen, Tragen von Schmuckstücken] • § 38 UVV GUV-V A1 / BGV A1 [Genuß von Alkohol]	• keine weiteren Pflichten	• § 26 Abs. 5 GefStoffV [Sicherheitstechnik, Maßnahmen bei Betriebsstörungen und Unfällen]	• keine weiteren Pflichten

Geltungsbereich:	Betrieb eines Gebäudes und gebäudetechnischer Anlagen	zusätzlich bei Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen zusätzlich bei Betrieb genehmigungsbedürftiger Anlagen	zusätzlich bei Betrieb von Arbeitsstätten / beim Umgang mit gefährlichen Stoffen	zusätzlich bei Betrieb von Beherbergungsstätte, Hochhaus, Krankenhaus, Verkaufs- oder Versammlungsstätte, Großgarage
------------------	---	--	--	--

SONSTIGES:				
Mögliche Haftungsgründe:	• § 280 BGB [Schadensersatz bei Pflichtverletzung] • § 619a BGB [Beweislast bei Haftung des Arbeitnehmers] • § 823 BGB [Schadensersatzpflicht] • § 831 BGB [Haftung für den Verrichtungsgehilfen] • § 836 BGB [Haftung des Grundstücksbesitzers] • § 838 BGB [Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen] • § 104 SGB VII [Beschränkung der Haftung der Unternehmer] • § 105 SGB VII [Beschränkung der Haftung anderer im Betrieb tätiger Personen] • § 106 SGB VII [Beschränkung der Haftung anderer Personen] • § 111 SGB VII [Haftung des Unternehmens] • § 1 UmweltHG [Anlagenhaftung bei Umwelteinwirkungen]	• keine weiteren	• keine weiteren	• keine weiteren
Mögliche Ordnungswidrigkeiten:	• § 25 ArbSchG [Bußgeldvorschriften] • § 20 ASiG [Ordnungswidrigkeiten] • § 25 BetrSichV [Ordnungswidrigkeiten] • § 22 BImSchV 1 [Ordnungswidrigkeiten] • § 39 FSHG [Bußgeldvorschriften] • § 16 GSG [ohne Titel] • § 209 SGB VII [Bußgeldvorschriften] • § 8 TPrüfVO NRW [Ordnungswidrigkeiten] • § 31 UVV GUV-V D4 / BGV D4 [Ordnungswidrigkeiten] • § 9 UVV GUV-V A2 / BGV A2 [Ordnungswidrigkeiten] • § 130 OWiG [Verletzung der Aufsichtspflicht in Betrieben und Unternehmen] • § 22 UmweltHG [Bußgeldvorschriften]	• § 62 BImSchG [Ordnungswidrigkeiten]	• § 7 BildscharbV [Ordnungswidrigkeiten] • §§ 45-51 GefStoffV [Straftaten und Ordnungswidrigkeiten]	• § 13 BeVO [Ordnungswidrigkeiten] • § 16 HochhVO [Ordnungswidrigkeiten] • § 30 VkVO [Ordnungswidrigkeiten] • § 47 VStättVO [Ordnungswidrigkeiten] • § 23 GarVO [Ordnungswidrigkeiten]
Mögliche Straftatbestände:	• § 26 ArbSchG [Strafvorschriften] • § 26 BetrSichV [Straftaten] • § 17 GSG [ohne Titel] • § 222 StGB [Fahrlässige Tötung] • §§ 223-230 StGB [Straftaten gegen die körperliche Unversehrtheit] • §§ 324-329 StGB [Straftaten gegen die Umwelt] • § 21 UmweltHG [Strafvorschriften]	• keine weiteren	• §§ 45-51 GefStoffV [Straftaten und Ordnungswidrigkeiten]	• keine weiteren

Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen

An dieser Stelle werden wesentliche Rechtsgrundlagen wiedergegeben.

Eine Auflistung von Gesetzen und Verordnung für das Facility Management enthält das Verzeichnis GEFMA 900.

Warnhinweis: Gesetzestexte unterliegen laufenden Änderungen durch den Gesetzgeber. Die hier abgedruckten Texte können deshalb bereit kurz nach Veröffentlichung überholt sein. Es wird empfohlen, im Bedarfsfall aktuelle Textausgaben (z. B. im Internet) zu recherchieren. Entsprechende Internetadressen finden sich ebenfalls in GEFMA 900.

B.1 Bundesrecht

B.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB

Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 1: Inhalt der Schuldverhältnisse

Titel 1: Verpflichtung zur Leistung

§ 278 BGB [Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte]

Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. ...

Abschnitt 8: Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 27: Unerlaubte Handlungen

§ 823 BGB [Schadensersatzpflicht]

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

§ 831 BGB [Haftung für den Verrichtungsgehilfen]

(1) Wer einen anderen zu einer Verrichtung bestellt, ist zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der andere in Ausführung der Verrichtung einem Dritten widerrechtlich zufügt. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr bei der Auswahl der bestellten Person und, sofern er Vorrichtungen oder Gerätschaften zu beschaffen oder die Ausführung der Verrichtung zu leiten hat, bei der Beschaffung oder der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet oder wenn der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde.

(2) Die gleiche Verantwortlichkeit trifft denjenigen, welcher für den Geschäftsherrn die Besorgung eines der im Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Geschäfte durch Vertrag übernimmt.

§ 836 BGB [Haftung des Grundstücksbesitzers]

(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

(2) ...

§ 838 BGB [Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen]

Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unter-

halten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.

B.1.2 Arbeitsschutzgesetz - ArbSchG

Zweiter Abschnitt: Pflichten des Arbeitgebers

§ 3 ArbSchG [Grundpflichten des Arbeitgebers]

(1) Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes unter Berücksichtigung der Umstände zu treffen, die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen. Er hat die Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls sich ändernden Gegebenheiten anzupassen. Dabei hat er eine Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten anzustreben.

(2) Zur Planung und Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 hat der Arbeitgeber unter Berücksichtigung der Art der Tätigkeiten und der Zahl der Beschäftigten

1. für eine geeignete Organisation zu sorgen und die erforderlichen Mittel bereitzustellen sowie
2. Vorkehrungen zu treffen, daß die Maßnahmen erforderlichenfalls bei allen Tätigkeiten und eingebunden in die betrieblichen Führungsstrukturen beachtet werden und die Beschäftigten ihren Mitwirkungspflichten nachkommen können.

§ 4 ArbSchG [Allgemeine Grundsätze]

Der Arbeitgeber hat bei Maßnahmen des Arbeitsschutzes von folgenden allgemeinen Grundsätzen auszugehen:

1. Die Arbeit ist so zu gestalten, daß eine Gefährdung für Leben und Gesundheit möglichst vermieden und die verbleibende Gefährdung möglichst gering gehalten wird;
2. Gefahren sind an ihrer Quelle zu bekämpfen;
3. bei den Maßnahmen sind der Stand von Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse zu berücksichtigen;
4. Maßnahmen sind mit dem Ziel zu planen, Technik, Arbeitsorganisation, sonstige Arbeitsbedingungen, soziale Beziehungen und Einfluß der Umwelt auf den Arbeitsplatz sachgerecht zu verknüpfen;
5. individuelle Schutzmaßnahmen sind nachrangig zu anderen Maßnahmen;
6. spezielle Gefahren für besonders schutzbedürftige Beschäftigtengruppen sind zu berücksichtigen;
7. den Beschäftigten sind geeignete Anweisungen zu erteilen;
8. mittelbar oder unmittelbar geschlechtsspezifisch wirkende Regelungen sind nur zulässig, wenn dies aus biologischen Gründen zwingend geboten ist.

§ 5 ArbSchG [Beurteilung der Arbeitsbedingungen]

(1) Der Arbeitgeber hat durch eine Beurteilung der für die Beschäftigten mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdung zu ermitteln, welche Maßnahmen des Arbeitsschutzes erforderlich sind.

(2) Der Arbeitgeber hat die Beurteilung je nach Art der Tätigkeiten vorzunehmen. Bei gleichartigen Arbeitsbedingungen ist die Beurteilung eines Arbeitsplatzes oder einer Tätigkeit ausreichend.

(3) Eine Gefährdung kann sich insbesondere ergeben

durch

1. die Gestaltung und die Einrichtung der Arbeitsstätte und des Arbeitsplatzes,
2. physikalische, chemische und biologische Einwirkungen,
3. die Gestaltung, die Auswahl und den Einsatz von Arbeitsmitteln, insbesondere von Arbeitsstoffen, Maschinen, Geräten und Anlagen sowie den Umgang damit,
4. die Gestaltung von Arbeits- und Fertigungsverfahren, Arbeitsabläufen und Arbeitszeit und deren Zusammenwirken,
5. unzureichende Qualifikation und Unterweisung der Beschäftigten.

§ 6 ArbSchG [Dokumentation]

(1) Der Arbeitgeber muß über die je nach Art der Tätigkeiten und der Zahl der Beschäftigten erforderlichen Unterlagen verfügen, aus denen das Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung, die von ihm festgelegten Maßnahmen des Arbeitsschutzes und das Ergebnis ihrer Überprüfung ersichtlich sind. Bei gleichartiger Gefährdungssituation ist es ausreichend, wenn die Unterlagen zusammengefaßte Angaben enthalten. Soweit in sonstigen Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmt ist, gilt Satz 1 nicht für Arbeitgeber mit zehn oder weniger Beschäftigten; die zuständige Behörde kann, wenn besondere Gefährdungssituationen gegeben sind, anordnen, daß Unterlagen verfügbar sein müssen. Bei der Feststellung der Zahl der Beschäftigten nach Satz 3 sind Teilzeitbeschäftigte mit einer regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit von nicht mehr als 20 Stunden mit 0,5 und nicht mehr als 30 Stunden mit 0,75 zu berücksichtigen.

(2) Unfälle in seinem Betrieb, bei denen ein Beschäftigter getötet oder so verletzt wird, daß er stirbt oder für mehr als drei Tage völlig oder teilweise arbeits- oder dienstunfähig wird, hat der Arbeitgeber zu erfassen.

§ 7 ArbSchG [Übertragung von Aufgaben]

Bei der Übertragung von Aufgaben auf Beschäftigte hat der Arbeitgeber je nach Art der Tätigkeiten zu berücksichtigen, ob die Beschäftigten befähigt sind, die für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz bei der Aufgabenerfüllung zu beachtenden Bestimmungen und Maßnahmen einzuhalten.

§ 12 ArbSchG [Unterweisung]

(1) Der Arbeitgeber hat die Beschäftigten über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit während ihrer Arbeitszeit ausreichend und angemessen zu unterweisen. Die Unterweisung umfaßt Anweisungen und Erläuterungen, die eigens auf den Arbeitsplatz oder den Aufgabenbereich der Beschäftigten ausgerichtet sind. Die Unterweisung muß bei der Einstellung, bei Veränderungen im Aufgabenbereich, der Einführung neuer Arbeitsmittel oder einer neuen Technologie vor Aufnahme der Tätigkeit der Beschäftigten erfolgen. Die Unterweisung muß an die Gefährdungsentwicklung angepaßt sein und erforderlichenfalls regelmäßig wiederholt werden.

(2) Bei einer Arbeitnehmerüberlassung trifft die Pflicht zur Unterweisung nach Absatz 1 den Entleiher. Er hat die Unterweisung unter Berücksichtigung der Qualifikation und der Erfahrung der Personen, die ihm zur Arbeitsleistung überlassen werden, vorzunehmen. Die sonstigen Arbeitsschutzpflichten des Verleihers bleiben unberührt.

§ 15 ArbSchG [Pflichten der Beschäftigten]

(1) Die Beschäftigten sind verpflichtet, nach ihren Möglichkeiten sowie gemäß der Unterweisung und Weisung des Arbeitgebers für ihre Sicherheit und Gesundheit bei

der Arbeit Sorge zu tragen. Entsprechend Satz 1 haben die Beschäftigten auch für die Sicherheit und Gesundheit der Personen zu sorgen, die von ihren Handlungen oder Unterlassungen bei der Arbeit betroffen sind.

(2) Im Rahmen des Absatzes 1 haben die Beschäftigten insbesondere Maschinen, Geräte, Werkzeuge, Arbeitsstoffe, Transportmittel und sonstige Arbeitsmittel sowie Schutzvorrichtungen und die ihnen zur Verfügung gestellte persönliche Schutzausrüstung bestimmungsgemäß zu verwenden.

§ 16 ArbSchG [Besondere Unterstützungspflichten]

(1) Die Beschäftigten haben dem Arbeitgeber oder dem zuständigen Vorgesetzten jede von ihnen festgestellte unmittelbare erhebliche Gefahr für die Sicherheit und Gesundheit sowie jeden an den Schutzsystemen festgestellten Defekt unverzüglich zu melden.

(2) Die Beschäftigten haben gemeinsam mit dem Betriebsarzt und der Fachkraft für Arbeitssicherheit den Arbeitgeber darin zu unterstützen, die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten bei der Arbeit zu gewährleisten und seine Pflichten entsprechend den behördlichen Auflagen zu erfüllen. Unbeschadet ihrer Pflicht nach Absatz 1 sollen die Beschäftigten von ihnen festgestellte Gefahren für Sicherheit und Gesundheit und Mängel an den Schutzsystemen auch der Fachkraft für Arbeitssicherheit, dem Betriebsarzt oder dem Sicherheitsbeauftragten nach § 22 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch mitteilen.

§ 25 ArbSchG [Bußgeldvorschriften]

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer Rechtsverordnung nach § 18 Abs. 1 oder § 19 zuwiderhandelt, soweit sie für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist, oder
2. a) als Arbeitgeber oder als verantwortliche Person einer vollziehbaren Anordnung nach § 22 Abs. 3 oder
b) als Beschäftigter einer vollziehbaren Anordnung nach § 22 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 Buchstabe b mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 Buchstabe a mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 26 ArbSchG [Strafvorschriften]

Mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer

1. eine in § 25 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a bezeichnete Handlung beharrlich wiederholt oder
2. durch eine in § 25 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 Buchstabe a bezeichnete vorsätzliche Handlung Leben oder Gesundheit eines Beschäftigten gefährdet.

B.1.3 Betriebssicherheitsverordnung - BetrSichV

§ 3 BetrSichV [Gefährdungsbeurteilung]

(1) Der Arbeitgeber hat bei der Gefährdungsbeurteilung nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes unter Berücksichtigung der Anhänge 1 bis 5, des § 16 der Gefahrstoffverordnung und der allgemeinen Grundsätze des § 4 des Arbeitsschutzgesetzes die notwendigen Maßnahmen für die sichere Bereitstellung und Benutzung der Arbeitsmittel zu ermitteln. Dabei hat er insbesondere die Gefährdungen zu berücksichtigen, die mit der Benutzung des Arbeitsmittels selbst verbunden sind und die am Arbeitsplatz durch Wechselwirkungen der Arbeitsmittel untereinander oder mit Arbeitsstoffen oder der Arbeits-

umgebung hervorgerufen werden.

§ 4 BetrSichV [Anforderungen an die Bereitstellung und Benutzung der Arbeitsmittel]

(1) Der Arbeitgeber hat die nach den allgemeinen Grundsätzen des § 4 des Arbeitsschutzgesetzes erforderlichen Maßnahmen zu treffen, damit den Beschäftigten nur Arbeitsmittel bereitgestellt werden, die für die am Arbeitsplatz gegebenen Bedingungen geeignet sind und bei deren bestimmungsgemäßer Benutzung Sicherheit und Gesundheitsschutz gewährleistet sind. Ist es nicht möglich, demgemäß Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten in vollem Umfang zu gewährleisten, hat der Arbeitgeber geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Gefährdung so gering wie möglich zu halten. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für die Montage von Arbeitsmitteln, deren Sicherheit vom Zusammenbau abhängt.

§ 7 BetrSichV [Anforderungen an die Beschaffenheit der Arbeitsmittel]

(1) Der Arbeitgeber darf den Beschäftigten erstmalig nur Arbeitsmittel bereitstellen, die

1. solchen Rechtsvorschriften entsprechen, durch die Gemeinschaftsrichtlinien in deutsches Recht umgesetzt werden, oder,
2. wenn solche Rechtsvorschriften keine Anwendung finden, den sonstigen Rechtsvorschriften entsprechen, mindestens jedoch den Vorschriften des Anhangs 1.

§ 9 BetrSichV [Unterrichtung und Unterweisung]

(1) Bei der Unterrichtung der Beschäftigten nach § 81 des Betriebsverfassungsgesetzes und § 14 des Arbeitsschutzgesetzes hat der Arbeitgeber die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit den Beschäftigten

1. angemessene Informationen insbesondere zu den sie betreffenden Gefahren, die sich aus den in ihrer unmittelbaren Arbeitsumgebung vorhandenen Arbeitsmitteln ergeben, auch wenn sie diese Arbeitsmittel nicht selbst benutzen, und
2. soweit erforderlich, Betriebsanweisungen für die bei der Arbeit benutzten Arbeitsmittel

in für sie verständlicher Form und Sprache zur Verfügung stehen. Die Betriebsanweisungen müssen mindestens Angaben über die Einsatzbedingungen, über absehbare Betriebsstörungen und über die bezüglich der Benutzung des Arbeitsmittels vorliegenden Erfahrungen enthalten.

(2) Bei der Unterweisung nach § 12 des Arbeitsschutzgesetzes hat der Arbeitgeber die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit

1. die Beschäftigten, die Arbeitsmittel benutzen, eine angemessene Unterweisung insbesondere über die mit der Benutzung verbundenen Gefahren erhalten und
2. die mit der Durchführung von Instandsetzungs-, Wartungs- und Umbauarbeiten beauftragten Beschäftigten eine angemessene spezielle Unterweisung erhalten.

§ 10 BetrSichV [Prüfung der Arbeitsmittel]

(1) Der Arbeitgeber hat sicherzustellen, dass die Arbeitsmittel, deren Sicherheit von den Montagebedingungen abhängt, nach der Montage und vor der ersten Inbetriebnahme sowie nach jeder Montage auf einer neuen Baustelle oder an einem neuen Standort geprüft werden. Die Prüfung hat den Zweck, sich von der ordnungsgemäßen Montage und der sicheren Funktion dieser Arbeitsmittel zu überzeugen. Die Prüfung darf nur von hierzu befähigten Personen durchgeführt werden.

Abschnitt 3: Besondere Vorschriften für überwachungsbedürftige Anlagen

§ 18 BetrSichV [Unfall- und Schadensanzeige]

(nur bei überwachungsbedürftigen Anlagen)

(1) Der Betreiber hat der zuständigen Behörde unverzüglich

1. jeden Unfall, bei dem ein Mensch getötet oder verletzt worden ist, und
 2. jeden Schadensfall, bei dem Bauteile oder sicherheitstechnische Einrichtungen versagt haben oder beschädigt worden sind,
- anzuzeigen.

B.1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

§ 5 BImSchG [Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen]

(1) Genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt

1. schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können;
2. Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen;
3. Abfälle vermieden, nicht zu vermeidende Abfälle verwertet und nicht zu verwertende Abfälle ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt werden; Abfälle sind nicht zu vermeiden, soweit die Vermeidung technisch nicht möglich oder nicht zumutbar ist; die Vermeidung ist unzulässig, soweit sie zu nachteiligeren Umweltauswirkungen führt als die Verwertung; die Verwertung und Beseitigung von Abfällen erfolgt nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und den sonstigen für die Abfälle geltenden Vorschriften;
4. Energie sparsam und effizient verwendet wird.

§ 22 BImSchG [Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen]

(1) Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

§ 25 BImSchG [Untersagung]

(2) Wenn die von einer Anlage hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder bedeutende Sachwerte gefährden, soll die zuständige Behörde die Errichtung oder den Betrieb der Anlage ganz oder teilweise untersagen, soweit die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auf andere Weise ausreichend geschützt werden kann.

§ 52a BImSchG [Mitteilungspflichten zur Betriebsorganisation]

(1) Besteht bei Kapitalgesellschaften das vertretungsberechtigte Organ aus mehreren Mitgliedern oder sind bei Personengesellschaften mehrere vertretungsberechtigte Gesellschafter vorhanden, so ist der zuständigen Behörde anzuzeigen, wer von ihnen nach den Bestimmungen über die Geschäftsführungsbefugnis für die Gesell-

schaft die Pflichten des Betreibers der genehmigungsbedürftigen Anlage wahrnimmt, die ihm nach diesem Gesetz und nach den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen und allgemeinen Verwaltungsvorschriften obliegen. Die Gesamtverantwortung aller Organmitglieder oder Gesellschafter bleibt hiervon unberührt.

(2) Der Betreiber der genehmigungsbedürftigen Anlage oder im Rahmen ihrer Geschäftsführungsbefugnis die nach Absatz 1 Satz 1 anzuzeigende Person hat der zuständigen Behörde mitzuteilen, auf welche Weise sichergestellt ist, dass die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und vor sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen dienenden Vorschriften und Anordnungen beim Betrieb beachtet werden.

B.1.5 TA Abfall (analog TA Siedlungsabfall)

5. Anforderungen an die Organisation und das Personal von Abfallentsorgungsanlagen sowie an die Information und Dokumentation

5.1 Aufbauorganisation

5.1.1 Allgemeines

Abfallentsorgungsanlagen müssen mindestens über eine von den übrigen Organisationseinheiten auch personell getrennte Organisationseinheit »Kontrolle« verfügen.

...

Die Aufbauorganisation der Abfallentsorgungsanlage ist in einem Organisationsplan darzustellen, der die Aufgaben der jeweiligen Organisationseinheiten enthält. Die verantwortlichen Personen und ihre Vertreter sind namentlich anzugeben. Der Organisationsplan ist Teil des Betriebshandbuchs nach Nr. 5.4.2. Er ist der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

...

5.2 Ablauforganisation

5.2.1 Allgemeines

Bei der Entsorgung von Abfällen sind die unter den Nrn. 5.2.2 bis 5.2.5 beschriebenen betrieblichen Aufgaben zu erfüllen.

...

5.3 Personal

5.3.1 Allgemeines

Der Betreiber der Abfallentsorgungsanlage muß jederzeit über ausreichendes und für die jeweilige Aufgabe qualifiziertes Personal verfügen. Die aufgabenspezifische Schulung und Weiterbildung des Personals sind sicherzustellen.

5.3.2 Leitungspersonal

Die Anlagenleitung und die Leiter der Organisationseinheiten nach Nr. 5.1 müssen über Zuverlässigkeit, Fachkunde und praktische Erfahrung verfügen.

Die Fachkunde ist über eine abgeschlossene, fachbezogene Ausbildung an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule, Fachhochschule oder Ingenieurschule nachzuweisen. Die Fachkunde kann auch durch eine vergleichbare Ausbildung oder langjährige praktische Erfahrung nachgewiesen werden.

5.3.3 Sonstiges Personal

Das sonstige Personal muß über Zuverlässigkeit und Sachkunde verfügen. Die Sachkunde kann z. B. durch die Ausbildung in der Fachrichtung Ver- und Entsorger oder durch eine vergleichbare Ausbildung oder langjährige praktische Erfahrung nachgewiesen werden.

5.4 Information und Dokumentation

5.4.1 Betriebsordnung

Der Betreiber einer Abfallentsorgungsanlage hat vor Inbetriebnahme der Anlage eine Betriebsordnung zu erstellen. Sie ist fortzuschreiben.

Die Betriebsordnung hat die maßgeblichen Vorschriften

für die betriebliche Sicherheit und Ordnung zu enthalten. Sie ist der zuständigen Behörde vorzulegen.

5.4.2 Betriebshandbuch

Der Betreiber einer Abfallentsorgungsanlage hat vor Inbetriebnahme der Anlage ein Betriebshandbuch zu erstellen. Es ist fortzuschreiben.

Im Betriebshandbuch sind für den Normalbetrieb, die Instandhaltung und für Betriebsstörungen die für eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und die Betriebssicherheit der Anlage erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit Alarm- und Maßnahmenplänen abzustimmen.

Im Betriebshandbuch sind die Aufgaben und Verantwortungsbereiche des Personals nach Nr. 5.3, die Arbeitsanweisungen, die Kontroll- und Wartungsmaßnahmen sowie die Informations-, Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten nach den Nrn. 5.4.3 und 5.4.4 festzulegen.

5.4.3 Betriebstagebuch

5.4.3.1 Inhalt des Betriebstagebuchs

Der Betreiber einer Abfallentsorgungsanlage hat zum Nachweis eines ordnungsgemäßen Betriebs ein Betriebstagebuch zu führen.

...

B.1.6 Umwelthaftungsgesetz - UmweltHG

§ 1 UmweltHG [Anlagenhaftung bei Umwelteinwirkungen]

Wird durch eine Umwelteinwirkung, die von einer im Anhang 1 [des UmweltHG] genannten Anlage ausgeht, jemand getötet, sein Körper oder seine Gesundheit verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Inhaber der Anlage verpflichtet, dem Geschädigten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 6 UmweltHG [Ursachenvermutung]

(1) Ist eine Anlage nach den Gegebenheiten des Einzelfalles geeignet, den entstandenen Schaden zu verursachen, so wird vermutet, daß der Schaden durch diese Anlage verursacht ist. Die Eignung im Einzelfall beurteilt sich nach dem Betriebsablauf, den verwendeten Einrichtungen, der Art und Konzentration der eingesetzten und freigesetzten Stoffe, den meteorologischen Gegebenheiten, nach Zeit und Ort des Schadenseintritts und nach dem Schadensbild sowie allen sonstigen Gegebenheiten, die im Einzelfall für oder gegen die Schadensverursachung sprechen.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn die Anlage bestimmungsgemäß betrieben wurde. Ein bestimmungsgemäßer Betrieb liegt vor, wenn die besonderen Betriebspflichten eingehalten worden sind und auch keine Störung des Betriebs vorliegt.

(3) ...

B.1.7 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten - OWiG

Erster Teil, Zweiter Abschnitt: Grundlagen der Ahndung

§ 9 OWiG [Handeln für einen anderen]

(1) Handelt jemand

1. als vertretungsberechtigtes Organ einer juristischen Person oder als Mitglied eines solchen Organs,
 2. als vertretungsberechtigter Gesellschafter einer rechtsfähigen Personengesellschaft oder
 3. als gesetzlicher Vertreter eines anderen,
- so ist ein Gesetz, nach dem besondere persönliche Eigenschaften, Verhältnisse oder Umstände (besondere persönliche Merkmale) die Möglichkeit der Ahndung begründen, auch auf den Vertreter anzuwenden, wenn diese Merkmale zwar nicht bei ihm, aber bei dem Vertretenen vorliegen.

(2) Ist jemand von dem Inhaber eines Betriebes oder einem sonst dazu Befugten

1. beauftragt, den Betrieb ganz oder zum Teil zu leiten, oder
 2. ausdrücklich beauftragt, in eigener Verantwortung Aufgaben wahrzunehmen, die dem Inhaber des Betriebes obliegen,
- und handelt er auf Grund dieses Auftrages, so ist ein Gesetz, nach dem besondere persönliche Merkmale die Möglichkeit der Ahndung begründen, auch auf den Beauftragten anzuwenden, wenn diese Merkmale zwar nicht bei ihm, aber bei dem Inhaber des Betriebes vorliegen. Dem Betrieb im Sinne des Satzes 1 steht das Unternehmen gleich. Handelt jemand auf Grund eines entsprechenden Auftrages für eine Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, so ist Satz 1 sinngemäß anzuwenden.
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auch dann anzuwenden, wenn die Rechtshandlung, welche die Vertretungsbefugnis oder das Auftragsverhältnis begründen sollte, unwirksam ist.

Dritter Teil, Viertes Abschnitt:

§ 130 OWiG [Verletzung der Aufsichtspflicht in Betrieben und Unternehmen]

- (1) Wer als Inhaber eines Betriebes oder Unternehmens vorsätzlich oder fahrlässig die Aufsichtsmaßnahmen unterläßt, die erforderlich sind, um in dem Betrieb oder Unternehmen Zuwiderhandlungen gegen Pflichten zu verhindern, die den Inhaber als solchen treffen und deren Verletzung mit Strafe oder Geldbuße bedroht ist, handelt ordnungswidrig, wenn eine solche Zuwiderhandlung begangen wird, die durch gehörige Aufsicht verhindert oder wesentlich erschwert worden wäre. Zu den erforderlichen Aufsichtsmaßnahmen gehören auch die Bestellung, sorgfältige Auswahl und Überwachung von Aufsichtspersonen.
- (2) Betrieb oder Unternehmen im Sinne des Absatzes 1 ist auch das öffentliche Unternehmen.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann, wenn die Pflichtverletzung mit Strafe bedroht ist, mit einer Geldbuße bis zu einer Million Euro geahndet werden. Ist die Pflichtverletzung mit Geldbuße bedroht, so bestimmt sich das Höchstmaß der Geldbuße wegen der Aufsichtspflichtverletzung nach dem für die Pflichtverletzung angedrohten Höchstmaß der Geldbuße. Satz 2 gilt auch im Falle einer Pflichtverletzung, die gleichzeitig mit Strafe und Geldbuße bedroht ist, wenn das für die Pflichtverletzung angedrohte Höchstmaß der Geldbuße das Höchstmaß nach Satz 1 übersteigt.

B.1.8 Strafgesetzbuch - StGB

Die Tat / Grundlagen der Strafbarkeit

§ 13 StGB [Begehen durch Unterlassen]

- (1) Wer es unterläßt, einen Erfolg abzuwenden, der zum Tatbestand eines Strafgesetzes gehört, ist nach diesem Gesetz nur dann strafbar, wenn er rechtlich dafür einzustehen hat, daß der Erfolg nicht eintritt, und wenn das Unterlassen der Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestandes durch ein Tun entspricht.

§ 14 StGB [Handeln für einen anderen]

- (1) Handelt jemand
1. als vertretungsberechtigtes Organ einer juristischen Person oder als Mitglied eines solchen Organs,
 2. als vertretungsberechtigter Gesellschafter einer rechtsfähigen Personengesellschaft oder
 3. als gesetzlicher Vertreter eines anderen,
- so ist ein Gesetz, nach dem besondere persönliche Eigenschaften, Verhältnisse oder Umstände (besondere persönliche Merkmale) die Strafbarkeit begründen, auch auf den Vertreter anzuwenden, wenn diese Merkmale zwar nicht bei ihm, aber bei dem Vertretenen vorliegen.
- (2) Ist jemand von dem Inhaber eines Betriebes oder einem sonst dazu Befugten

1. beauftragt, den Betrieb ganz oder zum Teil zu leiten, oder
 2. ausdrücklich beauftragt, in eigener Verantwortung Aufgaben wahrzunehmen, die dem Inhaber des Betriebes obliegen,
- und handelt er auf Grund dieses Auftrages, so ist ein Gesetz, nach dem besondere persönliche Merkmale die Strafbarkeit begründen, auch auf den Beauftragten anzuwenden, wenn diese Merkmale zwar nicht bei ihm, aber bei dem Inhaber des Betriebes vorliegen. Dem Betrieb im Sinne des Satzes 1 steht das Unternehmen gleich. Handelt jemand auf Grund eines entsprechenden Auftrages für eine Stelle, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, so ist Satz 1 sinngemäß anzuwenden.
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auch dann anzuwenden, wenn die Rechtshandlung, welche die Vertretungsbefugnis oder das Auftragsverhältnis begründen sollte, unwirksam ist.

§ 15 StGB [Vorsätzliches und fahrlässiges Handeln]

Strafbar ist nur vorsätzliches Handeln, wenn nicht das Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Strafe bedroht.

Straftaten gegen das Leben

§ 222 StGB [Fahrlässige Tötung]

Wer durch Fahrlässigkeit den Tod eines Menschen verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Straftaten gegen die körperliche Unversehrtheit

§ 223 StGB [Körperverletzung]

- (1) Wer eine andere Person körperlich mißhandelt oder an der Gesundheit schädigt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.
- (2) Der Versuch ist strafbar.

§ 229 StGB [Fahrlässige Körperverletzung]

Wer durch Fahrlässigkeit die Körperverletzung einer anderen Person verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Straftaten gegen die Umwelt

§ 324 StGB [Gewässerverunreinigung]

- (1) Wer unbefugt ein Gewässer verunreinigt oder sonst dessen Eigenschaften nachteilig verändert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.
- (2) Der Versuch ist strafbar.
- (3) Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

§ 324a StGB [Bodenverunreinigung]

- (1) Wer unter Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten Stoffe in den Boden einbringt, eindringen läßt oder freisetzt und diesen dadurch
1. in einer Weise, die geeignet ist, die Gesundheit eines anderen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen von bedeutendem Wert oder ein Gewässer zu schädigen, oder
 2. in bedeutendem Umfang verunreinigt oder sonst nachteilig verändert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.
- (2) Der Versuch ist strafbar.
- (3) Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

§ 325 StGB [Luftverunreinigung]

- (1) Wer beim Betrieb einer Anlage, insbesondere einer Betriebsstätte oder Maschine, unter Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten Veränderungen der Luft ver-

ursacht, die geeignet sind, außerhalb des zur Anlage gehörenden Bereichs die Gesundheit eines anderen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen von bedeutendem Wert zu schädigen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Der Versuch ist strafbar.

(2) Wer beim Betrieb einer Anlage, insbesondere einer Betriebsstätte oder Maschine, unter grober Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten Schadstoffe in bedeutendem Umfang in die Luft außerhalb des Betriebsgeländes freisetzt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(3) Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe.

(4) Schadstoffe im Sinne des Absatzes 2 sind Stoffe, die geeignet sind,

1. die Gesundheit eines anderen, Tiere, Pflanzen oder andere Sachen von bedeutendem Wert zu schädigen oder
2. nachhaltig ein Gewässer, die Luft oder den Boden zu verunreinigen oder sonst nachteilig zu verändern.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Kraftfahrzeuge, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeuge.

§ 326 StGB [Unerlaubter Umgang mit gefährlichen Abfällen]

(1) Wer unbefugt Abfälle, die

1. Gifte oder Erreger von auf Menschen oder Tiere übertragbaren gemeingefährlichen Krankheiten enthalten oder hervorbringen können,
2. für den Menschen krebserzeugend, fruchtschädigend oder erbgutverändernd sind,
3. explosionsgefährlich, selbstentzündlich oder nicht nur geringfügig radioaktiv sind oder
4. nach Art, Beschaffenheit oder Menge geeignet sind,
 - a) nachhaltig ein Gewässer, die Luft oder den Boden zu verunreinigen oder sonst nachteilig zu verändern oder
 - b) einen Bestand von Tieren oder Pflanzen zu gefährden,

außerhalb einer dafür zugelassenen Anlage oder unter wesentlicher Abweichung von einem vorgeschriebenen oder zugelassenen Verfahren behandelt, lagert, ablagert, abläßt oder sonst beseitigt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Ebenso wird bestraft, wer Abfälle im Sinne des Absatzes 1 entgegen einem Verbot oder ohne die erforderliche Genehmigung in den, aus dem oder durch den Geltungsbereich dieses Gesetzes verbringt.

(3) Wer radioaktive Abfälle unter Verletzung verwaltungsrechtlicher Pflichten nicht abgeliefert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(4) In den Fällen der Absätze 1 und 2 ist der Versuch strafbar.

(5) Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe

1. in den Fällen der Absätze 1 und 2 Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe,
2. in den Fällen des Absatzes 3 Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe.

(6) Die Tat ist dann nicht strafbar, wenn schädliche Einwirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Menschen, Gewässer, die Luft, den Boden, Nutztiere oder Nutzpflanzen, wegen der geringen Menge der Abfälle offensichtlich ausgeschlossen sind.

§ 327 StGB [Unerlaubtes Betreiben von Anlagen]

(1) Wer ohne die erforderliche Genehmigung oder entgegen einer vollziehbaren Untersagung

1. eine kerntechnische Anlage betreibt, eine betriebsbereite oder stillgelegte kerntechnische Anlage innehat oder ganz oder teilweise abbaut oder eine solche Anlage oder ihren Betrieb wesentlich ändert

oder

2. eine Betriebsstätte, in der Kernbrennstoffe verwendet werden, oder deren Lage wesentlich ändert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer

1. eine genehmigungsbedürftige Anlage oder eine sonstige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, deren Betrieb zum Schutz vor Gefahren untersagt worden ist,
2. eine genehmigungsbedürftige oder anzeigepflichtige Rohrleitungsanlage zum Befördern wassergefährdender Stoffe im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes oder
3. eine Abfallentsorgungsanlage im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes

ohne die nach dem jeweiligen Gesetz erforderliche Genehmigung oder Planfeststellung oder entgegen einer auf dem jeweiligen Gesetz beruhenden vollziehbaren Untersagung betreibt.

(3) Handelt der Täter fahrlässig, so ist die Strafe

1. in den Fällen des Absatzes 1 Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe,
2. in den Fällen des Absatzes 2 Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder Geldstrafe.

B.2 Landesrecht (hier: NRW)

B.2.1 Hochhausverordnung - HochhV NRW

§ 14 HochhV [Betriebsvorschriften]

(1) Rettungswege innerhalb des Gebäudes sind freizuhalten; Türen im Zuge von Rettungswegen müssen im Fluchtrichtung mit einem Griff in voller Breite zu öffnen sein, solange sich Personen im Gebäude aufhalten, die auf diese Rettungswege angewiesen sind. Türen, an die Brandschutzanforderungen gestellt werden, dürfen in geöffnetem Zustand auch vorübergehend nicht festgestellt werden. Sie dürfen im Zuge von Rettungswegen offengehalten werden, wenn sie mit einer auf Rauch ansprechenden Feststellvorrichtung versehen sind.

(2) In Rettungswegen, die nicht ausreichend durch Tageslicht beleuchtet sind, muß die Sicherheitsbeleuchtung ständig in Betrieb sein.

(3) An den Eingängen sind an gut sichtbarer Stelle durch einen Lageplan und durch Grundrißpläne oder auf andere Weise die Rettungswege, die zur Brandbekämpfung freizuhaltenden Flächen, Brandmelde-, Alarm- und Feuerlöschanlagen, Rauchabzugseinrichtungen, die Feuerwehraufzüge und die Bedienungseinrichtungen der technischen Anlagen im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle kenntlich zu machen. Die Pläne sind ferner in der Schaltzentrale anzubringen, soweit dies erforderlich ist (§13 Abs. 2 Satz 3).

(4) Für Gebäude die nicht ausschließlich Wohnungen enthalten, ist eine Brandschutzordnung im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle aufzustellen. Das Betriebspersonal ist mindestens einmal jährlich über die Brandschutzordnung zu belehren. Mindestens einmal im Jahr ist eine Alarmprobe durchzuführen. Die Bewohner oder ständigen Benutzer sind durch Aushänge und Merkblätter über die Sicherheitseinrichtungen des Gebäudes und das richtige Verhalten im Brandschutzfall zu unterrichten.

§ 15 HochhV [Prüfungen]

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Betreiberin oder der Betreiber haben die technischen Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt werden, entsprechend der Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen von Sonderbauten durch staatlich anerkannte Sachverständige und durch Sachkundige - Technische Prüfverordnung - (TPrüfVO) vom 5. Dezember 1995 (GV. NW. S.

1236)1) prüfen zu lassen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat Hochhäuser, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 60 m über der Geländeoberfläche liegt, in Abständen von höchstens 5 Jahren zu prüfen. Dabei ist auch die Einhaltung der Betriebsvorschriften zu überwachen und festzustellen, ob die Prüfungen nach Absatz 1 fristgerecht durchgeführt und etwaige Mängel beseitigt worden sind. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch andere Hochhäuser prüfen.

B.2.2 Technische Prüfverordnung - TPrüfVO NRW

§ 2 TPrüfVO [Prüfungen, Prüffristen]

(1) Die technischen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 sowie die dafür bauordnungsrechtlich geforderten Brandschutzmaßnahmen müssen nach Maßgabe des Anhangs von staatlich anerkannten Sachverständigen oder von Sachkundigen auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit geprüft werden,

1. auf Veranlassung und auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn in den Fällen der ersten Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen vor der Wiederinbetriebnahme,
 2. auf Veranlassung und auf Kosten der Betreiberin oder des Betreibers in den übrigen Fällen,
- (2) Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Betreiberin oder der Betreiber haben
1. die erforderlichen Unterlagen für die Prüfungen bereitzuhalten,
 2. die erforderlichen Vorrichtungen und fachlich geeigneten Arbeitskräfte bereitzustellen,
 3. die bei den Prüfungen festgestellten Mängel, die eine konkrete Gefahr für die Sicherheit darstellen, unverzüglich, sonstige Mängel in angemessener Frist beseitigen zu lassen,
 4. die Beseitigung der Mängel dem staatlich anerkannten Sachverständigen oder dem Sachkundigen mitzuteilen,
 5. die Berichte über Prüfungen vor der ersten Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen vor der Wiederinbetriebnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde zu übersenden,
 6. der unteren Bauaufsichtsbehörde und der für die Brandschau zuständigen Behörde die Prüftermine nach Absatz 3 rechtzeitig mitzuteilen,
 7. die Berichte über die wiederkehrenden Prüfungen mindestens 5 Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen zu übersenden,
 8. sich erforderlichenfalls den Anerkennungsbescheid der Sachverständigen oder des Sachverständigen vorlegen zu lassen und sich über die Eignung der Sachkundigen oder des Sachkundigen (§ 3 Abs. 2) zu vergewissern.

Sachverständige und Sachkundige

§ 4 TPrüfVO NRW [Voraussetzung für die Anerkennung]

(1) Als Sachverständige oder Sachverständiger nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 4 wird von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch schriftlichen Bescheid anerkannt, wer

1. seine Hauptwohnung, seine gewerbliche Niederlassung oder seine überwiegende berufliche Tätigkeit in Nordrhein-Westfalen hat,
2. das 60. Lebensjahr im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht überschritten hat,
3. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 1994 (GV. NRW. S. 438), die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ zu führen berechtigt ist und mindestens fünf Jahre Berufserfahrung in der Fachrichtung hat, in der die Prüftätig-

keit ausgeübt werden soll,

4. die für die Ausübung der Tätigkeit als Sachverständige oder als Sachverständiger erforderlichen Sachkenntnisse in der Fachrichtung besitzt, auf die sich seine sachverständige Tätigkeit bezieht, und über die notwendigen Prüfgeräte und Hilfsmittel verfügt und
 5. nach ihrer oder seiner Persönlichkeit Gewähr dafür bietet, daß er den Aufgaben einer Sachverständigen oder eines Sachverständigen gewachsen ist und sie unparteiisch und gewissenhaft erfüllen wird.
- (2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde soll ein Gutachten über die Eignung der Antragstellerin oder des Antragstellers einholen. Die Auslagen trägt die Antragstellerin oder der Antragsteller.

§ 6 TPrüfVO NRW [Pflichten und Aufgaben der staatlich anerkannten Sachverständigen und Sachkundigen]

(1) Die staatlich anerkannten Sachverständigen sind verpflichtet,

1. die ordnungsgemäße Beschaffenheit und Betriebssicherheit der technischen Anlagen und Einrichtungen eigenverantwortlich zu prüfen; sie haben die Prüfungen selbst durchzuführen; zu ihrer Hilfe dürfen sie befähigte und zuverlässige Personen nur in einem solchen Umfang hinzuziehen, wie sie deren Tätigkeit voll überwachen können,
2. Prüfungen nur vorzunehmen, wenn ihre Unparteilichkeit gewahrt ist; insbesondere dürfen sie bei der Ausführung der technischen Anlage oder Einrichtung nicht als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser, als Unternehmerin oder Unternehmer tätig gewesen sein,
3. Prüfungen nur durchzuführen, wenn sie ihnen gewachsen sind,
4. der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber die festgestellten Mängel mitzuteilen und sich von der Beseitigung wesentlicher Mängel zu überzeugen,
5. über das Ergebnis der Prüfungen einen Bericht anzufertigen und der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber auszuhändigen,
6. die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder bei technischen Anlagen oder Einrichtungen des Bundes, des Landes und der Landschaftsverbände die zuständige Baudienststelle zu unterrichten, wenn festgestellte Mängel nicht in der von ihnen festgelegten Frist beseitigt wurden,
7. der obersten Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen Auskunft über ihre Prüfungen zu erteilen und die Unterlagen hierüber vorzulegen,
8. sich über die geltenden bauaufsichtlichen Vorschriften und die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik auf dem laufenden zu halten; die oberste Bauaufsichtsbehörde kann entsprechende Nachweise verlangen.

(2) Die Prüfberichte der Sachverständigen müssen neben einer Beschreibung der durchgeführten Prüfungen insbesondere die Feststellung enthalten, dass die geprüften Anlagen oder Einrichtungen einschließlich der dafür getroffenen Brandschutzmaßnahmen betriebssicher und wirksam sind. Kann dies wegen gefährlicher Mängel nicht bestätigt werden, müssen die Prüfberichte die Mängel beschreiben, eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung angeben und eindeutig aussagen, ob die Anlagen oder Einrichtungen bis zum Ablauf der Frist weiter betrieben werden dürfen.

(3) Absatz 1 Nrn. 1, 3 bis 5 und 8 sowie Absatz 2 gelten für Sachkundige sinngemäß.

B.2.3 Versammlungsstättenverordnung - VStättVO NRW

Teil 4 Betriebsvorschriften

§ 31 VStättVO [Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr]

(1) ¹Rettungswege auf dem Grundstück sowie Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge von Polizei, Feuerwehr, Sanitäts- und Rettungsdiensten müssen ständig frei gehalten werden. ²Darauf ist dauerhaft und gut sichtbar hinzuweisen.

(2) Rettungswege in der Versammlungsstätte müssen ständig frei gehalten werden.

(3) Während des Betriebes müssen alle Türen von Rettungswegen unverschlossen sein.

§ 38 VStättVO [Pflichten der Betreiber, Veranstalter und Beauftragten]

(1) Die Betreiberin oder der Betreiber ist für die Sicherheit der Veranstaltung und die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich.

(2) Während des Betriebes von Versammlungsstätten muss die Betreiberin oder der Betreiber oder ein von ihr oder ihm beauftragte Veranstaltungsleiterin oder beauftragter Veranstaltungsleiter ständig anwesend sein.

§ 42 VStättVO [Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne]

(1) ¹Die Betreiberin oder der Betreiber oder eine von ihr oder ihm beauftragte Person hat im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle eine Brandschutzordnung aufzustellen und durch Aushang bekannt zu machen. ²In der Brandschutzordnung sind insbesondere die Erforderlichkeit und die Aufgaben einer oder eines Brandschutzbeauftragten und der Kräfte für den Brandschutz sowie die Maßnahmen festzulegen, die zur Rettung von Menschen mit Behinderungen, insbesondere Benutzerinnen und Benutzern von Rollstühlen, erforderlich sind.

§ 43 VStättVO [Sicherheitskonzept, Ordnungsdienst]

(1) Erfordert es die Art der Veranstaltung, hat die Betreiberin oder der Betreiber ein Sicherheitskonzept aufzustellen und einen Ordnungsdienst einzurichten.

B.3 Stadtrecht (hier: Düsseldorf)

B.3.1 Straßenreinigungssatzung

Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen in der Landeshauptstadt Düsseldorf

§ 2 [Übertragung der Reinigungspflicht auf die Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer]

(1) Die Reinigung der im anliegenden Straßenreinigungsverzeichnis, das Bestandteil dieser Satzung ist, besonders kenntlich gemachten Fahrbahnen und Gehwege wird den Eigentümerinnen/Eigentümern der an sie angrenzenden oder durch sie erschlossenen Grundstücke (§ 4) auferlegt. Art und Umfang der Reinigungspflicht wird in § 3 dieser Satzung geregelt. Sind die Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer beider Straßenseiten reinigungspflichtig, so erstreckt sich die Reinigung nur bis zur Straßenmitte.

(2) Die Winterwartung auf allen Gehwegen, Fußgängerstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen wird den Eigentümerinnen/Eigentümern der angrenzenden und von der Straße erschlossenen Grundstücke übertragen.

§ 3 [Art und Umfang der Reinigungspflicht]

(2) Die Gehwege sind in einer Breite von 1 m, die Fußgängerstraßen auf beiden Seiten zu je einem Streifen von 2,50 m Breite von Schnee freizuhalten. Bei Eis und Schneeglätte sind die Gehwege und Fußgängerstraßen in dem in Satz 1 genannten Umfange, die von den Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentü-

mern zu reinigenden Fahrbahnen auf den für den Fußgängerverkehr notwendigen Übergängen und auf gefährlichen Stellen mit abstumpfenden Stoffen zu bestreuen. Die Verwendung von Streusalz ist grundsätzlich verboten. Der Einsatz ist nur erlaubt an gefährlichen Stellen an Gehwegen, wie z. B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder abgängen, starken Gefälle- bzw. Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten.

...

In der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind nach dem Schneefall bzw. nach dem Entstehen der Glätte unverzüglich zu beseitigen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind am folgenden Tag

1. wenn dieser ein Werktag ist, bis 7.00 Uhr,
2. wenn dieser ein Sonn- oder Feiertag ist, bis 9.00 Uhr zu beseitigen.

B.3.2 Abfallentsorgungssatzung

Satzung über die Abfallentsorgung in der Landeshauptstadt Düsseldorf

§ 4 Anschluss und Benutzung

Neben den Abfallbesitzerinnen und -besitzern sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer von im Gebiet der Stadt liegenden Grundstücken berechtigt und verpflichtet, nach Maßgabe dieser Satzung die auf ihrem Grundstück oder sonst bei ihnen anfallenden Abfälle im Sinne von § 1 Abs. 1 der städtischen Abfallwirtschaft zuzuführen (Anschluss- und Benutzungszwang). Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang kann im Einzelfall auf Antrag von der Stadt erteilt werden, wenn die Anwendung der Satzung unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit andernfalls zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§ 5 Abfallvermeidung

(1) Die Abfallmenge muss so gering gehalten werden, wie es den Umständen nach möglich und zumutbar ist.

§ 6 Abfallverwertung

(1) Bereits an der Anfallstelle sind Abfälle zur Verwertung getrennt zu halten, frei von Abfällen zur Beseitigung und schadstoffhaltigen Abfällen zu sammeln und entsprechenden Sammelbehältern, Sammelstellen oder Behandlungsanlagen zuzuführen.

B.3.3 Abwassersatzung

Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf

§ 3 Berechtigung und Verpflichtung zum Anschluss und zur Benutzung

(1) Die in § 2 Pkt. 12 aufgeführten Anschlussnehmer sind nach den näheren Bestimmungen dieser Satzung berechtigt und verpflichtet, ihr die Anschlusspflicht auslösendes Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen und diese Anlage zu benutzen (Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. Anschluss- und Benutzungspflicht). Im Rahmen der Benutzungspflicht ist sämtliches Abwasser des Grundstückes nach Maßgabe dieser Satzung der öffentlichen Abwasseranlage zuzuleiten. Der Erbbauberechtigte tritt an die Stelle des Eigentümers.

§ 6 Anschlusskanal, Art der Anschlüsse

- (5) Dem Anschlussnehmer obliegt
 - die Herstellung und Erneuerung des Anschlusskanals,
 - die bauliche Unterhaltung des Anschlusskanals auf dem Privatgrundstück (bis zur Grundstücksgrenze),
 - ...

Anhang C: Arbeitshilfen

C.1 Grundlagen und Fristen gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen

C.1.1 Technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden

Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen (insbesondere bei Sonderbauten im Sinne der Landesbauordnungen) richten sich unter anderem nach den technischen Prüfverordnungen der Bundesländer, z. B. der TPrüfVO in NRW oder der SPrüfV in Bayern. Nachfolgend ist ein Beispiel dargestellt:

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbe- triebnahme und nach wesentli- cher Änderung	wieder- kehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Prüfung durch staatlich anerkannte Sachverständige			
1.1	Lüftungstechnische Anlagen	•	•	3 Jahre
1.2	Maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen	•	•	2 Jahre
1.3	CO-Warnanlagen in geschlossenen Großgaragen	•	•	1 Jahr
1.4	Elektrische Anlagen • in Krankenhäusern nur elektrische Anlagen und Einrichtungen, die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen, • in Garagen nur elektrische Anlagen in geschlossenen Großgaragen, • in Schulen nur elektrische Anlagen der sicherheitstechnischen Einrichtungen	•		
1.5	Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung	•	•	3 Jahre
1.6	Brandmeldeanlagen, Alarmierungseinrichtungen	•		
1.7	Rauchabzugsanlagen, Überdruckanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen	•		
1.8	Ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen	•	•	1 Jahr
2.	Prüfung durch Sachkundige			
2.1	Elektrische Anlagen • in Krankenhäusern nur elektrische Anlagen und Einrichtungen, die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen, • in Garagen nur elektrische Anlagen in geschlossenen Großgaragen, • in Schulen nur elektrische Anlagen der sicherheitstechnischen Einrichtungen		•	3 Jahre
2.2	Brandmeldeanlagen, Alarmierungseinrichtungen		•	3 Jahre
2.3	Rauchabzugsanlagen, Überdruckanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen		•	3 Jahre
2.4	Ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen	•	•	3 Jahre
2.5	Tragbare Feuerlöscher	•	•	2 Jahre
2.6	Automatische Schiebetüren in Rettungswegen	•	•	1 Jahr
2.7	Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Rauch- und Feuerschutzabschlüssen (Türen, Tore, Klappen)	•	•	3 Jahre
2.8	Kraftbetätigte Tore	•	•	1 Jahr
2.9	Elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen	•	•	1 Jahr
2.10	Schutzvorhänge (zwischen Bühnen und Versammlungsräumen)	•	•	1 Jahr
2.11	Blitzschutzanlagen	•	•	3 Jahre
2.12	Rauchabzüge in Treppenträumen	•	•	3 Jahre

C.1.2 Elektrische Anlagen

Prüfungen elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sind nach GUV-V A2 / BGV A2 vorzunehmen:
(Weitere Einzelheiten siehe dort unter § 5 Prüfungen)

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbe- triebnahme und nach wesentli- cher Änderung	wieder- kehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Prüfung durch Elektrofachkraft			
1.1	Elektrische Anlagen und ortsfeste elektrische Betriebsmittel: Prüfung auf ordnungsgemäßen Zustand		•	4 Jahre

1.2	Isolierende Schutzbekleidung (soweit benutzt): Prüfung auf Einhaltung der in den elektrotechnischen Regeln vorgegebenen Grenzwerte		•	12 Monate
1.3	Spannungsprüfer, Phasenvergleichler und Spannungsprüfsysteme (kapazitive Anzeigesysteme) für Nennspannungen über 1 kV: Prüfung auf Einhaltung der in den elektrotechnischen Regeln vorgegebenen Grenzwerte		•	6 Jahre
2.	Prüfung durch Elektrofachkraft oder elektrotechnisch unterwiesene Person bei Verwendung geeigneter Meß- und Prüfgeräte			
2.1	Schutzmaßnahmen mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtungen in nichtstationären Anlagen: Prüfung auf Wirksamkeit		•	1 Monat
2.2	Ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel (soweit benutzt), Verlängerungs- und Geräteanschlussleitungen mit Steckvorrichtungen, Anschlussleitungen mit Stecker, bewegliche Leitungen mit Stecker und Festanschluss: Prüfung auf ordnungsgemäßen Zustand		•	1 Jahr oder 2 Jahre (je nach Einsatzart, siehe UVV)
3.	Prüfung durch Benutzer			
3.1	Fehlerstrom-, Differenzstrom- und Fehlerspannungsschutzschalter in stationären Anlagen: Prüfung auf einwandfreie Funktion durch Betätigen der Prüfeinrichtung		•	6 Monate
3.2	Fehlerstrom-, Differenzstrom- und Fehlerspannungsschutzschalter in nichtstationären Anlagen: Prüfung auf einwandfreie Funktion durch Betätigen der Prüfeinrichtung		•	arbeitstäglich
3.3	Isolierende Schutzbekleidung (soweit benutzt): Prüfung auf augenfällige Mängel		•	vor jeder Benutzung
3.4	Isolierte Werkzeuge, Kabelschneidergeräte, isolierende Schutzvorrichtungen sowie Betätigungs- und Erdungsstangen: Prüfung auf äußerlich erkennbare Schäden und Mängel		•	vor jeder Benutzung
3.5	Spannungsprüfer, Phasenvergleichler: Prüfung auf einwandfreie Funktion		•	vor jeder Benutzung

C.1.3 Anlagen nach BImSchG

Bei Anlagen nach BImSchG (z. B. Feuerungsanlagen in Gebäuden) sind u.a. Emissionsmessungen vorzunehmen. Zusätzlich können von der zuständigen Behörde bei genehmigungsbedürftigen Anlagen Messungen aus besonderem Anlaß, kontinuierliche Messungen und sicherheitstechnische Prüfungen angeordnet werden.

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und nach wesentlicher Änderung	wiederkehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Überwachung (Emissionsmessung) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister			
1.1	Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG (Kleinfeuerungsanlagen)	• (§ 14 BImSchV 1)	• (§ 15 BImSchV 1)	1 Jahr
2.	Kontinuierliche Messungen (können von der zuständigen Behörde angeordnet werden)			
2.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG	• (§ 29 BImSchG)	• (§ 29 BImSchG)	(je nach Anordnung)
3.	Sicherheitstechn. Prüfungen durch Sachverständige (können von der zuständigen Behörde angeordnet werden)			
3.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG	• (§ 29a BImSchG)	• (§ 29a BImSchG)	(je nach Anordnung)

C.1.4 Überwachungsbedürftige Anlagen

Prüfungen von überwachungsbedürftigen Anlagen (z.B. Aufzugsanlagen und Druckgeräte) sind wie folgt vorzunehmen:

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und nach wesentlicher Änderung	wiederkehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Prüfung durch zugelassene Überwachungsstelle			
1.1	Aufzugsanlagen (im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 95/16/EG, z.B. Personenaufzüge)	• (§ 4 GSGV 12 + Richtl. 95/16/EG)	• (§ 15 Abs. 13 BetrSichV)	2 Jahre

1.2	Druckgeräte (einige Kategorien; siehe §§ 14, 15 BetrSichV)	• (§ 14 BetrSichV)	• (§ 15 BetrSichV)	je nach Kategorie
2.	Prüfung durch befähigte Person			
2.1	Druckgeräte (einige Kategorien; siehe §§ 14, 15 BetrSichV)	• (§ 14 BetrSichV)	• (§ 15 BetrSichV)	je nach Kategorie

C.1.5 Kälteanlagen und Kühleinrichtungen

Prüfungen von Kälteanlagen und Kühleinrichtungen sind nach GUV-V D4 / BGV D4 vorzunehmen:
(Weitere Einzelheiten siehe dort unter V. Prüfungen)

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbe- triebnahme und nach wesentli- cher Änderung	wieder- kehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Prüfung durch Sachkundigen			
1.1	Kälteanlagen und Kühleinrichtungen auf Dichtheit und ordnungsgemäßen Zustand	•		
1.2	Flexible Kältemittelleitungen, die aktiv bewegt werden, auf Dichtheit		•	6 Monate

C.1.6 Brandschauen

Für die regelmäßige Brandschau (auch: Brandverhütungsschau oder Feuerbeschau) existieren verschiedene Länderverordnungen (z. B. in NRW ‚Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung - FSHG‘):

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbe- triebnahme und nach wesentli- cher Änderung	wieder- kehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
-	Prüfung durch Brandschutzdienststelle			
	Gebäude und Einrichtungen, die in erhöhtem Maße brand- oder explosionsgefährdet sind oder in denen bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion eine große Anzahl von Personen oder erhebliche Sachwerte gefährdet sind.	-	• (§ 6 Abs. 1 FSHG NRW)	5 Jahre

C.1.7 Bauaufsichtliche Prüfungen

Für Beherbergungs-, Verkaufs- und Versammlungsstätten, Hoch- und Krankenhäuser sowie Großgaragen regeln die entsprechenden Verordnungen der Bundesländer ggf. zusätzliche regelmäßige Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörden (nachfolgend für NRW):

Nr.	Prüfer Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbe- triebnahme und nach wesentli- cher Änderung	wieder- kehrende Prüfung	Prüffrist nicht mehr als
1.	Prüfung durch Bauaufsichtsbehörde			
1.1	Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 11 Abs. 2 BeVO NRW)	5 Jahre
1.2	Hochhäuser mit mind. einem Aufenthaltsraum oberhalb 60m, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 15 Abs. 2 HochhVO NRW)	5 Jahre
1.3	Krankenhäuser, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 38 Abs. 3 KhBauVO NRW)	5 Jahre
1.4	Verkaufsstätten, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 27 Abs. 2 VKVO NRW)	3 Jahre
1.5	Versammlungsstätten, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 46 Abs. 2 VStättVO NRW)	3 Jahre
1.6	Großgaragen, einschl. Prüfung auf Einhaltung der Betriebsvorschriften, fristgerechte Durchführung der Prüfungen nach TPrüfVO und Beseitigung etwaiger Mängel	-	• (§ 21 Abs. 2 GarVO NRW)	5 Jahre

C.1.8 Verkaufsstätten

Checkliste zur wiederkehrenden bauaufsichtlichen Prüfung gemäß § 27 Abs. 2 Verkaufsstättenverordnung (VkvO) in NRW ¹⁵

Blatt 1 (Vorblatt):

Objekt:			
Betreiber:		Eigentümer / Verwalter:	
Gebührenbescheidempfänger:			
Genehmigte Nutzungen			
Art der Nutzung:			Aktenzeichen:
Datum der letzten wiederkehrenden Prüfung:			
Datum der wiederkehrenden Prüfung:			
Eingeladene Behörden und Stellen:		Teilnehmer von Seiten der Behörden:	
Teilnehmer von Seiten des Betreibers:		Teilnehmer von Seiten des Eigentümers:	
Name:	Funktion:	Name:	Funktion:
Bemerkungen zur Vor- und Nachbereitung der wiederkehrenden Prüfung:			

¹⁵ Quelle: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen
www.mswks.nrw.de/datenbank/baupruefung/bp.htm

Dort auch entsprechende Checklisten für wiederkehrende Prüfungen bei Hoch- und Krankenhäusern, Schulen und Garagen

Blatt 2:

		Ja	Nein	Bemerkungen
1	Nutzung der baulichen Anlage			
1.1	Gegenüber der ursprünglichen Baugenehmigung haben sich keine ungenehmigten Nutzungsänderungen ergeben.	☐	☐	
1.2	Von bauaufsichtlichen Genehmigungen wurde nicht abgewichen.	☐	☐	
2	Flächen für die Feuerwehr			
2.1	Aufstell- und Bewegungsflächen, Zu- und Durchfahrten und Durchgänge für die Feuerwehr sind ordnungsgemäß gekennzeichnet und benutzbar. (Breite, lichte Höhe, Befestigung) (§ 23 VkkVO)	☐	☐	
3	Rettungswege			
3.1	Notwendige Treppenräume, notwendige Treppenraumerweiterungen und notwendige Flure sind frei von Dekorationen. Diese Räume sowie Ladenstraßen und Hauptgänge sind innerhalb der geforderten Mindestbreiten von jeglicher Lagerung freigehalten. (§§ 11 Abs. 5 und 22 Abs. 2 VkkVO)	☐	☐	
	• Ladenstraße - Mindestbreite 5,00 m	☐	☐	
	• Hauptgänge und notwendige Flure aus Verkaufsräumen - Mindestbreite 2,00 m	☐	☐	
	• Notwendige Flure bei Verkaufsräumen < 500 m² - Mindestbreite 1,40 m	☐	☐	
	Zusätzliche Brandlasten, Kabel und Leitungen nicht vorhanden.	☐	☐	
3.2	An Kreuzungen der Ladenstraßen und der Hauptgänge, sowie an Türen im Zuge von Rettungswegen sind die Sicherheitszeichen vorhanden (§ 8 Abs. 7 VkkVO)	☐	☐	
	Die Sicherheitsbeleuchtung ist vorhanden (und ist in Betrieb) (§ 16 VkkVO)	☐	☐	
3.3	Die notwendigen Treppenräume sind von den einzelnen Geschossen ausreichend sicher abgetrennt.	☐	☐	
3.4	Türen von notwendigen Treppenräumen und notwendigen Fluren für Kundinnen und Kunden (außer Türen, die ins Freie führen), sind: (§ 13 Abs. 1 und 2 VkkVO)			
	T 30 Rauchschutztüren in Verkaufsstätten ohne Sprinkleranlagen	☐	☐	
	Rauchschutztüren in Verkaufsstätten mit Sprinkleranlagen	☐	☐	
3.5	Haustechnische Leitungsanlagen im Zuge von Rettungswegen sind brandschutztechnisch sicher abgetrennt oder unbedenklich.	☐	☐	
3.6	Türen im Zuge von Rettungswegen lassen sich während der Betriebszeit von innen leicht in voller Breite öffnen. Elektrisch verriegelte Türen sind im Gefahrenfall jederzeit zu öffnen (§ 13 Abs. 3 VkkVO)	☐	☐	
3.7	Die maximal zulässige Rettungsweglänge wird nicht durch Umbauten oder Erweiterungen überschritten (§ 8 VkkVO)	☐	☐	
4	Wände und Decken			
4.1	Wände mit Brandschutzanforderungen sind dicht bis an die Rohdecke geführt	☐	☐	
4.2	Haben installationsbedingt oder nachträglich ausgeführte Öffnungen und Durchbrüche in Decken und Wänden mit Brandschutzanforderungen einwandfreie Abschlüsse zur Verhinderung einer Rauch- und Brandübertragung?	☐	☐	
4.3	Wurden nur bauaufsichtlich zugelassene Bauprodukte nachträglich eingebaut? (§§ 20 ff. BauO NRW)	☐	☐	
5	Haustechnische Leitungsanlagen			
5.1	Betriebsräume für elektrische Anlagen sind eindeutig und ausreichend gekennzeichnet (§ 5 Abs. 2 Elt BauVO)	☐	☐	
5.2	Installationsschächte und -kanäle sind ausreichend abgetrennt und abgeschottet (§ 42 BauO NRW)	☐	☐	

noch Blatt 2:

6	Aufzugs- und Förderanlagen			
6.1	Die erforderlichen Warningschilder „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ sind an gut sichtbaren Stellen außerhalb des Aufzuges und in der Aufzugskabine ordnungsgemäß angebracht. (Nr. 39.1 VV BauO NRW)	☐	☐	
7	Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldeanlagen und Alarmierungseinrichtungen			
7.1	Geeignete Feuerlöscher und geeignete Wandhydranten sind in ausreichender Zahl und zweckmäßiger Verteilung an gut sichtbarer Stelle leicht zugänglich angebracht (§ 18 Abs. 2 VkVO).	☐	☐	
7.2	Die Möglichkeit der sofortigen Brandmeldung ist sichergestellt (§ 18 Abs. 2 VkVO). Welche Einrichtung?	☐	☐	
7.3	Eine Alarmierungsvorrichtung ist vorhanden (§ 18 Abs. 2 VkVO) Welche Einrichtung?	☐	☐	
7.4	Eine Sprinkleranlage ist, soweit vorgeschrieben, vorhanden (§ 18 Abs. 1 VkVO)	☐	☐	
8	Sonstige Betriebsvorschriften			
8.1	Die Betreiberin oder der Betreiber hat (§ 24 Abs. 2 VkVO)			
	eine Brandschutzbeauftragte oder einen Brandschutzbeauftragten bestellt	☐	☐	
	je angefangene 2.000 m ² Verkaufsfläche mindestens eine Selbsthilfekraft für den Brandschutz bestellt	☐	☐	
8.2	Die Anwesenheit der erforderlichen Anzahl der Selbsthilfekräfte für den Brandschutz während der Betriebszeit ist sichergestellt (§ 24 Abs. 5 VkVO)	☐	☐	
8.3	Es besteht eine von der örtlich zuständigen Feuerwehr anerkannte Brandschutzordnung (§ 25 Abs. 1 VkVO)	☐	☐	
8.4	Das Personal wird jährlich mindestens einmal belehrt über die Lage und Bedienung der in einem Notfall bedeutsamen Anlagen und Einrichtungen, die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand oder bei einer Panik? (§ 25 Abs. 2 VkVO)	☐	☐	
9	Besondere Gefahren			
9.1	Es wird auf ein bestehendes Rauchverbot durch gut sichtbare Schilder hingewiesen (§ 22 Abs. 1 VkVO)	☐	☐	
9.2	Die Lagerung von explosionsgefährlichen, besonders feuergefährlichen und leicht entflammaren Stoffen sowie von Chemikalien, brennbaren Flüssigkeiten und Gasen ist an den vorgefundenen Stellen zulässig.	☐	☐	
9.3	Räume besonderer Art und Nutzung sind - soweit erforderlich - vorschriftsmäßig gekennzeichnet. (Räume mit brennbaren Flüssigkeiten usw.)	☐	☐	
9.4	Räume für Abfälle sind vorhanden. Türen sind als Feuer-schutzabschlüsse - T 30 - hergestellt (§ 21 VkVO)	☐	☐	

Blatt 3 (Schlußblatt):

Objekt:
Datum der durchgeführten wiederkehrenden Prüfung:

	Technische Anlage / Einrichtung	Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und nach wesentl. Änderung durch	Wiederkehrende Prüfung durch	Prüffrist in Jahren nicht mehr als	Eingang der Prüfberichte	Mängel Ja (J) Nein (N)		Mängel-freie Prüf-berichte vom...	Nächste Prüfung durch SV* bzw. SK**
						J	N		
☐	lüftungstechnische Anlagen	SV	SV	3		☐	☐		
☐	maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen	SV	SV	2		☐	☐		
☐	CO-Warnanlagen in geschlossenen Großgaragen	SV	SV	1		☐	☐		
☐	elektrische Anlagen • in Krankenhäusern nur elektrische Anlagen und Einrichtungen, die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen • in Garagen nur elektrische Anlagen in geschlossenen Großgaragen • in Schulen nur elektrische Anlagen der sicherheitstechnischen Einrichtungen	SV	SK	3		☐	☐		
☐	Sicherheitsbeleuchtung und Sicherheitsstromversorgung	SV	SV	3		☐	☐		
☐	Brandmeldeanlagen, Alarmierungseinrichtungen	SV	SK	3		☐	☐		
☐	Rauchabzugsanlagen	SV	SK	3		☐	☐		
☐	ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen	SV	SV	1		☐	☐		
☐	ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen	SK	SK	3		☐	☐		
☐	tragbare Feuerlöscher	SK	SK	2		☐	☐		
☐	automatische Schiebetüren in Rettungswegen	SK	SK	1		☐	☐		
☐	Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen (z. B. Türen, Tore)	SK	SK	3		☐	☐		
☐	kraftbetätigte Tore	SK	SK	1		☐	☐		
☐	elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen	SK	SK	1		☐	☐		
☐	Schutzvorhänge (zwischen Bühnen und Versammlungsräumen)	SK	SK	1		☐	☐		
☐	Blitzschutzanlagen	SK	SK	3		☐	☐		

* SV = Staatlich anerkannter Sachverständiger, ** SK = Sachkundiger

C.2 Checkliste für die Übernahme einer Betreiberverantwortung

Allgemeine Klärungen	☐ Zutreffendes ankreuzen bzw. Felder ausfüllen		
Bezeichnung / Standort des Gebäudes, für das die Betreiberverantwortung über- nommen wird: (mit Bundesland)			
Träger der Betreiberverantwortung: Name des Unternehmens: Name des Geschäftsführers: Name des Objektleiters:			
Zuständiger Unfallversicherungsträger:			
Art des Gebäudes? Sonderbau? (jeweils im Sinne der Landesverordnun- gen)	☐ Sonderbau ☐ Beherbergungsstätte ☐ Hochhaus ☐ kein Sonderbau ☐ Verkaufsstätte ☐ Krankenhaus ☐ Versammlungsstätte ☐ Großgarage		
Sachlicher Umfang Bauliche und anlagentechnische Ausführungen	☐ sämtliche Schutzaspekte im Gebäude oder nur: ☐ Baulicher Brandschutz ☐ Anlagentechnischer Brandschutz ☐ Organisatorischer Brandschutz ☐ Elektrische Sicherheit ☐ Verkehrssicherheit ☐ Überwachungsbedürftige Anlagen ☐ Sonstiges: ☐ geprüft + ☐ entsprechend den Bauvorschriften		
Örtlicher Umfang Gebäude Parkplatz / Tiefgarage Außenanlagen / Wege / Zugänge gesamt	☐ gesamt ☐ nur Teilflächen (z. B. ohne vermietete Flächen) ☐ Begehung ist erfolgt und Grenzen sind bekannt ☐ Begehung ist erfolgt und Grenzen sind bekannt ☐ Begehung ist erfolgt und Grenzen sind bekannt ☐ Schlüssel / Zutrittsberechtigungen für alle Flächen sind vorhanden		
Zuständige (untere) Bauaufsichtsbehörde:			
Zuständige Feuerwehr:			
Genehmigungsbedürftige Anlagen (nach BImSchG) vorhanden?	☐ ja ☐ nein		
Überwachungsbedürftige Anlagen (z. B. Aufzüge) vorhanden?	☐ ja + ☐ Prüfbücher erhalten ☐ nein		
Zugelassene Überwachungsstellen (für überwachungsbedürftige Anlagen):			
Erforderliche Genehmigungen vorhan- den?	☐ ja ☐ nein		
Stellt der Betreiber im Gebäude ständige Arbeitsplätze?	☐ keine ☐ Büroarbeitsplätze ☐ Werkstätten ☐ Pforte ☐ Küche ☐ andere:		
Zutreffende Rechtsvorschriften			
Bundesweit gültige Gesetze + Verord- nungen (vgl. GEFMA 900): Liste der anzuwendenden Vorschriften Entsprechende Gesetzestexte	☐ wurde erstellt ☐ liegen vor + ☐ sind bekannt		
Anzuwendende UVVen	☐ GUV's (UVVen der öffentlichen Unfallkassen) ☐ BGV's (UVVen der gewerblichen Berufsgenossenschaften) ☐ liegen vor + ☐ sind bekannt		

Landesverordnungen:	
Landesbauordnung	☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
Brandschau-/FeuerbeschauVO	☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
Technische PrüfVO	☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
BeherbergungsstättenVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
HochhausVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
KrankenhausbauVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
VerkaufsstättenVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
VersammlungsstättenVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
GaragenVO ☐ trifft nicht zu	☐ trifft zu + ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt
Städtische Verordnungen / Satzungen	
Abfallentsorgungssatzung ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt	
Abwassersatzung ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt	
Straßenreinigungssatzung ☐ liegt vor + ☐ ist bekannt	
Maßgebende VdS-Richtlinien	☐ liegen vor + ☐ sind bekannt
Organisatorische Regelungen	
Aufbauorganisation (bezogen auf die Personengruppe, die in die Betreiberverantwortung für das Gebäude einbezogen ist)	☐ Organigramm liegt vor ☐ Geschäftsverteilungsplan / Stellenplan liegt vor ☐ Tätigkeits- /Aufgabenbeschreibungen liegen vor ☐ Zuständigkeit für Gefährdungsbeurteilungen ist festgelegt ☐ Zuständigkeit für gesetzliche Prüfungen ist festgelegt ☐ Zuständigkeiten sind bekannt gemacht
Ablauforganisation	☐ zu verrichtende Arbeitsabläufe sind festgelegt und bekannt gemacht ☐ Arbeitsabläufe werden überwacht
Betriebsbeauftragte	
Sicherheitsbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Brandschutzbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Abfallbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Gewässerschutzbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Immissionsschutzbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Störfallbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Strahlenschutzbeauftragter ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Fachkraft für Arbeitssicherheit ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Betriebsarzt ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Ersthelfer ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Arbeitsschutzausschuss ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
SiGe-Koordinator ☐ nicht erforderl.	☐ erforderl. + ☐ ist bestellt + ☐ ist geeignet
Rechtsgrundlagen der Bestellung: siehe GEFMA 190, Tabelle 4	
Gefährdungsbeurteilungen	
Gefährdungen ☐ sind vollständig erfasst und bekannt	
Gefährdungsbeurteilungen ☐ sind geplant + ☐ Checklisten sind vorhanden	
Dokumentation ☐ wird erstellt	
Gesetzliche Prüfungen	
Prüfgegenstände ☐ sind vollständig erfasst und bekannt	
Prüfpflichten ☐ sind vollständig erfasst und bekannt	
Prüfpläne ☐ sind erstellt	
Prüfungstermine ☐ sind geplant	
Prüfungsdokumentation ☐ wird erstellt	

Pflichtenübertragung zu übertragende Pflichten	☐ sind klar und eindeutig definiert ☐ sind widerspruchsfrei verteilt ☐ Verpflichtete sind ausgewählt + ☐ sind befähigt + ☐ sind geeignet ☐ Verpflichtete sind mit Mitteln und Befugnissen ausgestattet ☐ Verpflichtete sind angewiesen, eingewiesen, unterwiesen ☐ laufende Aufsicht /Überwachung ist gewährleistet
Übergebene Dokumentation	
Flucht- und Rettungspläne (nach § 55 ArbStättV)	☐ nicht vorhanden ☐ in allen Stockwerken vorhanden + ☐ ok
Feuerwehrpläne	☐ nicht vorgeschrieben ☐ vorgeschrieben + ☐ vorhanden + ☐ ok
Grundrisspläne	☐ nicht vorgeschrieben ☐ vorgeschrieben + ☐ vorhanden + ☐ ok
Explosionsschutzdokument (nach § 6 BetrSichV)	☐ nicht vorgeschrieben ☐ vorgeschrieben + ☐ vorhanden + ☐ ok
Brandschutzordnung (nach Länderverordnungen)	☐ nicht vorgeschrieben ☐ vorgeschrieben + ☐ vorhanden + ☐ ok
Betriebsanweisungen für Arbeitsmittel (nach BetrSichV, GSG, GefStoffV)	☐ nicht erforderlich ☐ erforderlich + ☐ vorhanden + ☐ ok
Dokumentation für Aufzüge (nach § 4 GSGV 12)	☐ keine Aufzüge vorh. ☐ Dokumentation vorhanden + ☐ ok
Dokumentation für Druckgeräte (nach § 4 GSGV 14)	☐ keine Druckgeräte vorh. ☐ Dokumentation vorhanden + ☐ ok
Aufzeichnungen zurückliegender Gefähr- dungsbeurteilungen	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden
Aufzeichnungen zurückliegender Prü- fungen	
von Aufzügen	☐ keine Aufzüge vorh. ☐ Aufzeichn. nicht vorhanden ☐ vorhanden
von Druckgeräten	☐ keine Druckgeräte vorh. ☐ Aufzeichn. nicht vorhanden ☐ vorhanden
von technischen Anlagen + Einrichtungen	☐ Aufzeichn. nicht vorhanden ☐ vorhanden
Brandschauen	☐ nicht vorgeschrieben ☐ Aufzeichn. nicht vorhanden ☐ vorhanden
bauaufsichtliche Prüfungen	☐ nicht vorgeschrieben ☐ Aufzeichn. nicht vorhanden ☐ vorhanden
Aufzeichnungen über zurückliegende Unfälle oder Schadensereignisse	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden
Betriebs- /Objekthandbuch	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden + ☐ ok
Notfallhandbuch	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden + ☐ ok
Verzeichnis technischer Anlagen	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden
Verzeichnis der Gewährleistungsfristen	☐ nicht vorhanden ☐ vorhanden
sonst übergebene Dokumente	
Haftungsdeckung	
Risikoabschätzung	☐ ist erfolgt + ☐ Risiko wird als beherrschbar eingeschätzt
Betriebshaftpflichtversicherung	☐ ist abgeschlossen + ☐ Deckungssumme ist ausreichend
Organhaftpflichtversicherung	☐ ist abgeschlossen + ☐ Deckungssumme ist ausreichend
Sonstiges	

C.3 Betriebs- /Objekthandbuch

Hinweise für Aufbau und Inhalt

Nr.	Überschrift	Inhalt
1.	Einleitung	
1.1	Anwendungs- / Geltungsbereich	Sachlicher und örtlicher Umfang, der durch das Handbuch abgedeckt wird (vgl. Abschnitte 3.1.2 und 3.1.3)
1.2	Zweck	Zweck und Adressaten des Betriebs- /Objekthandbuches: • nur für das Betreiberpersonal • auch für Gebäudenutzer /Mieter
1.3	Begriffe, Definitionen und Abkürzungen	Begriffsbestimmungen und verwendete Abkürzungen (sofern erforderlich)
2.	NORMALBETRIEB	
2.1	Aufbauorganisation	• Benennung des Betreibers • ggf. beauftragte Subunternehmer
2.1.1	Verantwortliche Personen	• Verzeichnis der Personen, die in die Betreiberverantwortung eingebunden sind • Vertretungsregelungen • ggf. Organigramm mit Zuweisung von Einzel-Zuständigkeiten
2.1.2	Betriebsbeauftragte	• Verzeichnis bestellter Betriebsbeauftragter (vgl. 3.2.2.11) • Aufgabenumfang
2.1.3	Besondere Pflichtenübertragungen	• Verzeichnis der Mitarbeiter mit übertragenen besonderen Pflichten (vgl. Abschnitt 3.3) • Aufgabenumfang
2.2	Ablauforganisation	• Wer ist im Einzelnen zuständig?
2.2.1	Betriebsführung	• Worauf ist besonders zu achten?
2.2.2	Instandhaltung	Unterstützende Dokumente:
2.2.3	Sicherheitsdienste	
2.2.4	Störungsannahmestelle / Leitwarte / Notdienst	
2.3	Betriebsordnungen	• Hausordnung • Alarmordnung • Brandschutzordnung • Erste-Hilfe-Ordnung • Notfallübungen, z. B. Evakuierungsübungen
2.4	Gefährdungsbeurteilungen	• Benennung der Arbeitsbereiche, in denen Gefährdungsbeurteilungen durchzuführen sind • Zuständigkeiten • Aufzeichnungen über zurückliegende Gefährdungsbeurteilungen und deren Ergebnisse • Terminpläne über künftige Gefährdungsbeurteilungen • ggf. Mustervordrucke
2.5	Gesetzliche Prüfungen	• Angabe der durchzuführenden Prüfungsarten (vgl. C.1.1-C.1.8) • Verzeichnis der prüfpflichtigen Anlagen und Einrichtungen mit Prüfterminen und Prüfer • Zuständigkeiten • Aufzeichnungen über zurückliegende Prüfungen und deren Ergebnisse • Terminpläne über künftige Prüfungen
2.6	Unterweisungen	• Zuständigkeiten für - Unterweisung in verschiedenen Arbeitsbereichen - Unterweisung von Fremdfirmen • Protokolle zurückliegender Unterweisungen

3.	BETRIEBSSTÖRUNGEN UND BETRIEBSUNTERBRECHUNGEN	
3.1	Betriebsstörungen	Festlegung betrieblicher Abläufe bei • Aufzugsstörung • Stromausfall • Ausfall des Telefons • Ausfall der Zutrittskontrolle • Ausfall der EDV • usw.
3.2	Betriebsunterbrechungen	Festlegung betrieblicher Abläufe bei • Wartung / Prüfung von Aufzügen • usw.
4.	BRANDFALL	
4.1	Alarmplan mit Telefon- /Adressliste	Kontakte der zu benachrichtigenden Stellen im Falle eines Brandes
4.2	Verhalten bei Brandalarm	Festlegung betrieblicher Abläufe im Brand- und Katastrophenfall, insbesondere • Meldewege • Einweisung der Feuerwehr und Rettungsdienste Unterstützende Dokumente: • Alarmplan • Flucht- und Rettungsplan • ggf. Brandschutzordnung für die Feuerwehr: • Feuerwehrpläne • Lageplan, Grundrisspläne
5.	EINBRUCH, GEWALTDELIKTE ETC.	
5.1	Alarmplan mit Telefon- /Adressliste	Kontakte der zu benachrichtigenden Stellen im Falle eines Einbruchs oder anderen Gewaltdelikts
5.2	Verhalten im Gefahrenfall	Festlegung betrieblicher Abläufe
A	ANHANG	
A.1	Arbeitshilfen	• Formblätter • Mustervordrucke • Stammdatenblätter • usw.
A.2	Rechtsvorschriften	Verzeichnis der anzuwendenden • Gesetze • Verordnungen • UVVen • behördlichen Auflagen • Normen und Richtlinien ggf. mit Fundstellen

Anhang D: Rechtsformen, Rechtsfähigkeit und vertretungsberechtigte Organe

	Rechtsform	Rechtsfähigkeit ¹⁶	geschäftsführende Organe ¹⁷
Privat-rechtliche Unternehmen			
Einzelkaufmann	Einzelunternehmer	natürliche Person	Einzelkaufmann selbst
Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR, BGB-Gesellschaft)	Personengesellschaft	nicht rechtsfähig; Träger von Rechten und Pflichten sind die Gesellschafter	alle Gesellschafter (Gesamthandsgemeinschaft) vertraglich änderbar
Offene Handelsgesellschaft (OHG)	Personengesellschaft	Teilrechtsfähigkeit gem. §124 HGB. Daneben persönliche Haftung der Gesellschafter gem. §128 HGB	je nach Gesellschaftsvertrag: alle oder ein einzelner Gesellschafter
Kommanditgesellschaft (KG)	Personengesellschaft	Teilrechtsfähigkeit gem. §§161,124 HGB. Daneben Haftung des Komplementär gem. §§161,128 und des Kommanditisten gem. §171 HGB	Komplementär
GmbH & Co.KG	Personengesellschaft	Teilrechtsfähigkeit der KG gem. §§161,124 HGB. Haftung der GmbH als Komplementär gem. §§161,128 HGB und des Kommanditisten gem. §171 HGB	geschäftsführendes Organ der KG ist die GmbH, die wiederum als Geschäftsführendes Organ den Geschäftsführer hat; dadurch führt er auch die Geschäfte der KG
Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	Kapitalgesellschaft	rechtsfähig gem. §13 GmbHG (juristische Person)	Geschäftsführer (§35 GmbHG)
Aktiengesellschaft (AG)	Kapitalgesellschaft	rechtsfähig gem. §1 AktG (juristische Person)	Vorstand (§76 AktG)
Kommanditgesellschaft auf Aktien (KgaA)	Kapitalgesellschaft	rechtsfähig (gem. §278 AktG) (juristische Person)	persönlich haftende Gesellschafter (§§278 AktG, 114 HGB)
Eingetragene Genossenschaft (eG)	Sonderform	rechtsfähig (§17 GenG) (juristische Person)	Vorstand (§24 GenG)
Öffentlich-rechtliche Unternehmen			
Bund	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Leiter der einzelnen Bundesbehörden.
Länder	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Leiter der einzelnen Landesbehörden
(Regierungs-) Bezirke	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	
Landkreise	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Landräte
Gemeinden	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Leiter der Kommunalverwaltung (z. B. hauptamtliche Bürgermeister, Magistrate, Stadt- oder Gemeindedirektoren)
Kreisfreie Städte	Körperschaft des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Oberbürgermeister
sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts	Körperschaften des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	
Universitäten	Körperschaften des öffentlichen Rechts	rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Leiter der Verwaltung (Kanzler)
Institute an Universitäten		teilrechtsfähig	Institutsleiter
Stiftungen des öffentlichen Rechts		rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	
Deutsche Bahn und Post		rechtsfähig (jur. Person d. öff. Rechts)	Vorstände

¹⁶ bedeutet hier: Unternehmen ist Träger von Rechten und Pflichten, kann klagen und kann verklagt werden.

¹⁷ gleichzeitig 'Unternehmensleitung' im Sinne dieser Richtlinie

- Leerseite -

1	Anwendungsbereich	1
2	Begriffe und Definitionen	2
	Verantwortung	2
	Betreiber	2
	Unternehmer /Unternehmen	2
	Arbeitgeber	2
	Unternehmensleitung	2
	Führungskräfte	2
	Beschäftigte	2
	Erfüllungsgehilfe	2
	Verrichtungsgehilfe	2
	Aufbauorganisation	2
	Ablauforganisation	2
	Arbeitsschutz	2
3	Betreiberverantwortung	3
3.1	Träger und Umfang	3
3.1.1	Träger der Betreiberverantwortung	3
3.1.2	Sachlicher Umfang	3
3.1.3	Örtlicher Umfang	3
3.2	Gesetzliche Betreiberpflichten	4
	Eigenverantwortlichkeit des Betreibers	4
3.2.1	Unternehmenspflichten	4
3.2.1.1	Unternehmenspflichten gegenüber Beschäftigten	4
3.2.1.2	Unternehmenspflichten gegenüber Dritten	4
3.2.1.3	Unternehmenspflichten gegenüb. d. Umwelt	4
	Immissionsschutz	5
	Klimaschutz	5
	Bodenschutz	6
	Gewässerschutz	6
	Abfallentsorgung	6
	Abwasserentsorgung	6
3.2.1.4	Unternehmenspflichten gegenüb. Behörden	6
3.2.2	Persönliche Pflichten	7
3.2.2.1	Aufbauorganisation	7
	... festlegen	7
3.2.2.2	Geeignete Führungskräfte	7
	... einsetzen	7
3.2.2.3	Betriebsbeauftragte /Koordinatoren	7
	... bestellen	7
3.2.2.4	Gefährdungsbeurteilung	7
	... veranlassen	7
	... durchführen	7
3.2.2.5	Gesetzliche Prüfungen	9
	... sicherstellen	9
	... organisieren	9
3.2.2.6	Geeignete Beschäftigte oder Dienstleister	9
	... auswählen	9
	... einsetzen	9
3.2.2.7	Ablauforganisation	9
	Arbeitsabläufe festlegen	9
	Festgelegte Arbeitsabläufe überwachen	9
	Festgelegte Arbeitsabläufe einhalten	9
3.2.2.8	An- /Ein- /Unterweisungen	9
	... veranlassen	9
	... erteilen	9
	... befolgen	10
3.2.2.9	Geeignete Arbeitsmittel	10
	... auswählen	10
	... bereitstellen	10
	... benutzen	10
3.2.2.10	Sonstige Pflichten	10
3.2.2.11	Spezielle Pflichten der Beauftragten / Koordinatoren	10
3.2.3	Spezielle Betreiberpflichten im FM	11
3.2.3.1	Gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen	11
	Prüfungen vor Inbetriebnahme	11
	Prüfungen nach wesentlichen Änderungen	11
	Wiederkehrende Prüfungen	12
	Prüfungen durch Sachverständige	12
	Prüfungen durch Sachkundige	12
3.2.3.2	Instandhaltung	12
	Instandhaltung zum Funktionserhalt	12
	Instandhaltung als Gefahrenquelle	12
3.2.3.3	Verkehrssicherung	12
3.2.3.4	Hygienemaßnahmen	13
3.2.3.5	Gesetzlich vorgeschriebene Dokumentation	13
	Anweisende Dokumente	13
	Nachweisende Dokumente	13
3.3	Pflichtenübertragung (Delegation)	13

3.3.1	Grundregeln der Pflichtenübertragung	14
3.3.1.1	Pflichtendefinition	14
3.3.1.2	Aufgabenverteilung	14
3.3.1.3	Auswahl (Selektion)	14
3.3.1.4	Ausstattung des Verpflichteten	14
3.3.1.5	An- /Ein- /Unterweisung	14
3.3.1.6	Aufsicht (Überwachung)	14
3.3.2	Pflichtenübertragung an Führungskräfte und Beschäftigte	14
3.3.3	Pflichtenübertragung in Mietverhältnissen	15
3.3.4	Pflichtenübertragung an Dienstleister	15
3.4	Pflichtverletzung und Verschulden	15
3.4.1	... des Unternehmens	16
3.4.1.1	Pflichtverletzungen von Unternehmen	16
3.4.1.2	Unternehmensverschulden	16
3.4.2	... der Personen	16
3.4.2.1	Pflichtverletzungen von Personen	16
3.4.2.2	Persönliches Verschulden	16
	Selektionsverschulden	16
	Anweisungsverschulden	16
	Überwachungsverschulden	16
3.5	Mögliche Rechtsfolgen	16
3.5.1	... für Unternehmen	16
3.5.1.1	Schadensersatz des Betreibers gegenüber geschädigten Dritten	16
	... bei Verschuldenshaftung	16
	... bei Gefährdungshaftung	17
3.5.1.2	Schadensersatz eines externen Betreibers gegenüber dem Gebäudeeigentümer	17
3.5.1.3	Weitere Schadensersatzfälle	17
3.5.1.4	Ordnungswidrigkeiten	17
3.5.1.5	Nutzungsverbote	18
3.5.1.6	Verlust des Versicherungsschutzes	18
3.5.2	... für Personen	18
3.5.2.1	Arbeits- /Disziplinarrechtliche Sanktionen	18
3.5.2.2	Zivilrechtliche Haftung	18
	Schadensersatz gegenüber Dritten	18
	Regress gegenüber dem eigenen Unternehmen	18
	Regress gegenüber der Unfallversicherung	18
3.5.2.3	Ordnungswidrigkeiten	18
3.5.2.4	Strafrechtliche Haftung	19
3.5.2.5	Verlust des Versicherungsschutzes	19
4	Entlastungs- (Exkulpations-) möglichkeiten	19
4.1	Dokumentation	19
4.1.1	Weitere anweisende Dokumente	19
4.1.1.1	Arbeits- oder Verfahrensanweisungen	19
4.1.1.2	Betriebs- und Gebrauchsanweisungen	19
4.1.1.3	Inspektions- und Wartungsanweisungen	19
4.1.1.4	Maßnahmenpläne	20
4.1.2	Weitere nachweisende Dokumente	20
4.1.2.1	Festlegung der Aufbauorganisation	20
4.1.2.2	Eignung der Führungskräfte	20
4.1.2.3	Bestellung von Betriebsbeauftragten	20
4.1.2.4	Gefährdungsbeurteilungen	20
4.1.2.5	Gesetzliche Prüfungen	20
4.1.2.6	Eignung der Beschäftigten und Dienstleister	20
4.1.2.7	Ablauforganisation /Arbeitsabläufe	20
4.1.2.8	An- /Ein- /Unterweisungen	20
4.1.2.9	Geeignete Arbeitsmittel	20
4.1.2.10	Sonstige Pflichten	20
4.2	Management anlagenbezogener Pflichten	20
4.2.1	Überwachung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen	20
4.2.2	Überwachung des laufenden Betriebs	21
4.2.3	Responsibility-Managementsysteme	21
4.3	Qualitätsmanagementsysteme (QMS)	21
4.4	Arbeitsschutzmanagementsysteme (AMS)	21
4.5	Umweltschutzmanagementsysteme (UMS)	22
4.6	Integrierte Managementsysteme (IMS)	22
5	Haftungsdeckungsmöglichkeiten (Versicherungen)	22
5.1	Arten der Versicherungen	22
5.1.1	Gesetzliche Unfallversicherung	22
5.1.2	Sachversicherung	22
5.1.3	Betriebshaftpflichtversicherung	22
5.1.4	Umwelthaftpflichtversicherung	22
5.1.5	Organhaftpflichtversicherung	23

5.1.6	Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.....	23
5.1.7	Rechtsschutzversicherung.....	23
5.2	Versicherungsbeiträge.....	23
5.2.1	Prämienhöhe.....	23
5.2.2	Umlagefähigkeit.....	23

6 Empfehlungen zur sicheren Handhabung der Betreiberverantwortung 23

6.1	Allgemeine Klärungen.....	23
6.2	Organisatorische Regelungen.....	23
6.2.1	Trägerschaft der Betreiberverantwortung.....	23
6.2.2	Entscheidung Eigen- oder Fremdleistung.....	23
6.2.3	Übernahme der Betreiberverantwortung.....	24
6.3	Maßnahmen.....	24
6.3.1	Risikoabschätzung.....	24
6.3.2	Betriebs- /Objekthandbuch.....	24
6.3.2.1	Bestandsdokumentation.....	25
6.3.2.2	Betriebsdokumentation.....	25
6.3.3	Pflichtenmanagement.....	25
6.3.4	Managementsysteme.....	25
6.3.5	Versicherungen.....	25
6.3.6	Verwendung von Mitteln.....	25
6.3.7	Stilllegung.....	26
6.4	Fazit.....	26

Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen..... 26

Erläuterungen 28

Erläuterungen zur Richtlinie insgesamt.....	28
Erläuterungen zur Wechselbeziehung zwischen Unternehmen und Personen.....	29
Erläuterungen zur gesetzlichen Unfallversicherung und den Unfallverhütungsvorschriften.....	29

Kontaktadresse 30

Anhang A: Rechtsgrundlagen zur Betreiberverantwortung bei Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen..... A 1

Anhang B: Texte ausgewählter Rechtsgrundlagen B 1

B.1	Bundesrecht.....	B 1
B.1.1	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB.....	B 1
B.1.2	Arbeitsschutzgesetz - ArbSchG.....	B 1
B.1.3	Betriebssicherheitsverordnung - BetrSichV.....	B 2
B.1.4	Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG.....	B 3
B.1.5	TA Abfall (analog TA Siedlungsabfall).....	B 4
B.1.6	Umwelthaftungsgesetz - UmweltHG.....	B 4
B.1.7	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten - OWiG.....	B 4
B.1.8	Strafgesetzbuch - StGB.....	B 5
B.2	Landesrecht (hier: NRW).....	B 6
B.2.1	Hochhausverordnung - HochhV NRW.....	B 6
B.2.2	Technische Prüfverordnung - TPrüfVO NRW.....	B 7
B.2.3	Versammlungsstättenverordnung - VStättVO NRW.....	B 8
B.3	Stadtrecht (hier: Düsseldorf).....	B 8
B.3.1	Straßenreinigungssatzung.....	B 8
B.3.2	Abfallentsorgungssatzung.....	B 8
B.3.3	Abwassersatzung.....	B 8

Anhang C: Arbeitshilfen C 1

C.1	Grundlagen und Fristen gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen.....	C 1
C.1.1	Technische Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden.....	C 1
C.1.2	Elektrische Anlagen.....	C 1
C.1.3	Anlagen nach BImSchG.....	C 2
C.1.4	Überwachungsbedürftige Anlagen.....	C 2
C.1.5	Kälteanlagen und Kühleinrichtungen.....	C 3
C.1.6	Brandschauen.....	C 3
C.1.7	Bauaufsichtliche Prüfungen.....	C 3
C.1.8	Verkaufsstätten.....	C 4
C.2	Checkliste für die Übernahme einer Betreiberverantwortung.....	C 8
C.3	Betriebs- /Objekthandbuch.....	C 11

Anhang D: Rechtsformen, Rechtsfähigkeit und vertretungsberechtigte Organe..... D 1