

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Februar 2014 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Mietrecht

- > Mietwohnung ist kein Hotel 2

#### Baurecht

- > Ist eine Sache in Ordnung, nur weil es keine Norm gibt? 3

#### Facility Management

- > Vorstellung FM-3D-Modell auf der Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 4

#### Betreiberverantwortung

- > Betreiberverantwortung – allen ein Begriff, nur nicht immer der Gleiche ... 6

#### Rödl & Partner intern

- > FM Messe und 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 8

Liebe Leserin, lieber Leser,

passend zur nachwirkenden Urlaubszeit befassen wir uns in unserer ersten Ausgabe des Jahres 2014 mit einem Phänomen der Untervermietung, das sich zunehmender Beliebtheit erfreut: Die gewerbliche Untervermietung an Touristen via Internet, mit der sich der Bundesgerichtshof nunmehr erstmals zu befassen hatte. Eine insgesamt lesenswerte Entscheidung, die Einfluss auf Ihre Vertragsgestaltungen haben kann. Außerdem stellen wir Ihnen eine weitere Entscheidung vor, die zeigt, dass in Deutschland tatsächlich nicht alles geregelt ist. In einer entsprechenden Entscheidung stellt der BGH klar, dass eine Bauausführung auch dann mangelhaft sein kann, wenn sich der Mangel nicht mit einer Abweichung zu einem Regelwerk begründen lässt.

Unter der Rubrik Facility Management möchten wir Ihnen ein Modell vorstellen, das Sie in die Lage versetzen soll, Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Beteiligten im FM prozessorientiert und während der gesamten Lebenszyklusphase eines Gebäudes zu erfassen.

Und schließlich möchten wir Sie mit einem Beitrag zur begrifflichen Abgrenzung der Betreiberverantwortung dafür sensibilisieren bei der Vertragsgestaltung, bei Ausschreibungen oder auch bei der internen Organisation eines sachgerechten Immobilienbetriebs immer klar zu definieren, was Sie vereinbaren wollen. Eine gute Organisation kann nur so gut sein, wie die Klarheit und Eindeutigkeit der Aufgabenverteilung – und die scheitert regelmäßig daran, dass Grundlagen nicht intensiv genug analysiert und abgestimmt werden.

Wenn es uns gelingt, damit einige Impulse für Ihre Praxis zu setzen, ist eines unserer Ziele erreicht.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre!

Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner

Jörg Schielein  
Partner

## Mietrecht

### > Mietwohnung ist kein Hotel

Von **Andreas Griebel**

Für Mieter kann es attraktiv sein, ihre Wohnung zeitweise weiterzuvermieten. Selbst wenn der Besitzer dies erlaubt, gelten aber enge Grenzen. Eine Untervermietung an Touristen muss der Vermieter nicht dulden, hat nun der Bundesgerichtshof klargestellt.

Geklagt hatten die Vermieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin. Der Mieter nutzte die Wohnung nur 14-tägig am Wochenende. Von der Vorbesitzerin hatte er die Erlaubnis zur Untervermietung „ohne vorherige Überprüfung“ erhalten. Als die neuen Besitzer allerdings feststellten, dass die Wohnung über das Internet Touristen zur Miete angeboten wurde, mahnten sie ihn ab und drohten eine Kündigung an. Der Mieter argumentierte, die Untervermietung sei von der Vorbesitzerin gestattet worden und bot die Wohnung erneut Feriengästen an. Daraufhin kündigte der Vermieter fristlos.

Zu Recht, entschieden nun die Karlsruher Bundesrichter. Die Überlassung eines gemieteten Objektes an Dritte ist grundsätzlich unzulässig. Nur wenn der Mietvertrag die Untervermietung ausdrücklich zulässt, darf der Mieter die Mietsache dritten Personen zu deren Nutzung zur Verfügung stellen. Dies gilt insbesondere für das gewerbliche Mietverhältnis. Nach dem Wohnraummietrecht hat der Mieter allerdings unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung. Nach der bisherigen Rechtsprechung reichten beispielsweise rein finanzielle Gründe aus, um eine Genehmigung zur Untervermietung zu erhalten.

Dies schließt aber die gewerbliche Überlassung der Wohnung an Touristen nicht ein. Eine solche Nutzung ist nicht mit einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung

vergleichbar und deshalb nicht ohne Weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. Entscheidend ist, dass die Vermietung an Touristen nicht auf Dauer angelegt ist und sich damit wesentlich vom Wohncharakter einer üblichen Untervermietung unterscheidet.

Einzelheiten zur Länge der Dauer musste der Bundesgerichtshof nicht entscheiden, da die Sache zur weiteren Aufklärung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen wurde. Festzuhalten ist: Eine Wohnung ist kein Hotel, nur wenn der Vermieter explizit einer solchen gewerblichen Weitervermietung zustimmt, brauchen Mieter keine Kündigung fürchten.

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### **Andreas Griebel**

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.com



## Baurecht

### > Ist eine Sache in Ordnung, nur weil es keine Norm gibt?

Von **Tanja Nein**

Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass ein Werk auch dann mangelhaft sein kann, wenn es keine technische Norm gibt, die eine bestimmte Art und Weise der Ausführung vorschreiben würde. Wenn sich aus dem Vertrag und der allgemeinen Verkehrsanschauung ergibt, dass ein Werk bestimmte Eigenschaften aufweisen oder nicht aufweisen sollte, kann die Abweichung davon durchaus einen Mangel darstellen, der den Unternehmer zur Gewährleistung verpflichtet.

Zu entscheiden war die Rüge der Kläger, dass die von der Beklagten hergestellte Hof- und Zugangsfläche kein Gefälle aufweist. Die Kläger gehen hier von einem Mangel aus, die Beklagte bestreitet das mit dem Argument, es gäbe keine Vorschrift, die die Ausbildung eines Gefälles in diesem Fall vorschreiben würde. Nachdem das OLG Koblenz sich der Ansicht der Beklagten angeschlossen und die Klage abgewiesen hatte, wurde dieses Urteil vom BGH (Urteil vom 21. November 2013 - VII ZR 275/12) aufgehoben.

Das OLG stellte fest, dass im Vertrag keine Regelungen zu einem Gefälle enthalten waren. Der vom Gericht bestellte Sachverständige verneinte das Vorliegen einer technischen Ausführungsvorschrift für diesen Fall. Obwohl der Sachverständige empfohlen hatte, im konkreten Fall ein Gefälle einzubauen, um zu verhindern, dass sich größere Pfützen bilden, die zu Verschmutzungen und im Winter zu umfangreicheren Vereisungen führen können, hatte das OLG Koblenz nur wegen des Fehlens einer entsprechenden technischen Norm zur Herstellung eines Gefälles keinen Mangel angenommen.

Der BGH sieht das anders. Nach § 633 BGB ist der Unternehmer verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften aufweist und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Allein der Umstand, dass im Vertrag dazu nichts geregelt ist, bedeutet nach BGH nicht, dass es nicht doch geschuldet ist. Ebenso kann aus dem Umstand, dass in technischen Regelwerken wie DIN für einen solchen Fall kein Gefälle vorgesehen ist, nicht geschlossen werden, dass die Ausbildung eines Gefälles nicht zur vertraglichen Leistungspflicht gehören kann.

Vielmehr ist für die Beurteilung des Leistungsumfangs ausschlaggebend, was der Besteller im konkreten Fall tatsächlich erwarten konnte, ob er also davon ausgehen konnte, dass die Hofffläche mit einem Gefälle ausgebildet würde. Nach Ansicht des BGH hätte das Gericht prüfen müssen, ob ein Gefälle nicht zur Vermeidung der ansonsten vorhandenen Unannehmlichkeiten wie die beobachteten Wasserpfützen, großflächige Vereisung und Verschmutzung üblich wäre. Das hat das Gericht nicht getan. Weiterhin erwartet der BGH, dass sich das Gericht unter

Zuhilfenahme eines Sachverständigen damit auseinandersetzt, dass für andere Beläge nach den anerkannten Regeln der Technik ein Gefälle vorgeschrieben sei, sodass es einen nachvollziehbaren Grund geben müsse, warum das für diesen Belag gerade nicht gelten sollte. Nach Ansicht des Sachverständigen wäre ein solches Gefälle auf jeden Fall geeignet, die Unannehmlichkeiten, die mit der Pfützenbildung verbunden sind, zu vermeiden.

Der BGH konnte als Revisionsinstanz die Sachverhaltsfeststellungen, die er für nötig erachtet hat, aus prozessualen Gründen nicht selbst vornehmen und hat die Sache zur Entscheidung an das OLG Koblenz zurückverwiesen. Dieses wird sich nun damit beschäftigen müssen, ob aus den Umständen des konkreten Falles die Kläger erwarten durften, dass ein Gefälle ausgebildet würde.

Es bleibt festzuhalten: Nur wenn etwas nicht ausdrücklich geregelt ist oder in einer technischen Norm oder einer vergleichbaren Vorschrift enthalten ist, bedeutet dies nicht, dass es im Einzelfall nicht dennoch zur vertraglichen Leistungspflicht gehört. Das Gesetz stellt hier auf die berechtigten Erwartungen des Bestellers ab, die dieser nach allgemeiner Verkehrsanschauung und den Umständen des konkreten Falles an das Ergebnis der Bauleistung haben darf. Die Nichterfüllung einer solchen berechtigten Erwartung führt dazu, dass das Ergebnis einen Mangel aufweist, der zu beseitigen ist.

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Tanja Nein

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50

E-Mail: [tanja.nein@roedl.com](mailto:tanja.nein@roedl.com)

## Facility Management

### > Vorstellung FM-3D-Modell auf der Bundesfachtagung Betreiberverantwortung

Von Ulrich Glauche

Wenn die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung als zentrale Aufgabe des Betreibers baulicher und technischer Anlagen gilt und wenn dieses Betreiben wiederum als zentrale Aufgabe des FM schlechthin gilt, dann lässt sich aus diesem Verständnis ein Modell entwickeln, bei dem FM nicht nur eine Interaktion zwischen Nutzer und Dienstleister darstellt, sondern in dem auch Gesetzgeber und Behörden als beteiligte Parteien sowie einige sonstige Aspekte zusätzlich berücksichtigt sind.

Ein solches Modell wird im Workshop „FM-Excellence 2.0“ auf der **Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 25. Februar 2014 in Frankfurt/Main** vorgestellt werden.

Seit Beginn der fachlichen und wissenschaftlichen Arbeit mit FM und der Beschreibung von Gebäude- und Facility Management in Deutschland in den 1990er Jahren war es stets ein Anliegen, die komplexen Sachverhalte und Wechselwirkungen in stark vereinfachter Form bildlich darzustellen. Ein Modell, als eine auf das Substantielle reduzierte Darstellung, soll dabei den Blick auf das Wesentliche lenken.

Bisher bekannte Modelle für Gebäude-, Facility- und Qualitätsmanagement sind (in chronologischer Reihenfolge) in nachstehender Gegenüberstellung genannt. Allen bisherigen Modellen ist es gemeinsam, dass es sich um zweidimensionale Abbildungen handelt, die jeweils nur Teilaspekte darzustellen vermögen. Eine Weiterentwicklung der bisherigen Modelle sollte idealerweise folgende Elemente enthalten:

#### > Lebenszyklus im FM

Der Lebenszyklus ist unverzichtbar für das Verständnis des Zusammenhangs zwischen Planung, Errichtung und Betrieb sowie für die Nachhaltigkeit.

#### > (FM-) Prozessverlauf

Der (FM-) Prozess wird als die wertschöpfende Aktivität im FM angesehen. Sein Ergebnis schafft unmittelbaren (Kunden-) Nutzen.

#### > Beteiligte Parteien

FM funktioniert arbeitsteilig und interaktiv. In einigen Modellen werden Wechselwirkungen zwischen zwei beteiligten Parteien dargestellt, z. B. zwischen Anbieter und Kunde. Im Hinblick auf die Betreiberverantwortung müssen aber auch Gesetzgeber und Behörden einbezogen werden.





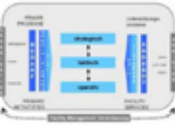

Publikation:	DIN 32736 Gebäudemanagement; Begriffe und Leistungen	DIN EN ISO 9000 Qualitätsmanagementsysteme; Grundlagen und Begriffe	GEFMA 100-1 Facility Management; Grundlagen	GEFMA 100-2 Facility Management; Leistungsspektrum	DIN EN 15221-1 Facility Management; Teil 1: Begriffe	FM-3D: Modell Facility Management
veröffentlicht:	2000-08	2000-12 + 2005-12	2004-07	2004-07	2007-01	2014-02
Bild:						
Bilduntertitel:	Leistungsbereiche des Gebäudemanagements	Darstellung eines prozessorientierten QMS	Allgemeines Prozessmodell für FM	Lebenszyklusphasen mit FM-Hauptprozessen	FM-Modell	FM-3D
Lebenszyklus:	nein	nein	nein	ja	nein	ja
Prozessverlauf: (Wertschöpfungskette)	nein	ja	ja	nein	nein	ja
Beteiligte Parteien:	keine	2	2	keine	2	4
Handlungsebenen:	keine	2	2	keine	3	5
Datenmodell:	nein	nein	nein	nein	nein	ja

Abbildung 1: Gegenüberstellung von GM-, FM- und QMS-Modellen (2000 - 2014)



## > Handlungsebenen

Im Vergleich zu bisherigen Modellen sollen entsprechend den beteiligten Parteien auch zusätzliche Ebenen dargestellt werden.

## > Datenmodell

Das Modell soll sich derart konkretisieren und umsetzen lassen, dass z. B. auch eine Verwaltung von FM-Daten und -Dokumenten nach einer aus dem Modell abgeleiteten Struktur sinnvoll möglich ist.

## > Ebene 2: Behörden (gelb)

Hier erteilen Behörden Genehmigungen mit Auflagen und nehmen die behördliche Aufsicht wahr.

## > Ebene 3: Nutzer- /Kunden-Ebene (grün)

Auf dieser Ebene erfolgen die Bedarfsplanung mit Definition der Nutzer-Anforderungen und die Entgegennahme (Nutzung) der Dienstleistungen mit Rückmeldung der Zufriedenheit.

## > Ebene 4: Strategische & taktische Ebene (hellblau)

Hier erfolgen Planung, Steuerung, Überwachung und Korrektur der FM-Serviceleistungen.

## > Ebene 5: Operative Ebene (dunkelblau)

Hier werden die Facility-Serviceleistungen erbracht.

Zweck des FM-3D-Modells soll es sein, die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Lebenszyklusphasen, zwischen den beteiligten Parteien und zwischen den einzelnen Prozessschritten besser zu verdeutlichen und damit z. B. auch Studierenden besser zugänglich zu machen.

**Wer Näheres über FM-3D erfahren und einen Blick ins Innere werfen möchte, ist am 25. Februar herzlich auf die Bundesfachtagung nach Frankfurt eingeladen.**

**Besuchen Sie uns vom 25. bis 27. Februar 2014 auf der FM-Messe in Frankfurt. Nähere Informationen finden Sie auf der Rückseite dieser Ausgabe.**

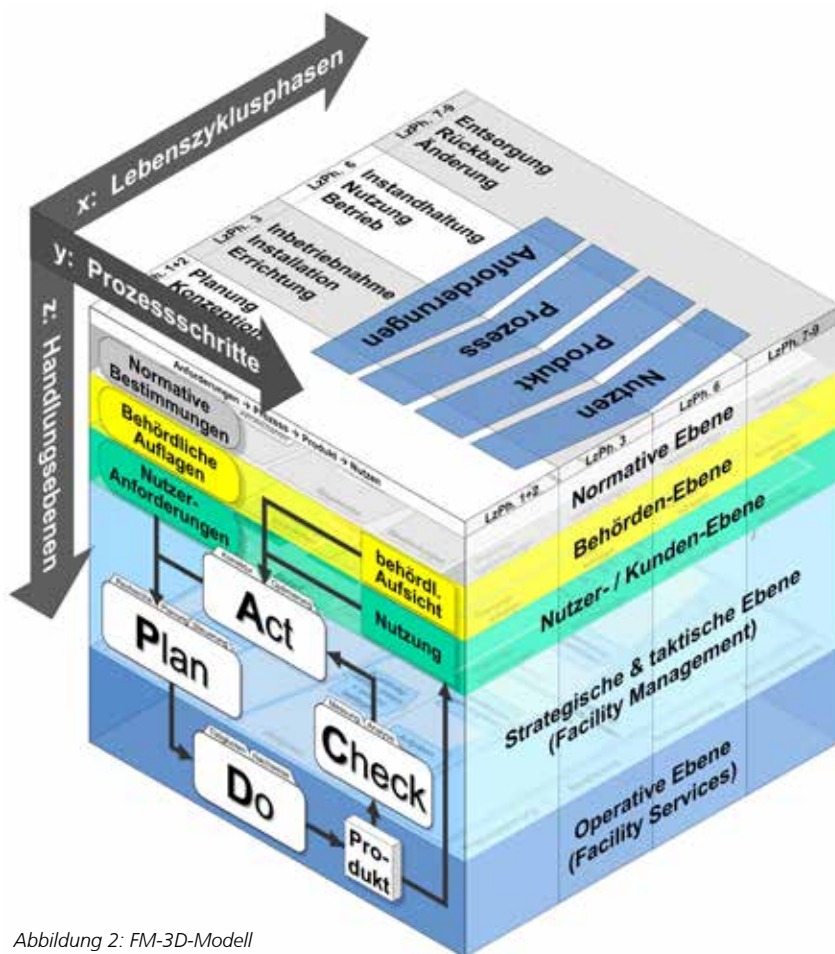


Abbildung 2: FM-3D-Modell

In einer 2-dimensionalen Darstellung erscheinen diese Anforderungen nicht realisierbar, weshalb eine 3-dimensionale Darstellung in Form eines Würfels gewählt wird.

Die einzelnen Bestandteile dieses FM-3D-Modells sind entlang den drei Achsen eines Koordinatensystems angeordnet. In der x-Achse sind ausgewählte Lebenszyklusphasen (LzPh.) gemäß GEFMA 100-2 dargestellt, in der y-Achse die Schritte eines FM-Prozessverlaufs und in der z-Achse die verschiedenen Handlungsebenen mit den darin agierenden beteiligten Parteien. Diese Ebenen sind:

## > Ebene 1: Normative Ebene (grau)

Hier erfolgen Gesetz- und Normgebung. Deren Ergebnis (Output) sind Bestimmungen, die als Input für Prozesse auf den anderen Handlungsebenen dienen.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 57

E-Mail: ulrich.glauche@roedl.com

Downloads zu FM-3D finden Sie unter [www.betreiberverantwortung.info](http://www.betreiberverantwortung.info)

## Betreiberverantwortung

### > Betreiberverantwortung – allen ein Begriff, nur nicht immer der Gleiche ...

Von Jörg Schielein

Mit der Veröffentlichung der GEFMA Richtlinie 190 – Betreiberverantwortung im FM hat sich eine Vision in der Facility Management Branche etabliert. Die Vision besteht darin, einen Überblick über die vielfältigen Anforderungen an den Betrieb einer Immobilie zu erhalten und die daraus resultierenden Pflichten systematisch und nachweisbar zu erfüllen. Ziel ist es dabei, die bestehenden Gefahren zu minimieren sowie möglichst wenige Schäden zu verursachen und so einen wesentlichen Beitrag zu einem sicheren Gebäudebetrieb zu leisten. Bei der Bewältigung dieser komplexen Aufgabe konnten zwischenzeitlich enorme Fortschritte gemacht und wesentliche Hilfen zur Beherrschung dieses „Dschungels“ auf dem Markt angeboten werden. Je mehr das Thema Betreiberverantwortung allerdings in der Branche etabliert ist, desto eindeutiger sollte das Begriffsverständnis sein, um Missverständnisse – etwa im Rahmen von Vertragsgestaltungen oder internen Organisationsvorgaben – zu vermeiden. Der vorliegende Text möchte deshalb einen Beitrag zur Konkretisierung des Begriffs „Betreiberverantwortung“ leisten.

#### **Betreiberverantwortung: gesetzliche Definition? Fehlanzeige!**

Dass etwa 2.000 Gesetze und Regelwerke immobilienbezogene Pflichten enthalten, die unter dem Stichwort Betreiberverantwortung zusammengefasst werden können, ist zwischenzeitlich hinlänglich bekannt. Ebenfalls dürfte sich inzwischen weitgehend die Einschätzung etabliert haben, dass irrationale Ängste „ohnehin mit einem Bein im Gefängnis“ zu stehen, weder sachgerecht noch zielführend sind. Immer mehr Branchenteilnehmer haben das Verständnis, dass nur ein systematisches Vorgehen mit hoher Verlässlichkeit zum Ziel führt und setzen dies in konkreten Projekten im eigenen Unternehmen um. Und trotzdem bleibt eine gewisse Unschärfe für alle, die sich vornehmen, die Betreiberverantwortung in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich konkret zu erfassen. Das liegt vermutlich unter anderem daran, dass der Gesetzgeber keine Definition der Betreiberverantwortung anbietet, an der sich Literatur und Rechtsprechung entwickeln und für konkrete ausfüllende Erkenntnisse sorgen können. Gelegenheit dazu hätte der Gesetzgeber immer wieder. Der Begriff „Betreiber“ oder „betreiben“ wird an mehreren Stellen in verschiedenen Gesetzen und Regelwerken mit Immobilienbezug verwendet.

Hier wird sichtbar, dass wir es mit einem Thema zu tun haben, das sich zwischen verschiedenen fachlichen Welten abspielt. Das führt regelmäßig zu gewissen Unschärfen bei der Definition von Begriffen. Ein Beispiel dafür ist die Interpretation des Begriffs „Norm“ in der Welt der Ingenieure und der Welt der Juristen. Gleiches gilt für die Betreiberverantwortung. Juristen würden sich für die Interpretation des Begriffs in erster Linie dem Wortsinn zuwenden und fragen, was alles „betrieben“ wird oder wer im Gesetz als „Betreiber“ angesprochen wird und die unmittelbar damit einhergehenden Aufgaben und Kompetenzen unter die Betreiberverantwortung fassen. Arbeitsmittel etwa werden aber in aller Regel nicht „betrieben“,

sondern „benutzt“ und auch die Sicherung von Verkehrsflächen (Schneeräumen, etc.) ist mit dem Begriff des Betriebens vermutlich nur schwer zu beschreiben.

Wenn also von Betreiberverantwortung gesprochen wird, sollen dann Pflichten aus dem Arbeitsschutz und klassische Verkehrssicherungspflichten nicht mit umfasst sein?

Nachdem es keine gesetzliche Vorgabe dazu gibt und auch in der Praxis die Konkretisierung alles andere als trivial ist, werden Juristen wohl zunächst keine abschließende Antwort auf diese Frage finden. Umgekehrt hingegen scheint die Rechtsprechung bei der Verwendung des Begriffs „Verkehrssicherungspflicht“ eine sehr weite Interpretation vorzunehmen und durchaus Verpflichtungen, die sich aus Vorschriften zu einem sicheren Betrieb von Anlagen ergeben, unter diesem Stichwort zu behandeln. Mit § 823 BGB als gesetzgeberische Ausgangsvorschrift ist das nur folgerichtig.

Praktiker der FM-Branche, regelmäßig eher mit technischem Ausbildungshintergrund, würden Verkehrssicherungspflichten wohl eher in der Kategorie „rutschen, stolpern, fallen“ suchen und weniger im Bereich eines sicheren Anlagenbetriebs im Sinne von Aufzugsanlagen oder Druckbehältern. Ob der Arbeitsschutz noch unter die Betreiberverantwortung fallen soll, dürften verschiedene Fachleute in unterschiedlicher Art und Weise beantworten.

Nur wer hat Recht? Alle und keiner!

Es gibt soweit ersichtlich bislang keine klare Definition von Betreiberverantwortung. Ein einheitliches Begriffsverständnis wird aber immer dann wichtig, wenn Aufgaben delegiert werden. Überträgt der ursprünglich Verpflichtete, also in der Regel der Eigentümer einer Immobilie oder der Arbeitgeber seine Aufgaben und Kompetenzen auf Dritte, wird zunehmend der Begriff

der Betreiberverantwortung genutzt. Für den Verpflichteten spielt es also durchaus eine Rolle, wenn klar begrenzte Aufgaben möglichst pauschal übertragen werden sollen.

Wer sich das Ziel der Diskussion über Betreiberverantwortung vor Augen führt, kann wohl nur zu einer Auslegung des Begriffs kommen: Betreiberverantwortung umfasst alle Aufgaben und Kompetenzen, die erforderlich sind, um Gefahren und Schäden aus dem Betrieb einer Immobilie als Ganzes zu vermeiden.

## Tools helfen, müssen aber individuell ergänzt werden

Bei genauerer Betrachtung ist festzustellen, dass es verschiedene Perspektiven zur Konkretisierung von Betreiberverantwortung gibt. Geht man nach der Funktion des Verpflichteten, kann zwischen „Betreiberpflichten“ und „Unternehmerpflichten“ unterschieden werden. Beide zusammen ergeben dann den Aufgabenkatalog, dessen Umsetzung gleichzusetzen ist mit der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung für eine Immobilie.

Der erste Pflichtenkreis, die „Betreiberpflichten“, wird dabei aus der Eigentümerstellung, d.h. aus Art. 14 GG („Eigentum verpflichtet“) abgeleitet, der zweite Pflichtenkreis, die „Unternehmerpflichten“, aus der ebenfalls grundgesetzlich verankerten Fürsorgepflicht des Arbeitgebers gegenüber seinen Angestellten. Um das Verständnis für diese Perspektive zu fördern und damit der gelebten Praxis in den Unternehmen mit regelmäßig gut etablierten Arbeitsschutzorganisationen Rechnung zu tragen, hat Rödl & Partner den Masterplan „Unternehmer- und Betreiberverantwortung im FM wahrnehmen“ etabliert.

Wichtig erscheint allerdings festzustellen, dass die schlichte Gleichung, Betreiberpflichten + Unternehmerpflichten ergibt den Aufgabenkatalog zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung nicht zutreffend ist. Nicht alle Unternehmerpflichten können als Bestandteil der Betreiberverantwortung qualifiziert werden.

Praktische Relevanz gewinnt diese Unterscheidung, wenn man sich dem Thema Betreiberverantwortung aus einer anderen Perspektive nähert. Der Perspektive der Rechtsquellen und der darin benannten Adressaten. Diese ist immer dann wichtig, wenn Betreiberverantwortung etwa im Rahmen von FM-Verträgen delegiert werden soll.

Zu den Rechtsquellen, die für die Konkretisierung der Betreiberverantwortung in Frage kommen, gehören Gesetze, Regelwerke und die sie auslegende Rechtsprechung, aber auch Verträge und sicherheitsrelevante Herstellervorschriften. Diese Perspektive erscheint sinnvoll, weil darauf konkrete Auswertungen, Regelwerksverfolgungen und Leistungsnachweise abgestimmt werden können. Insbesondere auf diese Perspektive hat Rödl & Partner mit der Entwicklung des Regelwerks-Informationssystems REG-IS reagiert, das einen wesentlichen Teil, nämlich Gesetze und Regelwerke, strukturiert und auswertbar macht.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass der Begriff „Betreiberverantwortung“ sowohl Anforderungen der Anlagen- und Gebäudesicherheit, z. B. im Bereich der TGA als auch die klassische Verkehrssicherung im Sinne der Räum- und Streupflicht, Absturzsicherung, etc. umfasst, aber auch Teile der Anforderungen aus der Arbeitssicherheit. Für die Konkretisierung und nachfolgend die Beherrschung dieser Anforderungen eignen sich im Einzelfall verschiedene Perspektiven, die vielfach miteinander kombiniert werden sollten.

Insbesondere im Bereich der Anlagensicherheit sollten dabei allerdings nicht nur die Anforderungen aus dem Gesetz und dem konkretisierenden Regelwerk in die Überlegungen einbezogen werden, sondern auch sicherheitsrelevante Anforderungen von Herstellern. Besonders bei komplexen und älteren Anlagen stellt dies regelmäßig eine Herausforderung dar, weil die notwendigen Unterlagen oft unauffindbar sind.

Und schließlich kommt der Vertragsgestaltung insoweit besondere Bedeutung zu, weil dabei den individuellen Vorstellungen der beteiligten Parteien – zugeschnitten auf den Einzelfall – Rechnung getragen werden kann.

Je häufiger in Delegationsketten der Begriff der Betreiberverantwortung bzw. der in Praxis und Rechtsprechung nach wie vor gängigere Begriff der Verkehrssicherungspflichten eingesetzt wird, desto wichtiger wird ein konkretes und einheitliches Verständnis, was darunter zu verstehen ist. Da wir uns insofern in einem technisch geprägten Umfeld bewegen, wäre es wünschenswert, dass bei der juristischen Diskussion der Fragestellung immer die praktische Bedeutung und die Tatsache berücksichtigt werden, dass das Begriffsverständnis in diesen Fragen je nach fachlichem Schwerpunkt sehr unterschiedlich sein kann. Wenn der praktischen Umsetzung und damit dem ursprünglichen Ziel der Diskussion über die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung gedient sein soll, muss dieser Blick über den Tellerrand immer gewährleistet bleiben.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Jörg Schielein

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 54

E-Mail: joerg.schielein@roedl.com

## Rödl & Partner intern

### > FM Messe und 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung



Im Februar bietet die Fachmesse Facility Management wieder die Gelegenheit, sich an drei Tagen einen umfassenden und

aktuellen Überblick über das Produkt- und Dienstleistungsangebot im Bereich FM zu verschaffen. Im Rahmen von Messe, Kongress, Forum und Abendveranstaltung haben Sie zahlreiche Möglichkeiten, in direkten Dialog mit kompetenten Partnern und Lösungsanbietern zu treten.

Auch Rödl & Partner wird vom 25. bis 27. Februar 2014 wieder mit einem eigenen Stand auf dem Frankfurter Messegelände vertreten sein. Sie finden uns in **Halle 11.0.** am **Stand B37.** Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Parallel dazu findet am 25. Februar 2014 die 3. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung unter der fachlichen Leitung von Rödl & Partner statt. Das Programm dazu finden Sie auf der Internetseite des Veranstalters unter [www.mesago.de/fm](http://www.mesago.de/fm).



Internetseite des Veranstalters: [www.mesago.de/fm](http://www.mesago.de/fm)

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

#### Herausforderungen meistern

*„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“*

*Rödl & Partner*

*„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“*

*Castellers de Barcelona*



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

**Rödl & Partner GbR**

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | [pmc@roedl.de](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich

für den Inhalt:

**Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

**Stefanie Fugmann** – [stefanie.fugmann@roedl.com](mailto:stefanie.fugmann@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.