

Das Netzwerk für  
Facility Management in Österreich



# Betreiberverantwortung im Facility Management

Richtlinie GEFMA FMA 190  
Ein Weg zum rechtssicheren Gebäudebetrieb

# Fallbeispiel

(OGH 18.05.2011, 7 Ob 26/11s)

Ein Grafiker ist Untermieter eines Arbeitsplatzes im 3. Stock eines Gebäudes. Er verwendet regelmäßig den Aufzug, der schon vor ca. 45 Jahren errichtet wurde und entsprechend ausgestattet ist. Im 3. Stock ist bei der Aufzugstüre nur eine Verriegelungsvorrichtung vorhanden. Eines Abends ruft der Untermieter den Aufzug mittels Knopfdruck. Obwohl sich die Liftkabine noch nicht im 3. Stock befindet, lässt sich die Aufzugstüre öffnen. Der Untermieter öffnet die Aufzugstüre und stürzt in den Aufzugsschacht. Dabei zieht er sich schwere Verletzungen zu.

## Daraufhin klagt der Untermieter den Liegenschaftseigentümer auf Schadenersatz.

Zunächst war unklar, wie sich die Aufzugstüre überhaupt öffnen konnte. Es stellt sich später heraus, dass ein Teilchen (z.B. kleines Steinchen) in die Verriegelungsvorrichtung gefallen war und diese deshalb nicht ordnungsgemäß funktionierte.

Im Gerichtsverfahren konnte der Liegenschaftseigentümer nachweisen, dass

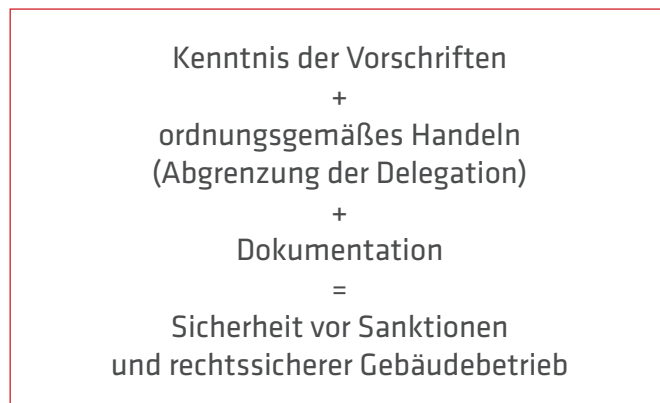
- die Liftanlage von einem Sachverständigen jährlich überprüft wurde;
- ein Fachunternehmen mit der periodischen Überprüfung des Lifts beauftragt wurde;
- folglich zweimal jährlich Service- und Reparaturarbeiten an der Liftanlage stattgefunden haben;
- dass sich die Türen des Lifts bei den Überprüfungen nur dann öffnen ließen, wenn der Aufzug in der Station war;
- in den Jahren vor dem Unfall die Verriegelungen ordnungsgemäß funktionierten;
- die letzte Überprüfung des Aufzugs ca. 4 Monate vor dem Unfall vorgenommen wurde.

Es konnte kein Überwachungsverschulden des Liegenschaftseigentümers festgestellt werden. Zum Unfallzeitpunkt bestand auch keine gesetzliche Verpflichtung, eine zweite Türverriegelung anzubringen.

**Die Klage des Untermieters wurde daraufhin vom OGH abgewiesen.** Denn der Liegenschaftseigentümer hat den **Entlastungsbeweis erbracht, indem er ein Fachunternehmen mit der periodischen Überprüfung beauftragt hat.** Der Mangel war für den Liegenschaftseigentümer als Laien nicht erkennbar und das Fachunternehmen hat ihn auf allfällige Mängel nicht hingewiesen.

Dies ist ein konkretes Beispiel für Betreiberverantwortung. Betreiberverantwortung muss nicht als Bedrohung verstanden werden, wenn klar ist, welche Pflichten und Verantwortungen der Betreiber zu erfüllen hat.

## Abbildung: Praktischer Lösungsansatz



„Haftungsrisiken frühzeitig erkennen, einordnen und vermeiden. Die Richtlinie GEFMA FMA 190 ist eine wichtige Grundlage, um Risiken und die damit einhergehenden Haftungen im Bereich der Betreiberverantwortung zu minimieren.“

**Mag. Philipp Markowski**  
 Markowski Schellmann  
 Rechtsanwälte OG

# Was versteht man unter Betreiberverantwortung?

Die Betreiberverantwortung ist die Verantwortung für die Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Vorschriften und vertraglich vereinbarten Verpflichtungen im Rahmen des Facility Managements.

Da der Gesetzgeber grundsätzlich keine konkreten Handlungsweisen vorgibt bzw. Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen bereitstellt, sondern sich im Wesentlichen auf Verbote, Normen und Richtlinien beschränkt, ist jeder Betreiber selbst gefordert, geeignete Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht zu ergreifen.

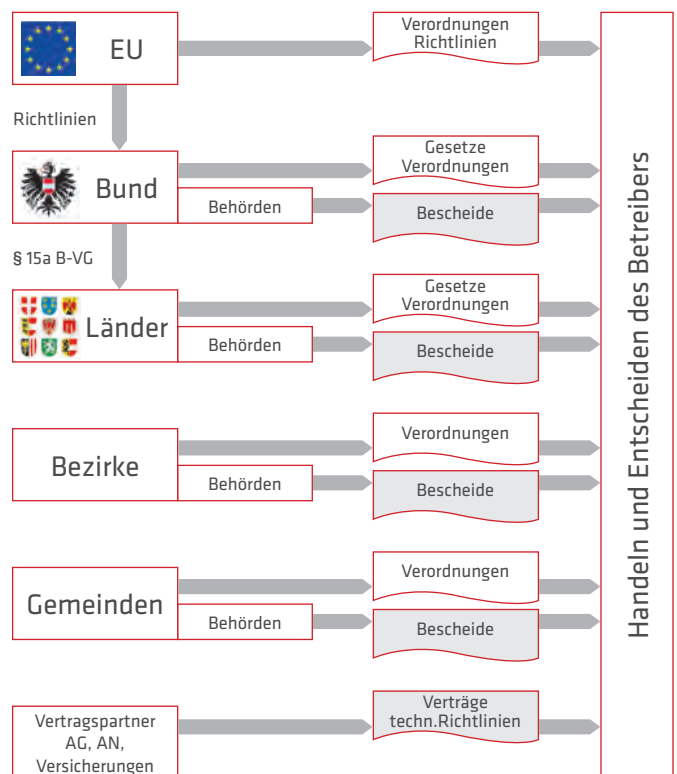
Die stetig wachsende Zahl gesetzlicher Vorschriften und die zunehmende Komplexität der Gebäude führen zu einer Steigerung der Haftungsrisiken und stellen eine vielfach unterschätzte Gefahr dar, die bis zur persönlichen Haftung der Gebäudeeigentümer und Betreiber führen kann.

## Abbildung: Der rechtliche Rahmen der Betreiberverantwortung

Dem Stufenaufbau der österreichischen Rechtsordnung entsprechend hat der Betreiber für den Betrieb seiner Liegenschaft, seiner Anlage oder seiner sonstigen Einrichtungen, die in der Abbildung dargestellten Rechtsdokumente zu beachten. Richtlinien, Gesetze, Verordnungen von EU, Bund, Ländern und Gemeinden gelten generell, die Bescheide der Behörden gelten für einen definierten Betrieb speziell für den Betreiber.

## Definition aus der aktuellen Richtlinie GEFMA FMA 190 Österreich:

Die Betreiberverantwortung ist die Verantwortung über die sorgfältige Steuerung und Durchführung aller Maßnahmen, die für die Sicherstellung der Rechtskonformität (der legal compliance) für den Betrieb und die Nutzung von Gebäuden und Anlagen erforderlich ist. Diese Richtlinie will grundlegende Informationen über die Betreiberverantwortung im Facility Management vermitteln und damit einen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten.



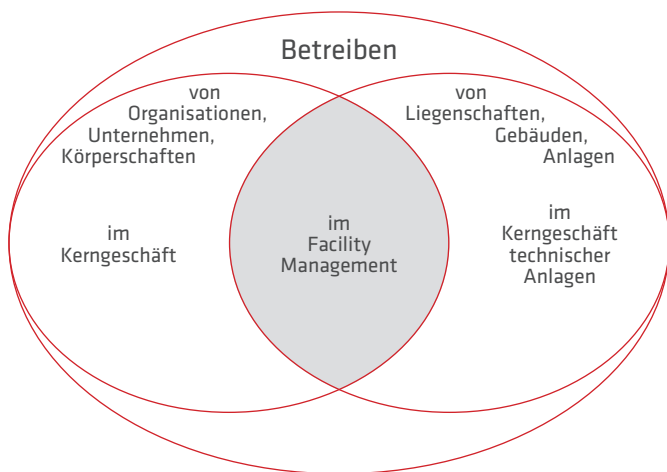
# GEFMA FMA Richtlinie 190 Österreich – Betreiberverantwortung im Facility Management

## Entstehung der Richtlinie

Aufgrund des großen Handlungsbedarfes wurde 2012 mit Zustimmung der German Facility Management Association (GEFMA<sup>1</sup>) beschlossen, die Richtlinie GEFMA 190 (Ausgabe 2004) an den österreichischen Markt anzupassen. Es entstand eine durchgängige Neugestaltung der deutschen GEFMA 190 Richtlinie mit vollständiger Überführung auf die österreichischen Gesetze und Vorschriften, die **GEFMA FMA Richtlinie 190 Österreich – Betreiberverantwortung im Facility Management.**

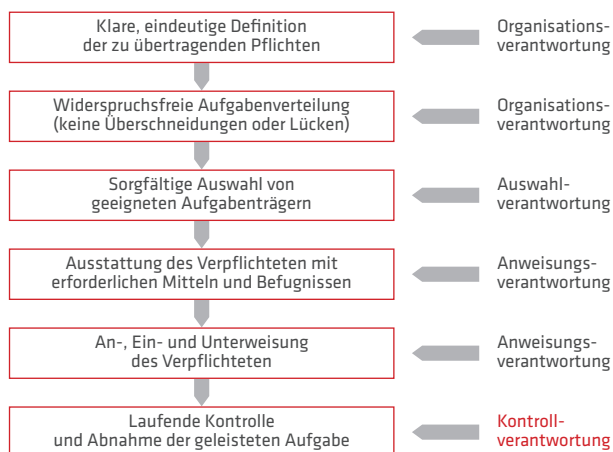
In der Version 2013 wurde die Richtlinie von einem Expertenteam gänzlich überarbeitet und erschien im Juli 2016 in ihrer 2. Auflage mit verstärktem Fokus auf das Facility Management bzw. auf die Aufgaben eines Betreibers von Immobilien.

Abbildung: Die Integration der zwei Arten des Betriebes



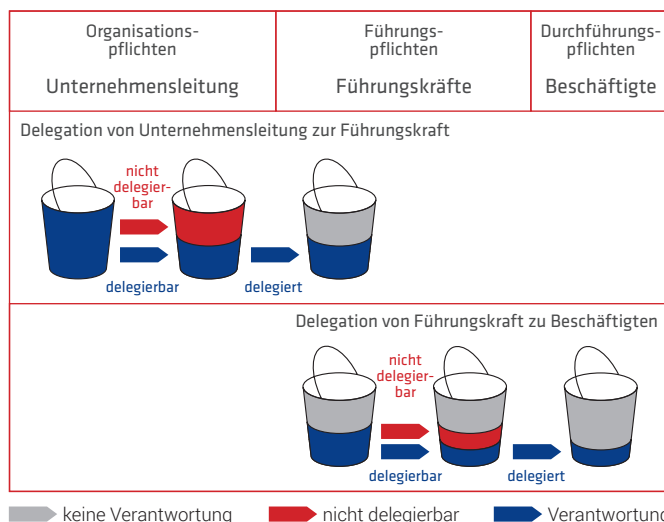
Die Schnittmenge der Aufgaben des Betriebes von Organisationen, Unternehmen oder Körperschaften mit den zugehörigen Liegenschaften, Gebäuden oder Anlagen, ist wie in der Abbildung dargestellt, der Umfang des Betriebes im Facility Management.

Abbildung: Pflichtübertragung



Die Pflichten und Verantwortungen und deren Delegation werden übersichtlich und detailliert in der Richtlinie GEFMA FMA 190 Österreich – Betreiberverantwortung im Facility Management dargestellt.

Abbildung: Die Delegation von Verantwortung



Die in der Abbildung dargelegten Delegationsmöglichkeiten gelten nicht nur für Unternehmen, die qualifiziert beauftragt werden, sie gelten auch bei innerbetrieblicher Delegation an Arbeitnehmer. Hier kommen zu den angesprochenen Verantwortungen die besonderen Bedingungen des Dienstvertrages mit der Berücksichtigung aller arbeitsrechtlichen Schutzbestimmungen dazu.

<sup>1</sup> GEFMA – German Facility Management Association – www.gefma.de

# Aufbau der Richtlinie

## GEFMA FMA 190 – Betreiberverantwortung im Facility Management, 2. Auflage 2016

---

Die Richtlinie GEFMA FMA 190 stellt ein umfassendes Regelwerk dar. Sie bringt Klarheit über Ihre Haftungssituation, Ihre Möglichkeiten zur Delegation sowie Ihre Organisations-, Prüf- und Überwachungspflichten.

Die Kapitel 1 bis 3 enthalten Anwendungsbereiche, normative Verweise sowie Definitionen für rechtliche, technische und managementbezogene Begriffe.

In den Kapiteln 4 bis 5 ist eine systematische Darstellung der Grundlagen der Aufgaben und der Verantwortung des Betreibers im Facility Management enthalten.

Die Richtlinie widmet sich in den Kapiteln 6 bis 7 den speziellen Pflichten und diversen Aufgaben des Betreiberverantwortlichen und des Betreibers im Facility Management.

Die Kapitel 8 bis 11 zeigen mittels Anhängen neben den gesetzlichen Grundlagen diverse Rechtsfolgen bei Verletzung der Betreiberverantwortung sowie Übersichtstabellen der häufigsten prüfungspflichtigen Anlagen und Querverweise zu anderen Vorschriften und Unterlagen.

## Betreiberverantwortung im Facility Management – „Betreiber“ und „Verantwortung“

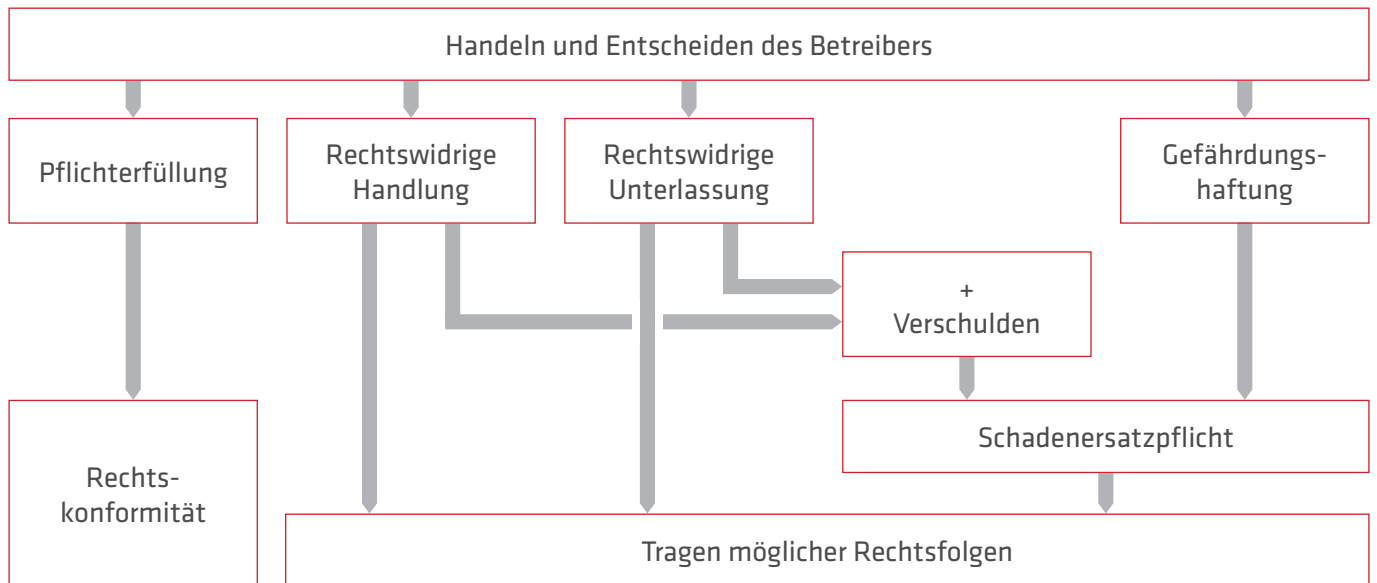
---

In den Gesetzen und Bescheiden kommen die Begriffe „Betreiber“ und „Verantwortung“ nicht vor. In der Praxis sind den Verantwortlichen die möglichen Konsequenzen aus den Rechten und Pflichten des Betriebens meist nicht bekannt. Daher war es erforderlich, grundsätzliche Definitionen, Strukturen und Regeln des Betriebens aus den österreichischen Rechtsgrundlagen zu entwickeln und allgemein darzustellen.

Je nach Aufgabenbereich (oder juristisch „Verfügungsbereich“) ist ein **Betreiber** im Facility Management eine natürliche oder juristische Person, die

- eine Liegenschaft als Ganzes oder Teile davon im Eigentum hat oder Inhaber ist;
- Inhaber gewerblicher Anlagen ist und/oder in Bescheiden als Betreiber bezeichnet wird;
- in einer oder mehreren Anlagen gefährdende Stoffe lagert oder leitet;
- eine Liegenschaft ganz oder Teile davon nutzt und/oder anderen zur Nutzung überlässt;
- als Arbeitgeber fungiert und eine Liegenschaft als Betriebsstätte nutzt und/oder anderen ganz oder Teile davon zur gewerblichen Nutzung überlässt;
- Leiharbeiter, Subunternehmer beauftragt und/oder Arbeitsplätze, Arbeitsmittel (einschließlich betriebsgenehmigter und Überprüfungs Vorschriften unterliegender Anlagen) bereitstellt.

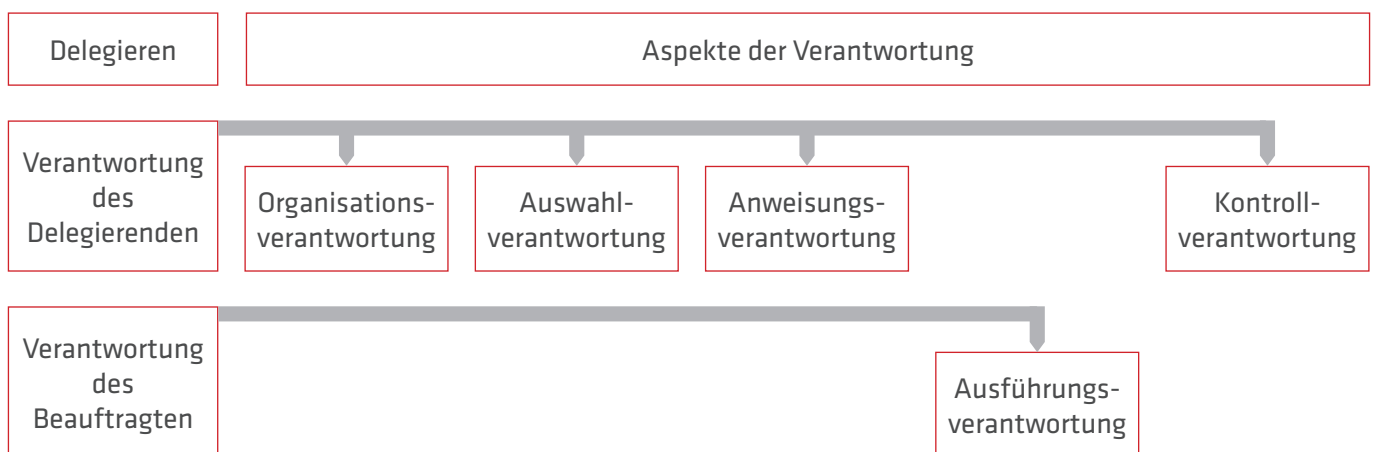
Abbildung: Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers



Der Handlungs- und Entscheidungsspielraum des Betreibers wird in der Praxis gerne zu eng gesehen. Ein rechtswidriges Handeln und Entscheiden liegt auch dann vor, wenn Handlungen zur Einhaltung von Vorschriften unterlassen werden. Wie die Abbildung zeigt, ist nur durch vollständige Pflichterfüllung die Rechtskonformität des Betreibers gegeben.

Der große Umfang und die hohe Komplexität der Aufgaben des Betreibers macht es oft notwendig, Aufgabenbereiche und Verantwortung zu delegieren. Dabei wird in der Praxis die Delegation der Verantwortung systematisch unterschätzt.

Abbildung: Delegation von Verantwortung



Wie die Abbildung zeigt, ist zuerst die Aufgabe klar und eindeutig und (in Bezug auf andere Aufgaben) widerspruchsfrei zu definieren, für die zu delegierende Aufgabe eine geeignete juristische oder natürliche Person als Aufgabenträger auszuwählen und diese zu beauftragen. Die Kontrollverantwortung über die ordnungsgemäße Durchführung und Abnahme der delegierten Aufgabe bleibt dem Auftraggeber.



„Für eine saubere Pflichterfüllung im Gebäudebetrieb ist es unumgänglich, seine Immobilie und die darauf wirkenden gesetzlichen Anforderungen zu kennen. Die Erfahrungen zeigen die Notwendigkeit einer entsprechenden Aufarbeitung der Datenstruktur und deren parallelen Abgleich mit der Bestandsimmobilie. Nur so ist ein ordnungsgemäßes Handeln umsetzbar, welches wiederum ein rechtssicheres Managen einer Immobilie ermöglicht. Ziel muss es sein „ein Serviceheft für sein Gebäude“ zu erhalten – dadurch wird die Betreiberverantwortung in ihrer Komplexität bestmöglich erfüllt.“

**Ing. Roland Falk, MSc**, Stadt Leonding



„Zwei wesentliche Fokusbereiche des Facility Managements sind die Rechtskonformität und die damit verbundene Risikominimierung. Im Zusammenhang mit der Betreiberverantwortung bietet die Richtlinie GEFMA FMA 190 einen transparenten Überblick der rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen und ist zudem ein praxisorientiertes Werkzeug für jeden Betreiber und Facility Manager.“

**DI (FH) Manuel Radauer**, ISS Austria Holding GmbH



„Betreiberverantwortung ist auch eine indirekte, nämlich eine Auswahl-, eine Aufsichts- und eine Dokumentationsverantwortung des Auftraggebers und daher stets eine Mitverantwortung mit bzw. für den Auftragnehmer (Erfüllungsgehilfe).“

**Mag. Gerhard Schenk**, Apleona HSG GmbH



„Die Anforderungen und Verpflichtungen für Gebäudebetreiber werden immer anspruchsvoller. Vor diesem Hintergrund stellt die Richtlinie GEFMA FMA 190 mit den gut strukturierten Inhalten eine wertvolle Hilfestellung dar, um den Überblick zu bewahren!“

**Ing. Bernd Stampfl**, Universität Wien



„Betreiberverantwortung im Rahmen der Richtlinie GEFMA FMA 190 bedeutet, dass für den Betrieb einer Immobilie die Verantwortung beim Betreiber liegt. Dabei ist der Betreiber derjenige, der die wirtschaftliche Verfügungsmacht hält, und das ist normalerweise der Eigentümer oder der Eigentümervertreter im Rahmen seiner Vollmacht. Als Fachunternehmen des Facility Managements bzw. Facility Services haben diese Unternehmen allerdings ihrer Hinweispflicht nachzukommen. Insofern gibt es, abhängig von der jeweiligen Vertragssituation, eine gemeinsame Verantwortung von beiden Seiten.“

**DI Manfred Völker**, Siemens Gebäudemanagement & -Services G.m.b.H.

## Bezugsquelle und Kosten

---

Diese Broschüre steht digital und in Druckversion kostenfrei zur Verfügung.

Für Mitglieder des österreichischen Netzwerkes für Facility Management ist auch die erwähnte Richtlinie GEFMA FMA 190 – Betreiberverantwortung im Facility Management kostenfrei zu beziehen.

Nicht-Mitglieder können die Richtlinie zu den folgenden Konditionen telefonisch oder per E-Mail über die Geschäftsstelle erwerben:

- Kostenbeitrag € 120,- bei Erstbezug der 2. Auflage
- Upgrade € 40,- bei Kauf der 1. Auflage im Jahr 2016
- Upgrade € 70,- bei Kauf der 1. Auflage vor dem Jahr 2016 jeweils zzgl. 10 % USt.

Facility Management Austria (FMA)  
T: + 43 1 512 2975  
office@fma.or.at

## Impressum

---

### Herausgeber

Facility Management Austria (FMA)  
Wolfengasse 4, Top 12, A-1010 Wien  
ZVR-Zahl 647798183  
T: + 43 1 512 2975  
office@fma.or.at  
www.fma.or.at

### Verfasser

Dipl.-Ing. Dr. Helmut Floegl, Ing. Peter Kovacs,  
Claudia Laubner, Ing. Mag. Friedrich Sustr

unter Mitarbeit von  
Mag. Philipp Markowski und den Autoren der Statements  
(in alphabetischer Reihenfolge)

### Gestaltung und Druck

Redaktion & grafische Gestaltung: november Design GmbH  
Foto Cover: Bürohaus Lustkandlgasse, © TREUSCH  
architecture ZT GMBH; Autoren der Statements: Falk, ISS,  
Universität Wien, Apleona, Siemens  
Die Abbildungen wurden der Richtlinie  
GEFMA FMA 190 Österreich 2016 entnommen.  
Druck: druck.at, Stand: Juni 2018

## Haftungshinweise

---

### Urheberrecht / Vervielfältigungen:

© Facility Management Austria (FMA)

Jede Vervielfältigung, Übersetzung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte sowie die öffentliche Zugänglichmachung ist ohne schriftliche Genehmigung der Facility Management Austria ausdrücklich untersagt und strafbar. Sämtliche Texte, Bilder, Grafiken sowie das Layout dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt.

### Gewährleistungsausschluss:

Herausgeber, Verfasser und Mitarbeiter erklären, das vorliegende Werk mit großer Sorgfalt erstellt zu haben, übernehmen jedoch keine Haftung für Inhalte und die Verwendung dieser.

## Über die Facility Management Austria (FMA)

---

Die unternehmensbezogene Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich gemeinsam mit dem Austrian Chapter der IFMA (International Facility Management Association) als das Netzwerk für Facility Management in Österreich.

Das Verbinden von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit denen sich das österreichische Netzwerk für Facility Management beschäftigt. Als Kommunikationsforum für eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Berufsgruppen und Verbänden sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen vermitteln FMA und IFMA Austria Informationen zu aktuellen Themen, die in marktorientierten Interessengemeinschaften und themenspezifischen Task-Forces mit und für Mitglieder behandelt werden.

Das Netzwerk für Facility Management in Österreich ist DER Ansprechpartner für FM-Fachleute und FM-Nutzer im In- und Ausland sowie Organisator von Veranstaltungen und Aktivitäten im Sinne der Weiterentwicklung der gesamten Branche.

## Anmerkung

---

Aus Gründen der Lesbarkeit werden keine geschlechtsspezifischen Formulierungen verwendet. Die genannte Form ist für beide Geschlechter zu verstehen.