



**APLEONA**

HSG Facility Management

# Betreiberpflichten im operativen Facility Management

Realising Potential.

## Detlef Niehues

### Geschäftsführer Apleona HSG Rhein-Ruhr

- ≡ Dipl.-Ing (FH)  
Krankenhausbetriebstechnik...
- ≡ Haustechniker Stadt KH Soest
- ≡ Seit 1995 im
- ≡ Facility Management
- ≡ Aktuell 630 Mitarbeiter
- ≡ (Industrie, Verwaltung, Retail, Event)



### Weitere Tätigkeiten:

- ≡ Vormalig Lehrbeauftragter FH Gießen-Friedberg (Krankenhausbetriebstechnik)

## Bernd Lausch

### Leiter Operational Excellence

- ≡ Dipl.-Ing (FH) Elektrotechnik
- ≡ Verantwortlich für:
  - Standardisierung
  - Operational Documents
  - Ausbildung
  - Support Operation
  - Sonderprojekte
- ≡ Rechtssichere Aufbauorganisation



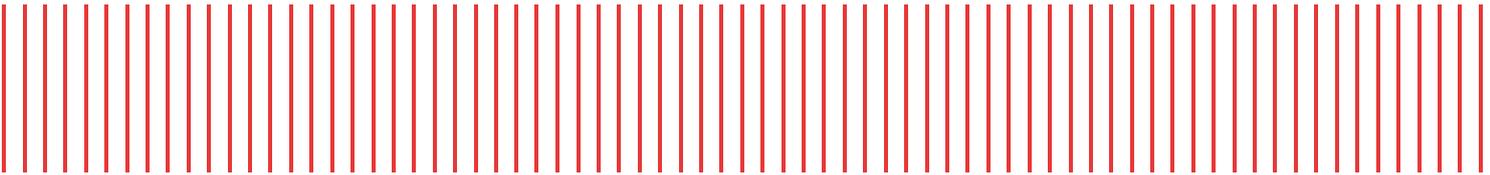
### Weitere Tätigkeiten:

- ≡ Lehrbeauftragter Universität / Hochschule
- ≡ GEFMA e.V. (Mitwirkung AK Recht)
- ≡ VDE, DIN, ISO/CEN (Instandhaltung)

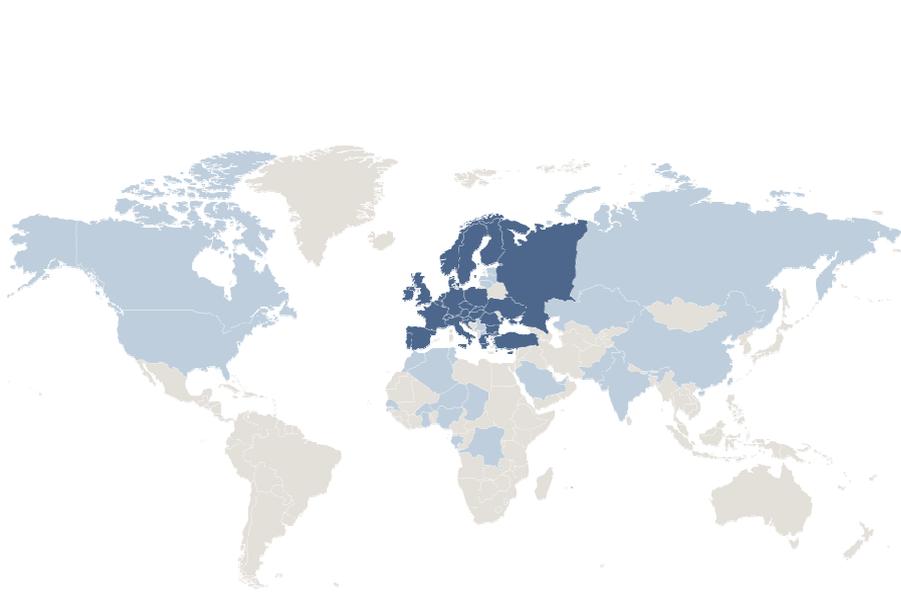
# Inhalt

- ≡ Apleona
- ≡ Haftungsrisiken
- ≡ Haftung vermeiden
- ≡ Pflichten beim Betreiben
- ≡ Pflichtenübertragung
- ≡ Aufbauorganisation
- ≡ Gefährdungsbeurteilung
- ≡ Aufsicht
- ≡ Fazit

# Apleona







Über unser Netzwerk GVA Worldwide und unsere Auslandsniederlassungen der Apleona HSG Facility Management sind wir in der Lage, unseren Kunden weltweit zu folgen.

# Unsere Kennzahlen: Leistungsstark, international, nachhaltig



2 Mrd. €

Starker Partner:  
ca. 2,0 Mrd. EUR Umsatz



23.000.000 m<sup>2</sup>

Fläche under Management  
im Real Estate Geschäft

> 20.000

Leistungsstark:  
über 20.000 Mitarbeiter  
weltweit

> 30



International:  
in über 30 Ländern tätig



61 Mrd. €

Assets under Management  
im Real Estate Geschäft



6.700

Immobilien under  
Management im  
Real Estate Geschäft

# Eine Auswahl unserer Kunden

## Automotive



## Chemistry



## Real Estate Funds



## Banks



## Public Sector



## Technology



## Pharmaceuticals



## Real Estate Development



## Insurances



## Healthcare



## IT & Telecom



## Transport & Logistics



## Construction



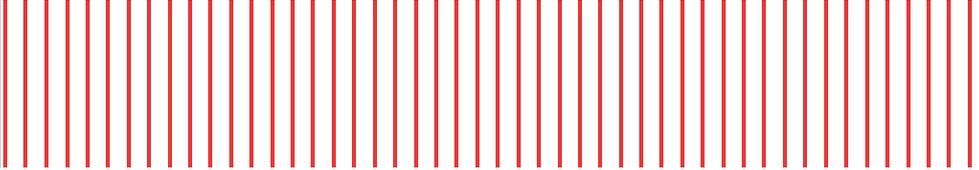
## Retail



## Energy



# Haftungsrisiken



Eine Suche im Internet ergibt bei Haftungsrisiken (u.a.) hauptsächlich:

Haftung - z.T. bis ins Privatvermögen - bei Gesellschaftern/Geschäftsführer wegen:

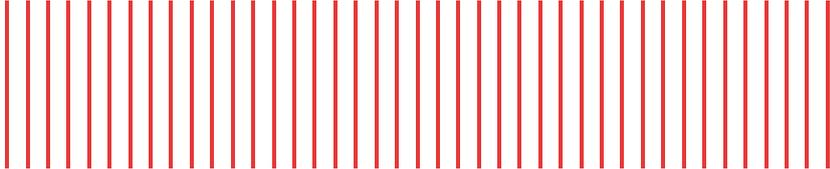
- ≡ fehlende Eintragung ins Handelsregister
- ≡ wegen Insolvenzverschleppung
- ≡ bei Vermögensmischung
- ≡ bei Unterkapitalisierung
- ≡ bei unrechtmäßigen Auszahlungen an Gesellschafter

Haftungsgefahr droht in den o.g. Fällen bis in das Privatvermögen, wenn zwischen Pflichtverletzung und Schaden ein Zusammenhang (Kausalität) besteht.

Pflichtverletzung → Haftungsrisiko

Ziel → Pflichterhaltung

# Haftung vermeiden

A decorative graphic consisting of a series of vertical red lines of varying heights, extending from the top of the slide to the bottom, positioned to the right of the main title.

**Betreiberverantwortung**

Pflichtwidriges  
Handeln

oder

Pflichtwidriges  
Unterlassen

Vorsatz

oder

Fahrlässigkeit

Pflichtverletzung

Verschulden

**Delikt**  
(unerlaubte Handlung)

Leichte Fahrlässigkeit



Mittlere Fahrlässigkeit



Grobe Fahrlässigkeit



Vorsatz

Ein ungelernter Hausmeister macht Fehler bei Malerarbeiten

Bei Wartungsarbeiten wird ein falsches Schmiermittel verwendet

Ein Schaden entsteht nach dem Genuss von drei Weizenbier

Der Schaden wird zumindest billigend in Kauf genommen – der Betroffene kennt den Missstand bei der Aufgabenerfüllung aber greift nicht ein

# Haftung vermeiden

## Mögliche Rechtsfolgen

	... für Unternehmen	... für Personen
Arbeits- / disziplinar- rechtlich	-	Verweis, Abmahnung, Versetzung, Kündigung
zivil- rechtlich	Schadensersatz gegenüber geschädigten Dritten	Schadensersatz ... gegenüber Dritten ...geg. eig. Unternehmen ...geg. Unfallversicherung
ordnungs- rechtlich	Bußgeld	Bußgeld
straf- rechtlich	-	Geldstrafe Freiheitsstrafe
öffentlich- rechtlich	Nutzungsverbot Stilllegung	Berufsverbot
Sonst	Verlust des Versicherungsschutzes	Verlust des Versicherungsschutzes
	Imageschaden	Imageschaden



Versicherbare  
Risiken

Exkulpation bedeutet:

**Entlastung vom Vorwurf einer schuldhaften Pflichtverletzung**

bzw. **Rechtfertigung zur Abwehr einer Beschuldigung**

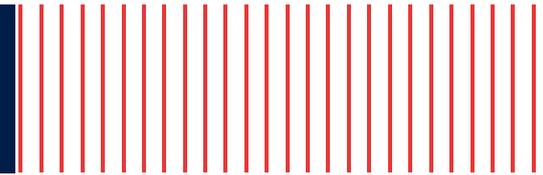
Eine Exkulpation kann gelingen durch:

- ≡ den **Nachweis**, alle vorgeschriebenen Pflichten erfüllt zu haben (z. B. Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt)
- ≡ den **Nachweis**, alle möglichen und zumutbaren Maßnahmen ergriffen zu haben
- ≡ den **Nachweis**, dass ein erfolgter Schaden ohnehin eingetreten wäre
- ≡ (Hinweis: Als Nachweise sind schriftliche Dokumente am besten geeignet)

Eine Exkulpation wird nicht gelingen durch

- ≡ gegenseitige Schuldzuweisung (z. B. zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten)

# Pflichten beim Betreiben



Haftungsrisiken resultieren aus der Nichteinhaltung von Pflichten

Pflichten bei der Wahrnehmung der

→ Betreiberverantwortung

und der Übertragung sowie Entgegennahme von

→ Betreiberpflichten



# Haftungsrisiken Pflichten

	Bau- & Energierecht	Mietrecht	Arbeitsschutz und Anlagensicherheit			Chemikalien / Gefahrostoffrecht	Umweltrecht						
			Beschaffenheit	Betriebsvorschriften				Imm.schutz	Wasser	Boden	Abfälle	Umweltmgt.	Klima
			RL 2001/95/EG: Allg. Produktsicherheit	RL 89/391/EWG: EU-Rahmenrichtlinie Arbeitsschutz				RL 2008/1/EG: Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung					
<b>EU-Recht</b> - Richtlinien - Verordnungen  	VO (EU) 305/2011 Bau- produkten- verordnung  RL 2010/ 31/EU Gesamt- energie- effizienz von Gebäuden  RL 2006/ 32/EG Endenergie- effizienz und Energie- dienst- leistungen		EU-Einzelrichtlinien - Einfache Druckbehälter - Druckgeräte - Aufzüge - Niederspannungsrichtlinie - Gasverbrauchsrichtlinien - Aerosolrichtlinie - Maschinenrichtlinie - Explosionsschutz - ...	EU-Einzelrichtlinien: - Arbeitsmittelbenutzungsrichtlinie - Explosionsfähige Atmosphäre - PSA-Benutzungsrichtlinie - Blindschirmarbeitsrichtlinie - Lastenhandhabungsrichtlinie - Arbeitsstättenrichtlinie - Biologische Arbeitsstättenrichtlinie - Baustellensicherheitsrichtlinie - ...	EU-Verordnungen: - Altstoffverordnung  EU-Richtlinien: - Stoffrichtlinie - Zubereitungsrichtl. - Sicherheitsdatenbl. - Beschränkungsrichtl.	EU-Richtlinien: - Emissionen - Lösemittel - Geräusche - Rahmenrichtlinie - Luftqualität - Emissionshandel	EU-Richtlinien: - Trinkwasser - Grundwasser - Wasser- rahmen- richtlinie	EU-Richtlinien: - Gefährliche Abfälle - Deponien - Abfall- rahmen- richtlinie	EU-Verord- nung. Nr. 1221/2009/ EG Öko-Audit- Verordnung (EMAS)	EU-Verord- nung. Nr. 517/2014 F-Gase- Verordnung			
<b>Bundesrecht</b> - Gesetze  	Bauproduktengesetz - BauPG Baugesetz- buch - BauGB  Energie- dienst- leistungs- gesetz - EnEG EDL-G  Energie- dienst- leistungs- gesetz - EDL-G	BGB  Wohnraum- förderungs- gesetz -WoFG	Produkt- haftungs- gesetz - ProdHaftG Produkt- sicherheits- gesetz - ProdSG	Arbeits- sicherheits- gesetz - ASiG Arbeits- schutz- gesetz - ArbSchG Arbeits- stätten- gesetz - ArbStättG Sozial- gesetzbuch 7. Buch SGB VII	Chemikalien- gesetz - ChemG  GefStoffV	Bundes- Immissions- schutzgesetz - BImSchG BImSchVen 1 4 12 28 32	Wasser- haushalts- gesetz - WHG AbwV Was- gerStA nV TrinkwV	Bundes- bodenschutz- gesetz - BBodSchG BBodSchV	Kreislaufwirt- schaftsgesetz KrWG GewAbfV NachwV DepV	Umwelt- haftungs- gesetz - UmweltHG EMAS-Privile- gierungs-VO			
- Verordnungen	BauNVO EnEV	BetrKV II, BV HeizkostenV	ProdSVen 1. Elektr. Betriebsmittel 8. Einfache Druckbehälter 11. ExplosionsschutzVO 12. AufzugsVO 14. DruckgeräteVO	Bau- stellV Betr- SichV Arb- StättV weitere VOen									
- Verwaltungsvorschriften						TA-Luft TA-Lärm	VwVwS						
Landesrecht	Landes-Bauordnungen Sonderbauverordnungen Techn. Prüfverordnungen Techn. Baubestimmungen L6rRüRL, IndBauRL, LAR					Landes- Immissions- schutz- gesetze	Landes- wasser- gesetze - IndVO - EKVO - VAWs	Landes- Boden- schutz- gesetze	Landes- Abfallgesetze				
Gesetzl. Unfall-sicherung					DGUV- V1 V2 V3 V9 weitere								
Techn. Regeln staatlicher Ausschüsse				RAB TRBS ASR		TRGS							
Sonst. Regeln der Technik	   												

DIN-Normen, DVGW-Regelwerk, VDE-Normen, VDI-Richtlinien, DGUV-R, DGUV-I, DGUV-G ...

# Haftungsrisiken

## Risiken beim Betreiben von Liegenschaften und Anlagen

Maßgeblich ist die Aufbauorganisation zur Verteilung der Pflichten und die eindeutige Delegation.

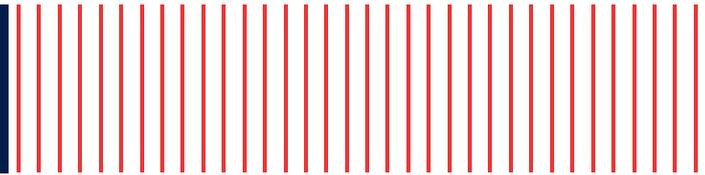
Bei der Delegation werden Unternehmerpflichten bzw. Arbeitgeberpflichten innerhalb einer Gesellschaft oder auf eine weitere Gesellschaft übertragen.

Neben der eigentlichen Übertragung der Pflichten an eine weitere Gesellschaft ist auch die „Auswahlpflicht“ des „Beauftragten“ noch zusätzlich zu beachten.

Weitere Delegationen finden dann innerhalb der Gesellschaft statt.



# Pflichtenübertragung



## Pflichtenübertragung

... an Führungskräfte und  
Beschäftigte

Arbeitsvertrag  
(Stellenbeschreibung)

Übertragungs-  
dokument  
(Betriebsbeauftragte)

... an  
Fremddienstleister

Werk- oder  
Dienstvertrag

Vermieter an  
Mieter

Mietvertrag

Eigenständige  
Pflichten

besondere  
Pflichten

Vertragliche Haupt-  
und Nebenpflichten

Vertragliche  
Mieterpflichten

Vertragsrecht  
= Zivilrecht

Arbeitsschutzrecht  
= öffentl. Recht

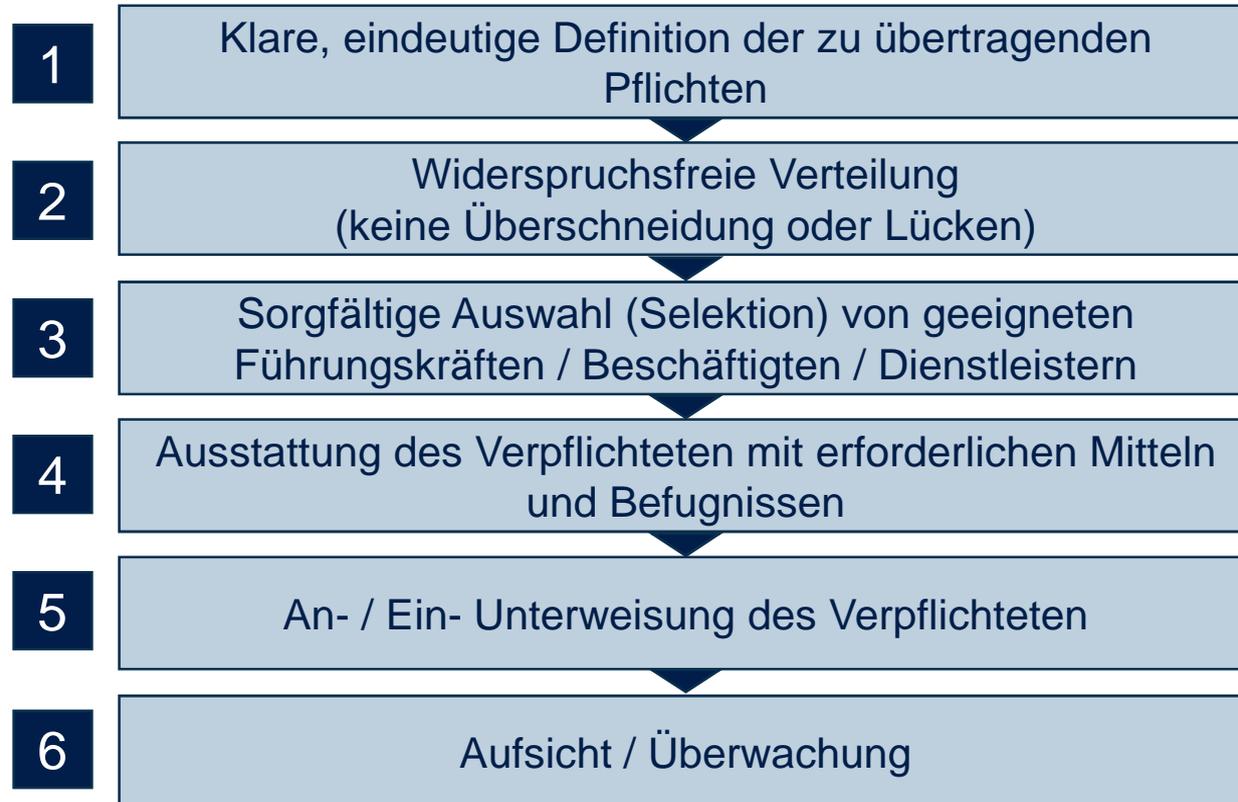
Vertragsrecht  
= Zivilrecht

Vertragsrecht  
= Zivilrecht



# Pflichtenübertragung

Eine rechtssichere Delegation folgt klaren Regeln



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

# Betreiberpflichten

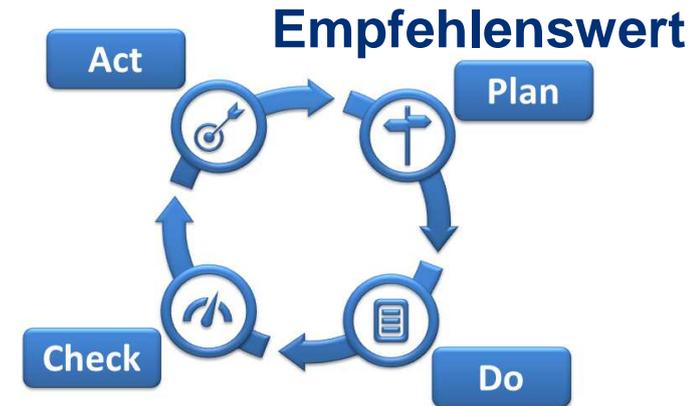
## Pflichten intern delegieren

Für die interne Pflichtendelegation sind entsprechende Festlegungen notwendig und hilfreich:

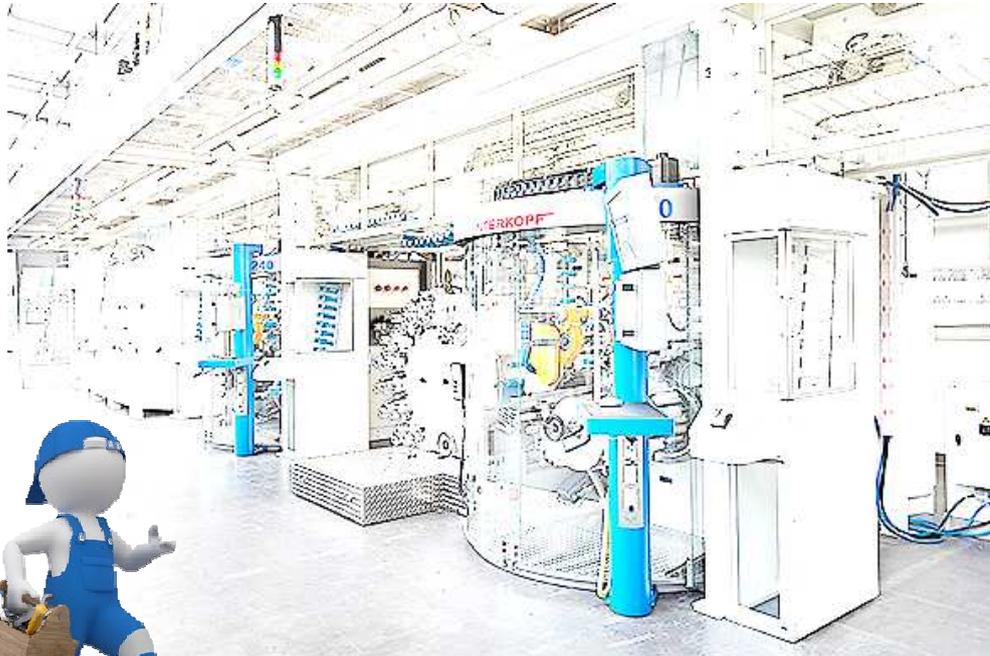
- ≡ Organigramm,
- ≡ Organisationshandbuch,
- ≡ Geschäftsverteilungsplan,
- ≡ Prozessbeschreibungen,
- ≡ Arbeits- /Verfahrensanweisungen,
- ≡ ....

Aus diesen Festlegungen muss eindeutig hervorgehen,

- ≡ welcher Mitarbeiter in welchen Objekten für welche Aufgaben verantwortlich ist,
- ≡ welche Befugnisse er dabei hat (Unterschriftenregelung),
- ≡ wer ihn im Abwesenheitsfalle vertritt (Stellvertreterregelung).



### Produktionsfirma mit eigenem Personal für die Produktionsinstandhaltung



#### Elektrofachkraft (EFK)

Bestellt als Anlagenverantwortlicher

Bestellt als befähigte Person im Sinne der VDE 701-702

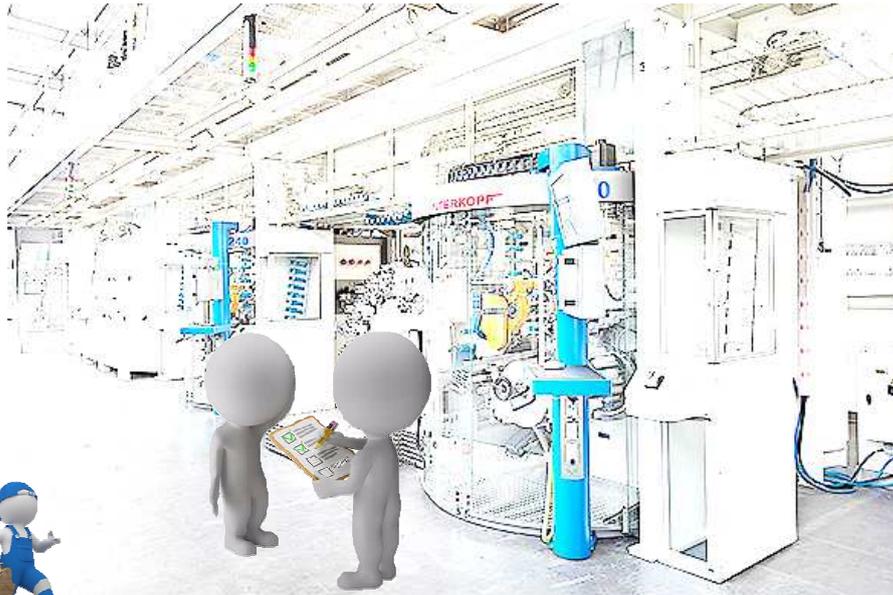
#### Aufgaben:

- ≡ Wartungen / Inspektionen
- ≡ Einweisung von Fremdfirmen und Arbeitsverantwortlichen (ARBV)
- ≡ Prüfungen DGUV V3
- ≡ ...



### Produktionsfirma mit eigenem Personal für die Produktionsinstandhaltung

Der Geschäftsführer bestellt dazu die VEFK

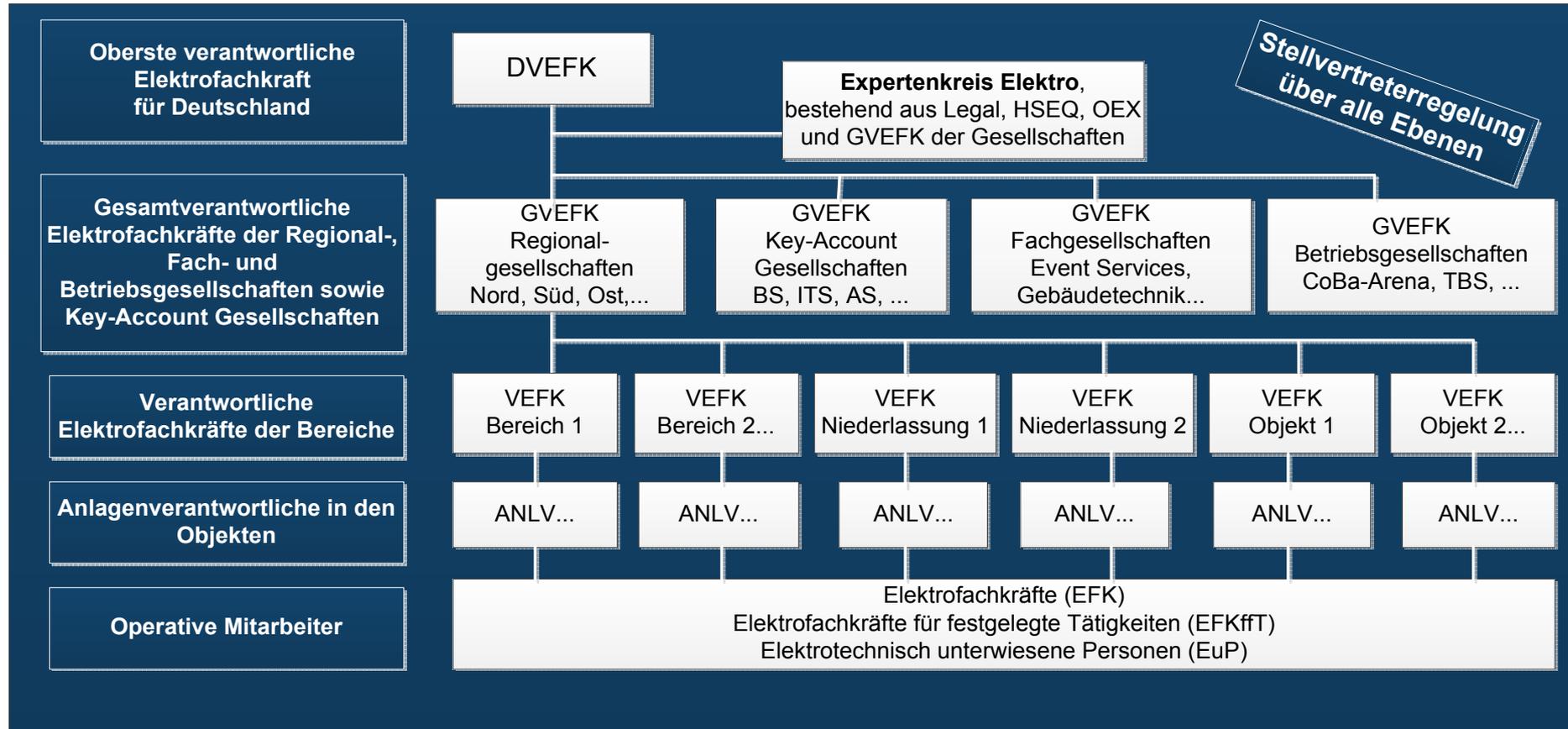


Aufgaben der VEFK:

- ≡ Auswahl EFK bei Einstellung
- ≡ Bestellung EFK
- ≡ Bestellung bei spez. Befähigungen
- ≡ Auswahl PSA
- ≡ Unterweisung(en) der EFK
- ≡ Überwachung Prüfungen
- ≡ Überwachung Einweisungen
- ≡ Jährliche Sicherheitsunterweisung
- ≡ Mit SIFA Gefährdungsbeurteilungen
- ≡ Arbeitsanweisungen
- ≡ ...

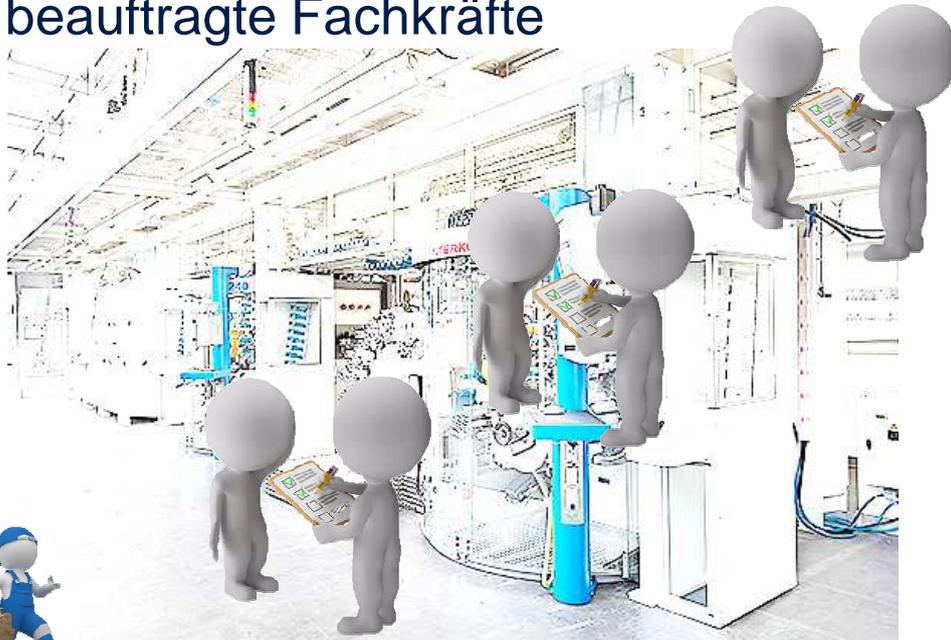
# Betreiberpflichten

## Beispiel Elektroaufbauorganisation Apleona HSG



### Produktionsfirma mit eigenem Personal für die Produktionsinstandhaltung

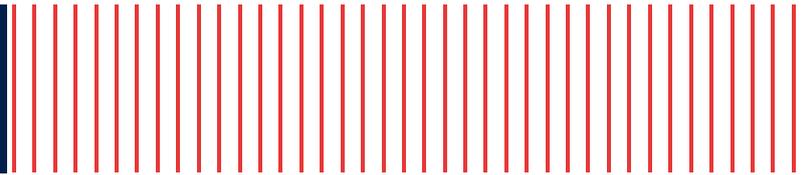
Der Geschäftsführer benötigt weitere beauftragte Fachkräfte



Minimalausstattung (intern o. von extern):

- ≡ Fachkraft für Arbeitssicherheit
- ≡ Betriebsarzt
- ≡ Sicherheitsbeauftragte
- ≡ Ersthelfer
- ≡ Brandschutzbeauftragte
- ≡ Befähigte Person(en)  
(Bsp. Druckgerät, Arbeitsmittel, etc.)
- ≡ Elektrofachkraft (VEFK)
- ≡ ...

# Aufbauorganisation



# Aufbauorganisation

## Pflichten in den Gesellschaften

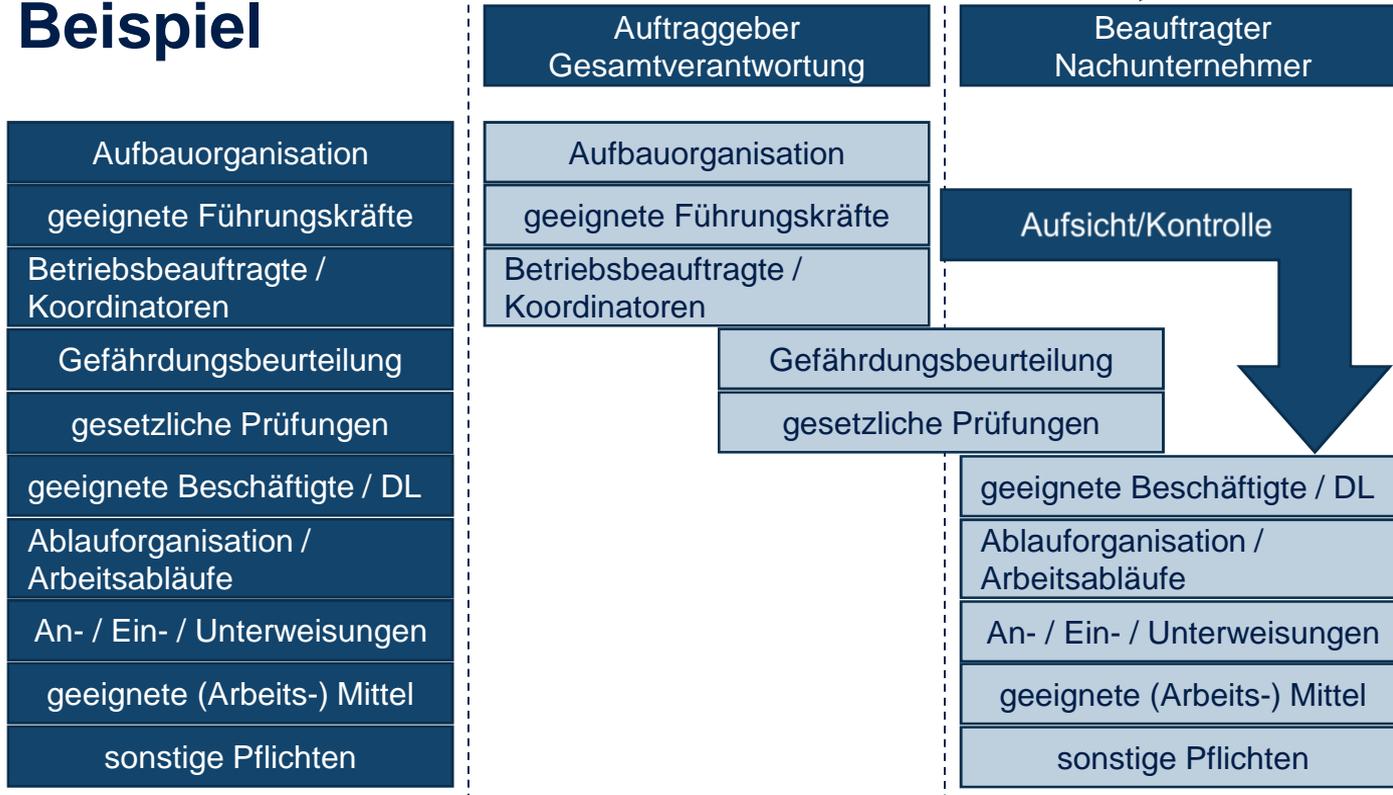


	Unternehmensleitung	Führungskräfte	Beschäftigte	Beauftragte
--	---------------------	----------------	--------------	-------------

	Organisationspflichten	Führungspflichten	Durchführungspflichten	Spezielle Pflichten
Aufbauorganisation	... festlegen			
geeignete Führungskräfte	... einsetzen		Aufsicht	
Betriebsbeauftragte / Koordinatoren	... bestellen	Aufsicht		... Aufgaben wahrnehmen
Gefährdungsbeurteilung	... veranlassen	... durchführen		... Unterstützen
gesetzliche Prüfungen	... sicherstellen	... organisieren		
geeignete Beschäftigte / DL	... auswählen	... einsetzen	Aufsicht	
Ablauforganisation / Arbeitsabläufe	... festlegen	... überwachen	... einhalten	
An- / Ein- / Unterweisungen	... veranlassen	... erteilen	... befolgen	
geeignete (Arbeits-) Mittel	... auswählen	... bereitstellen	... benutzen	... prüfen
sonstige Pflichten	...	...	...	...

### Pflichtenübertragung

### Beispiel



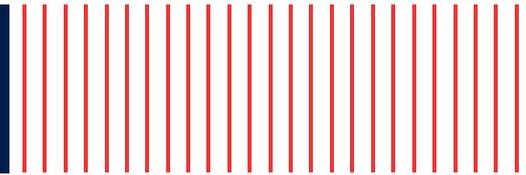
## Sicht des Auftraggebers

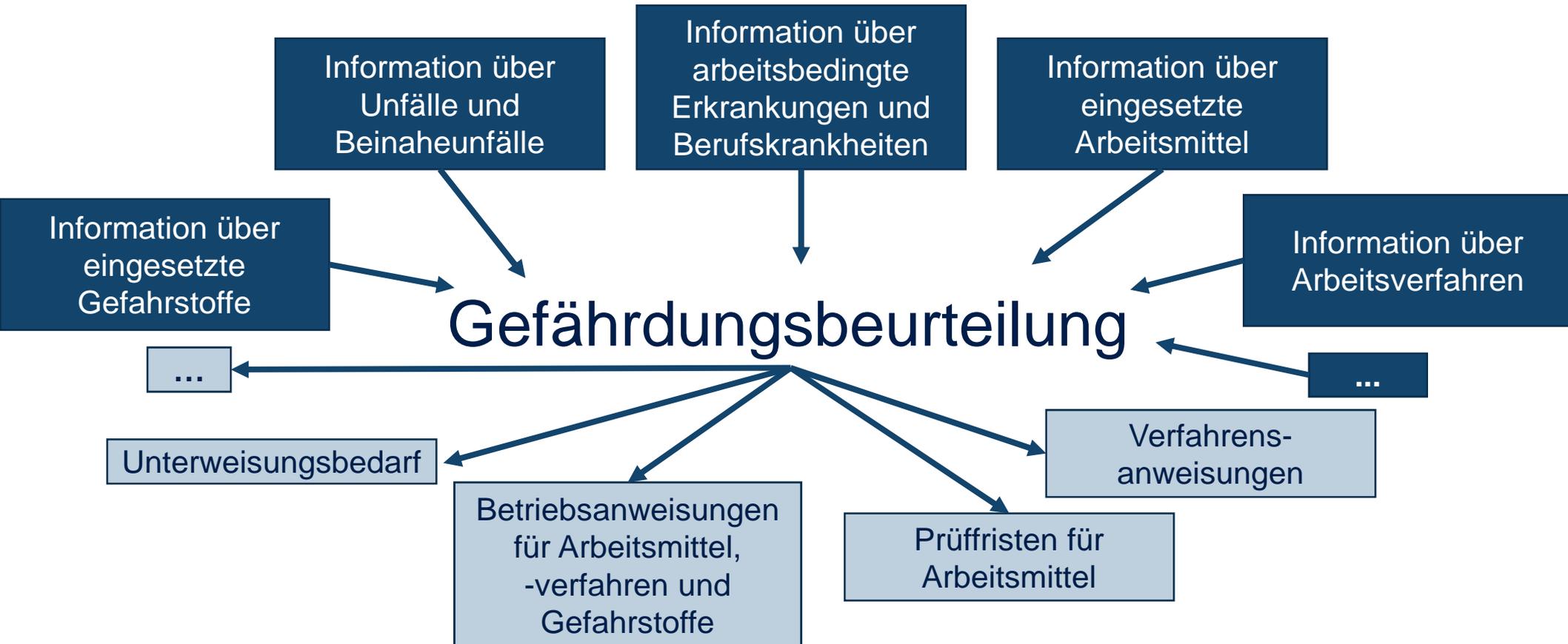
# Aufbauorganisation

## Pflichten in den Gesellschaften des Auftragnehmers

Aus Sicht des Auftragnehmers	Unternehmensleitung	Führungskräfte	Beschäftigte	Beauftragte
	Organisationspflichten	Führungspflichten	Durchführungspflichten	Spezielle Pflichten
Aufbauorganisation	... festlegen			
geeignete Führungskräfte	... einsetzen		Aufsicht	
Betriebsbeauftragte / Koordinatoren	... bestellen	Aufsicht		... Aufgaben wahrnehmen
Gefährdungsbeurteilung	... veranlassen	... durchführen		
gesetzliche Prüfungen	... sicherstellen	... organisieren		
geeignete Beschäftigte / DL	... auswählen	... einsetzen	Aufsicht	
Ablauforganisation / Arbeitsabläufe	... festlegen	... überwachen	... einhalten	
An- / Ein- / Unterweisungen	... veranlassen	... erteilen	... befolgen	
geeignete (Arbeits-) Mittel	... auswählen	... bereitstellen	... benutzen	... prüfen
sonstige Pflichten	...	...	...	...

# Gefährdungsbeurteilung





		Wahrscheinlichkeit des Wirksamwerdens der Gefährdung			
		Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch
Mögliche Schadensschwere	Leichte Verletzungen oder Erkrankungen				
	Mittelschwere Verletzungen oder Erkrankungen				
	Schwere Verletzungen oder Erkrankungen				
	Möglicher Tod, Katastrophe				

Auszug aus:



Regelmäßige Überprüfung

Ergänzung oder  
Anpassung  
bei Bedarf

Falls  
akzeptabel

Maßnahmen  
wirksam

**Schritt 1**  
Erfassen der Betriebsorganisation

**Schritt 2**  
Erfassen der Tätigkeiten

**Schritt 3**  
Ermitteln der möglichen Gefährdungen und Belastungen

**Schritt 4**  
Beurteilen des Risikos

**Schritt 5**  
Festlegen konkreter Arbeitsschutzmaßnahmen

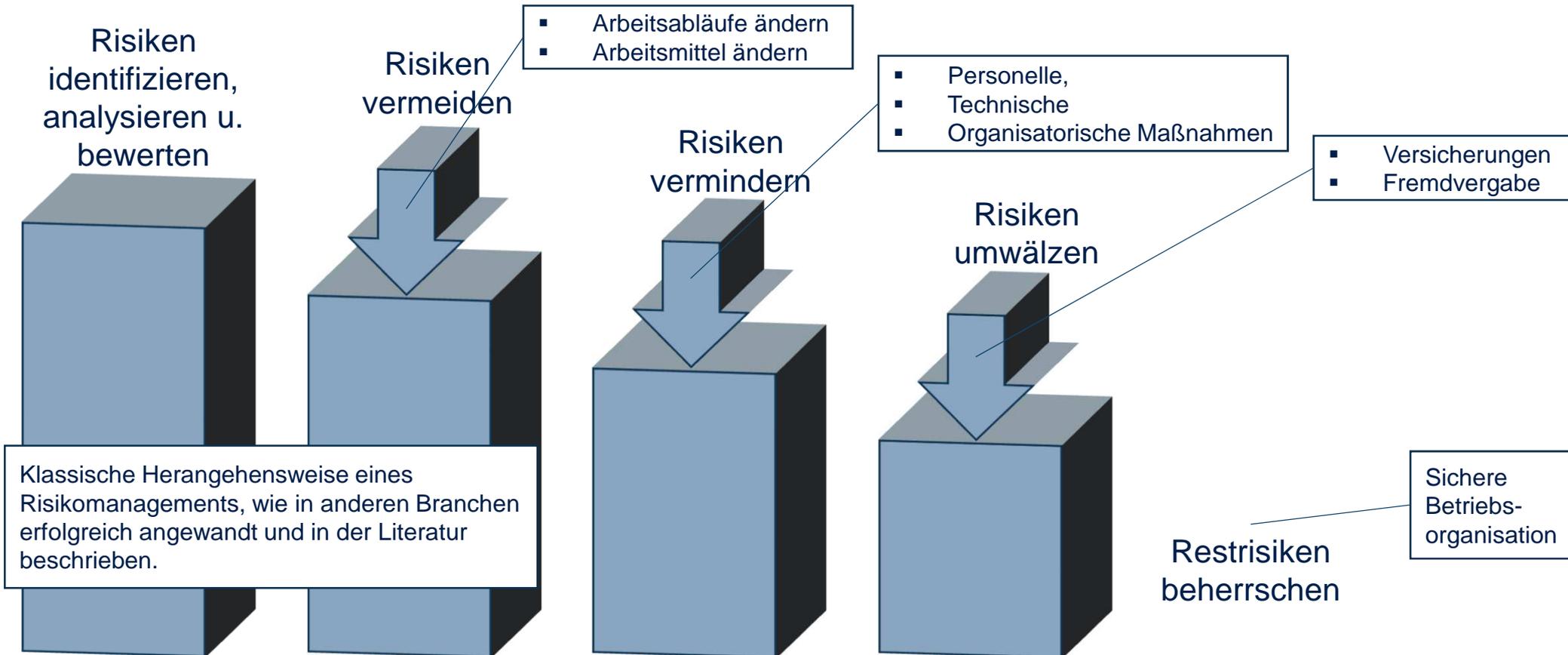
**Schritt 6**  
Realisierung der Maßnahmen

**Schritt 7**  
Kontrolle der Wirksamkeit

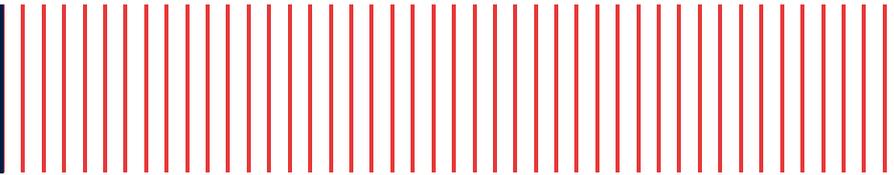
Maßnahmen  
nicht wirksam

# Plan – Do – Check – Act

## Risiken analysieren und bewerten (GEFMA 192)

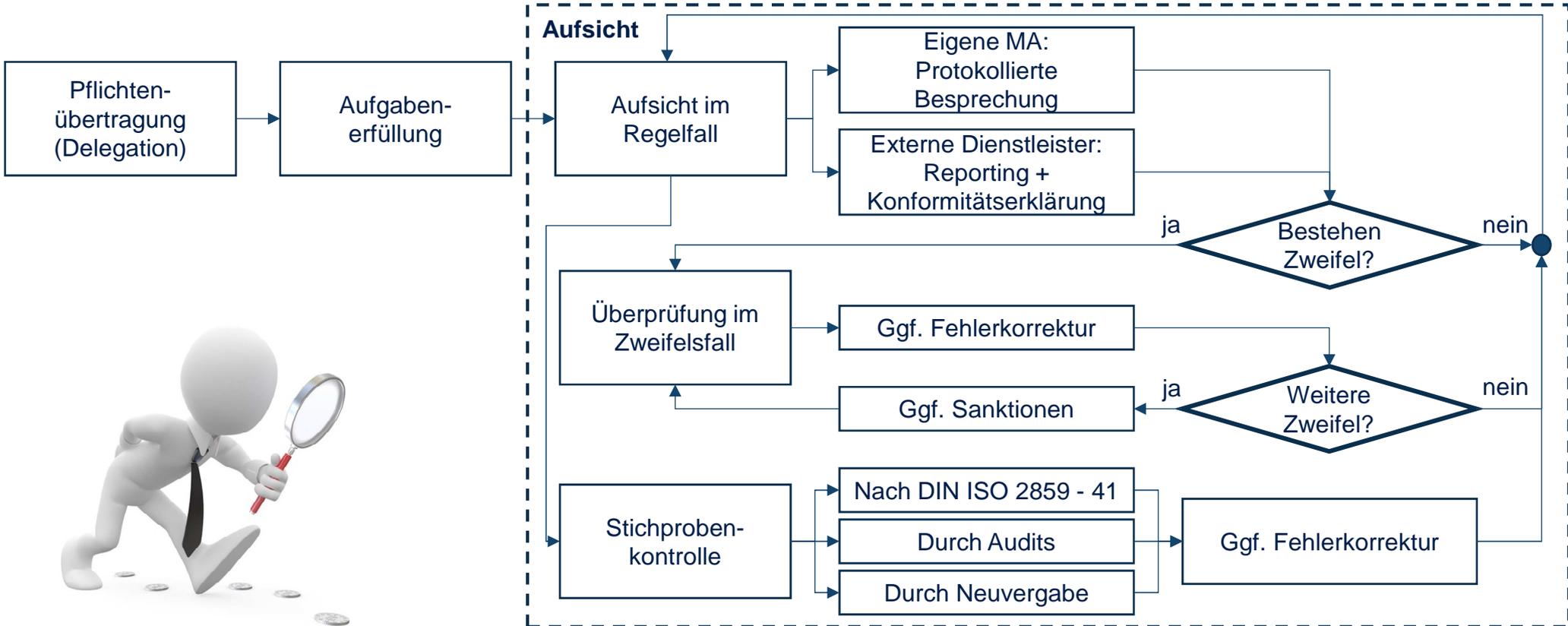


# Aufsicht



# Betreiberpflichten übertragen

## Wahrnehmung der Aufsicht: Ablauf



# Betreiberpflichten übertragen

Wahrnehmung der Aufsicht: Häufigkeit

Eine Delegation entbindet nicht von Aufsichts- / Überwachungspflichten.

Wie oft und welche Maßnahmen zur Überwachung erfolgen sollten, muss bedarfsgerecht definiert werden.

Kriterien zur Beurteilung sind:

- ≡ Gefährdungspotenzial der übertragenen Aufgabe oder Leistung
- ≡ Qualifikation / Erfahrung des eingesetzten Mitarbeiters / der eingesetzten Fremdfirma
- ≡ Rückmeldungen, Prüfberichte oder Einschaltung Dritter als „Prüfer“

Überwachung muss nicht übertrieben (keine zusätzlichen „Schattenbauleiter“), aber immer dokumentiert werden!

# Fazit



- ≡ Sich der Pflichten bewusst sein, die man als Person oder Gesellschaftsvertreter aufgrund der Betriebstätigkeiten beachten muss
- ≡ Die richtigen Mitarbeiter als Betriebsbeauftragte bestellen
- ≡ Bei Nachunternehmern die Qualifikation der Gesellschaft prüfen und sich bestätigen lassen (ratsam: inkl. deren Mitarbeiter)
- ≡ Aufbauorganisation erstellen, ratsam inkl. Ablauforganisation in den Prozessen
- ≡ Qualifizierungsmatrix der Mitarbeiter inkl. Qualifizierungsplanung
- ≡ Gefährdungsbeurteilungen erstellen und nachhalten
- ≡ Reporting der Maßnahmen (Unterweisungen, Bestellungen, Ausreichungen, etc.)
- ≡ Alles ordentlich dokumentieren, Belegsicherheit herstellen
- ≡ Keine Kompromisse beim Arbeitsschutz eingehen

Kontakt:

**Detlef Niehues**

Geschäftsführer / Standortleiter

**Apleona**

Apleona HSG Rhein-Ruhr GmbH  
Eichsfelder Straße 2  
40595 Düsseldorf  
Telefon +49 211 550481-51  
Deutschland

[Detlef.Niehues@apleona.com](mailto:Detlef.Niehues@apleona.com)  
[www.hsg.apleona.com](http://www.hsg.apleona.com)

**Bernd Lausch**

Leiter Operational Excellence  
Prokurist

**Apleona**

Apleona HSG GmbH  
An der Gehespitz 50  
63263 Neu-Isenburg  
Deutschland

Telefon/Phone +49 6102 45-3457  
[Bernd.Lausch@apleona.com](mailto:Bernd.Lausch@apleona.com)  
[www.hsg.apleona.com](http://www.hsg.apleona.com)

**APLEONA**

