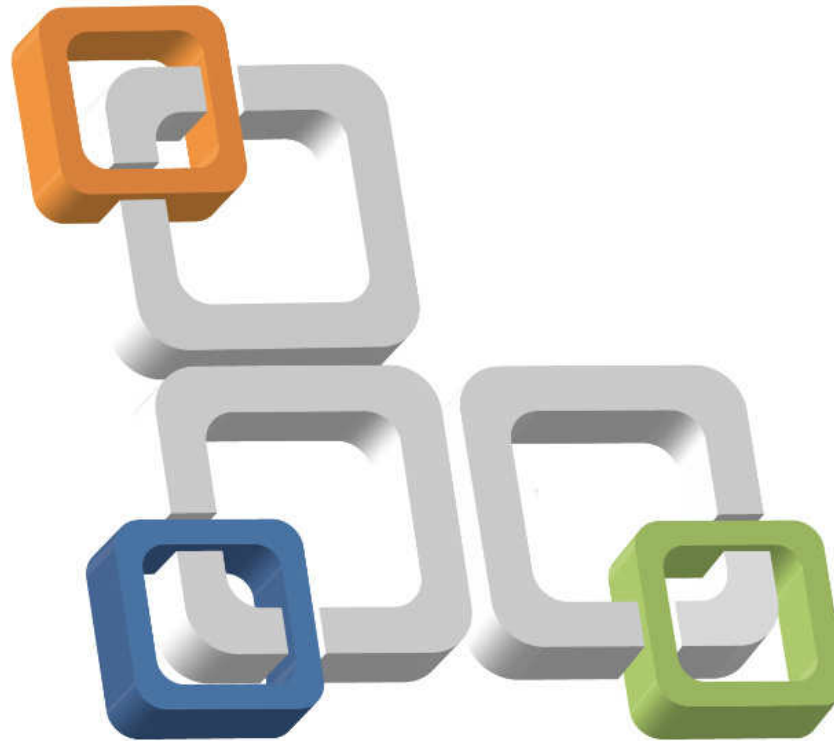


**ÖKOTEC**  
Fire & Risk



Dr. Rainer Jaspers  
Ingenieur & PrüfConsult

**ÖKOTEC**  
Sachverständige



## Zur Person Dipl.-Ing. Dr. Rainer Jaspers



Dipl.-Ing. Maschinenbau, Brand- und Explosionsschutz,  
Schweißfachingenieur

### PhD Studies Dissertationen (Thesis)

1. Thema: Arbeitsschutz und betriebswirtschaftliche Aspekte als Gegensätze oder Chance.  
Comenius University, Bratislava
2. Thema: Analyse und Kritik der Realisation des Arbeitsschutzes unter Beachtung der Prämissen und Syllogismen.  
ETH, Zürich / Comenius University, Bratislava
3. Thema: Proposal of an extinguishing system for the extinguishing of tyres, stored in single-story warehouses.  
STU Bratislava





## Zur Person Dipl.-Ing. Dr. Rainer Jaspers



### Anerkennungen als Sachverständiger

- **ö.b.v. Sachverständiger für den vorbeugenden industriellen Brandschutz**
- **saSV für die Prüfung des Brandschutzes nach SV-VO NRW**
- **Prüfsachverständiger nach PrüfVBau**
- **Prüfsachverständiger für Rauchabzugsanlagen nach PrüfVO NRW**
- **Sachverständiger nach § 11 VAwS NRW**

# Präsentation 1 - 2

**1. Gesetzl. Grundlagen**  
der Betreiberverantwortung im Überblick

**2. Betreiberpflichten**  
und was sonst noch dazu gehört

1

Gesetzliche Grundlagen  
der Betreiberverantwortung  
im Überblick



2

**Betreiberpflichten**

und was sonst noch  
dazu gehört!



# Thema: Betreiberverantwortung nach Art. 3 BayBO

Verantwortung, Pflichten, Aufgaben während  
der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen



**Gesetzliche Grundlagen  
der Betreiberverantwortung  
im Überblick**





# Die Grundlage

## Artikel 2 (2) & Artikel 14 (2) Grundgesetz

Artikel 2 (2) GG

„Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit. [...]“

Schutzbedürftiger

Artikel 14 (2) GG

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

„Verursacher“

Aus Artikel 14 (2) GG ergeben sich zahlreiche Verpflichtungen und Aufgaben für den Eigentümer, um die körperliche Unversehrtheit Dritter zu gewährleisten.



## Definition und Rechtsprechung

**„Wer in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage für Dritte schafft oder andauern lässt, z.B. durch Eröffnung eines Verkehrs, Errichtung einer Anlage oder Übernahme einer Tätigkeit, die mit Gefahren für Rechtsgüter Dritter verbunden ist, hat Rücksicht auf diese Gefährdung zu nehmen und deshalb die allgemeine Rechtspflicht, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und ihm zumutbar sind, um die Schädigung Dritter möglichst zu verhindern.“**

Quelle: BGHZ 121, 367, 375, BGH-Urteil vom 15.07.2003





## Einschränkungen

„Eine absolute Sicherheit ist nicht möglich. Deshalb sind nur solche Sicherungsmaßnahmen notwendig, die ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die den Umständen nach zumutbar sind.“

Quelle: BGH, NJW 1994, 3348, AZ VI ZR 162/93



**Eigenverantwortung Dritter**

„Vielmehr sind nur jene Vorkehrungen zu treffen, die technisch zur Gefahrenabwehr geeignet und wirtschaftlich auch zumutbar sind.“

Quelle: BGH, NJW 1978, 1629, AZ VI ZR 110/77



**Verhältnismäßigkeitsprinzip**

## Allgemeine Probleme aus der Rechtsprechung

Die Grundsätze der „Eigenverantwortlichkeit Dritter“ und das Verhältnismäßigkeitsprinzip“ sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Durch die Individuelle Beurteilung gibt es **keine** eindeutige Rechtssicherheit.

„Vor dem Richter und auf hoher See sind wir in Gottes Hand.“





## Grundpflichten für Eigentümer, Betreiber und Arbeitgeber

### Baurechtliche Vorgaben

#### § 3 Musterbauordnung – Allgemeine Anforderungen

„...Anlagen sind so anzuordnen,  
zu errichten, zu ändern und  
instand zu halten, dass die  
öffentliche Sicherheit und  
Ordnung, insbesondere Leben,  
Gesundheit und die natürlichen  
Lebensgrundlagen, nicht  
gefährdet werden...“

### Arbeitsrechtliche Vorgaben

#### § 3 ArbSchG – Grundpflichten des Arbeitgebers

„... 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...“



## **Delegation von Eigentümerpflichten**

**Der Eigentümer kann  
die Betreiberpflichten selber wahrnehmen  
oder  
diese an Dritte im Rahmen einer Pflichtenübertragung  
delegieren.**



## Definition „Betreiber“

**"Betreiber ist, wer die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen.**

(vgl. VGH Bad. Württ. DVBl. 1988, 542; VG Gießen BVwZ 1991, 914)

**Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an. So kann auch ein Pächter oder Mieter Betreiber sein. Maßgeblich hierbei ist die privatrechtliche Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen dem Eigentümer der Betriebsanlagen und dem Nutzer. Ein Verpächter bleibt Betreiber, wenn er allein über die sicherheitstechnischen Vorkehrungen entscheidet."**

Quelle: <http://komnet.nrw.de/ccnxtg/frame/ccnxtg/danz?lid=DE&did=20433> - Landesinstitut für Arbeitsgestaltung des Landes Nordrhein-Westfalen



## Aufgaben und Folgen des vorbeugenden Brandschutzes

Der Eigentümer bzw. Betreiber hat...

- die Einhaltung von Vorgaben aus den rechtskräftigen Genehmigungen inkl. der Nebenbestimmungen zu gewährleisten.
- Brandschutz- und sicherheitstechnische Anlagen so zu betreiben, dass die Betriebssicherheit und Wirksamkeit gewährleistet ist.
- Gefahren und Risiken für Dritte entgegenzuwirken und zu gewährleisten, dass Dritte Gefahren und Risiken erkennen und sich angemessen verhalten.

**Folge**

Der Eigentümer bzw. Betreiber hat fachlich selbst oder im Rahmen einer entsprechenden Organisation sicherzustellen, dass die gesetzlichen Auflagen und Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes eingehalten und Risiken identifiziert und abgestellt werden.

# Betreiberpflichten

und was sonst noch  
dazu gehört!





**Eigentum, aber auch Handeln  
verpflichtet.**

**Dieser Grundsatz gilt  
insbesondere für Immobilien  
und die darin vorhandenen  
sicherheitstechnischen Anlagen.**





## Grundsatz Grundgesetz (GG), Artikel 14 (2)

**„Eigentum verpflichtet.**

**Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“**

**Artikel 14 gewährleistet zwar Eigentum jeder Art; dieses Grundrecht kann aber eingeschränkt werden.**

**Der Gesetzgeber kann durch Normen die Freiheit des Eigentums zurückdrängen bzw. beschränken.**

**Ergebnis: z.B. das öffentliche Baurecht.**



**„Betreiber“ ist:**

**Der Grundstücks- und/oder  
Gebäudeeigentümer, dem die  
Betreiberverantwortung obliegt.**



**Bei Privateigentum und nicht rechtsfähigen Personengesellschaften ist Eigentümer eine**

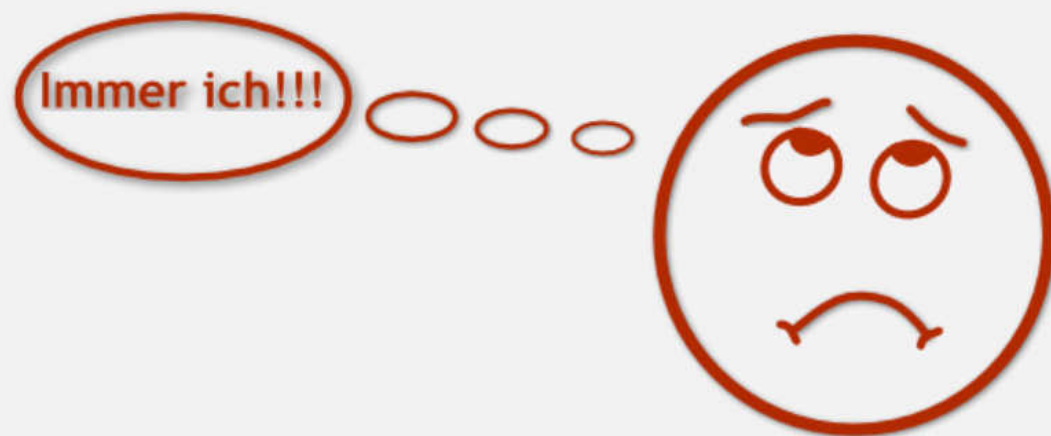
→ **natürliche Person.**

**Bei Firmeneigentum bzw. rechtskräftigen Unternehmen als Betreiber ist Eigentümer eine**

→ **juristische Person (z.B. GmbH).**



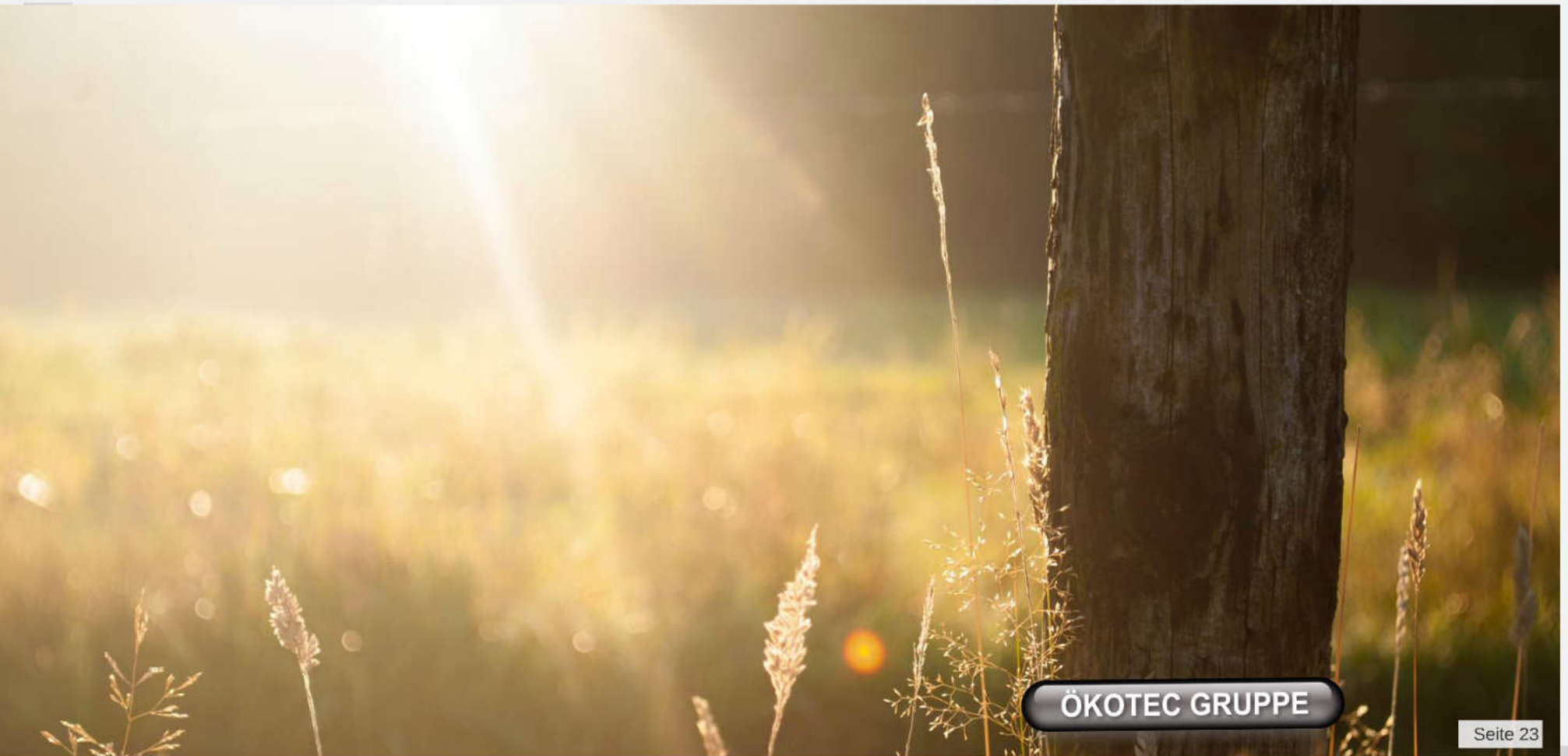
**Verschiedene Konstellationen von Zuständigkeiten sowie Delegation von Verantwortung denkbar.**





- **Eigentümer und zugleich Betreiber einer Immobilie**
- **Nicht Eigentümer, jedoch Betreiber einer Immobilie**
- **Nicht Eigentümer, jedoch Mieter, mit allen Betreiberpflichten**
- **Mieter, ohne Betreiberpflichten**

**Beim Betrieb von Immobilien und / oder  
sicherheitstechnischen Anlagen sind  
folgende Rechtsgebiete besonders tangiert:**

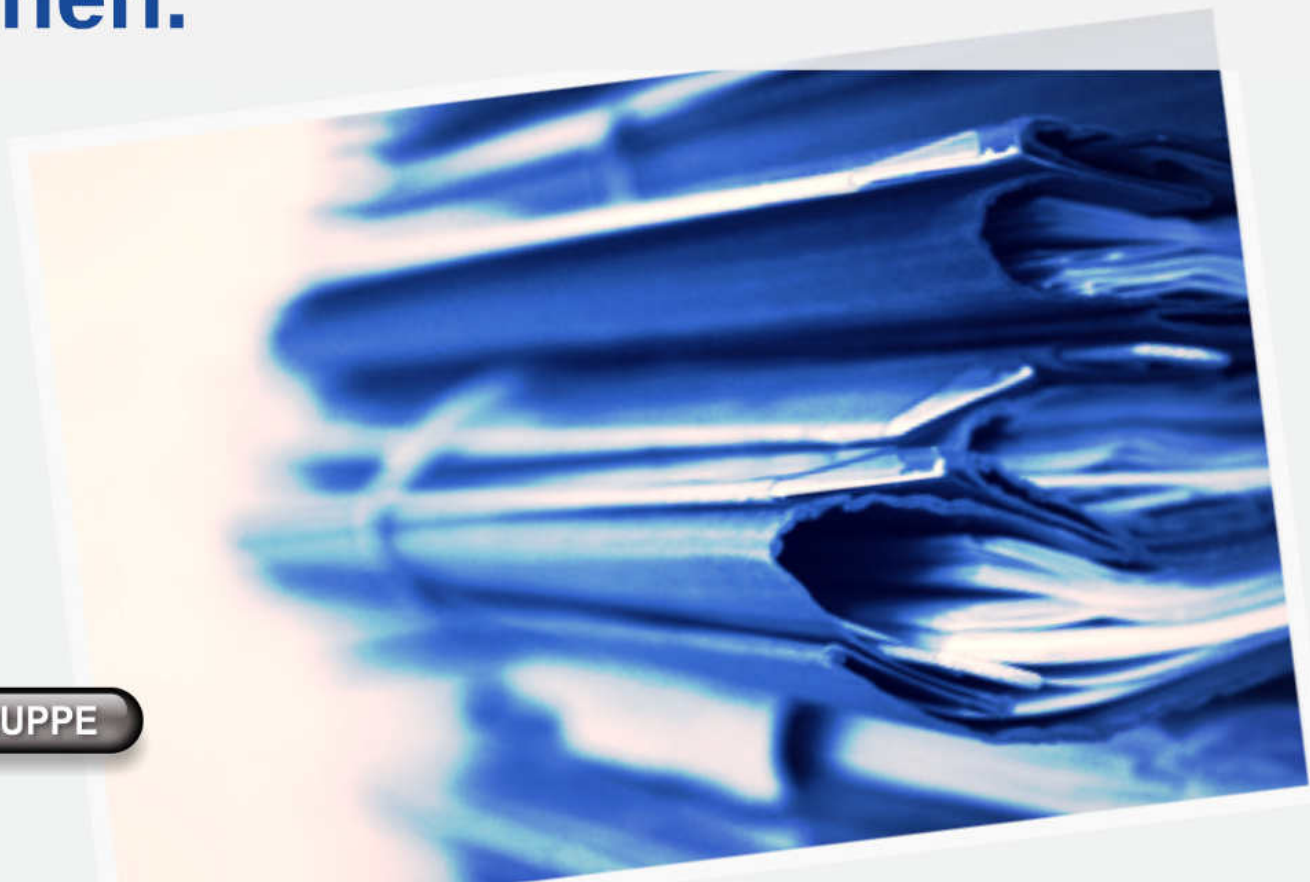


- **Öffentliches Baurecht**
- **Mietrecht**
- **Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit**
- **Arbeitsstättenrecht**
- **Gewerberecht**
- **Chemikalien- und Gefahrstoffrecht**
- **Umweltrecht**
- **Gewässerschutzrecht**
- **Versicherungsbedingungen**





**Ableitung von Pflichten und Verantwortung. Aber auch Erfordernis der Dokumentation für eine Immobilie, um diese rechtssicher betreiben zu können.**





## Größtes Haftungsrisiko



**Betreiber einer Immobilie,  
da auch verantwortlich für:  
sicherheitstechnische Ausstattung des  
Gebäudes.**



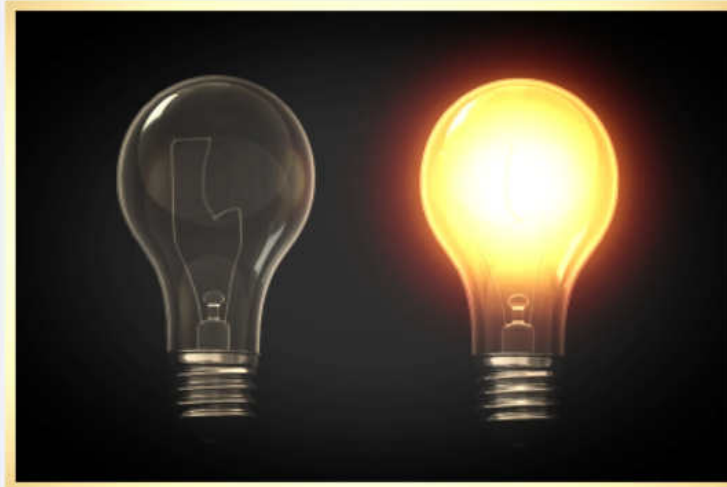
**In vielen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere dem BGB:**

- **keine direkten Bezüge zum positiven Tun,**
- **keine Gebote oder Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen,**
- **Beschränkung auf allgemeine Anforderungen,**  
**wie z. B. Beachtung der im Verkehr erforderlichen**  
**Sorgfalt,**
- **Schutzzielorientierte, aber nicht abschließende Vorgaben**  
**und Festlegungen.**

## Konkretisierung:

Nur in Spezial-Gesetzen, Verordnungen und Unfallverhütungsvorschriften (Anzahl? Kenntnis?), aber immer häufiger nur mit Definition der Schutzziele.

Letztlich: Ermessen und Beurteilung durch den Betreiber, welche verantwortlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten zu ergreifen und sicherzustellen sind.





**Ermessensspielräume sind elementarer Bestandteil der Betreiberverantwortung sowie des gesamten Rechtssystems.**

**Gerichte füllen im Konfliktfall Ermessensspielraum aus und bewerten abschließend.**



**Eine abschließende Aufzählung aller Maßnahmen und Tätigkeiten ist in Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien ect. nicht enthalten und vorgegeben (Stand der Technik?)**

**→ Schutzziele und Risikoabwägung immer erforderlich!**

## Die Beurteilung von Gefahren: Im Einzelfall und Entscheidung über Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr

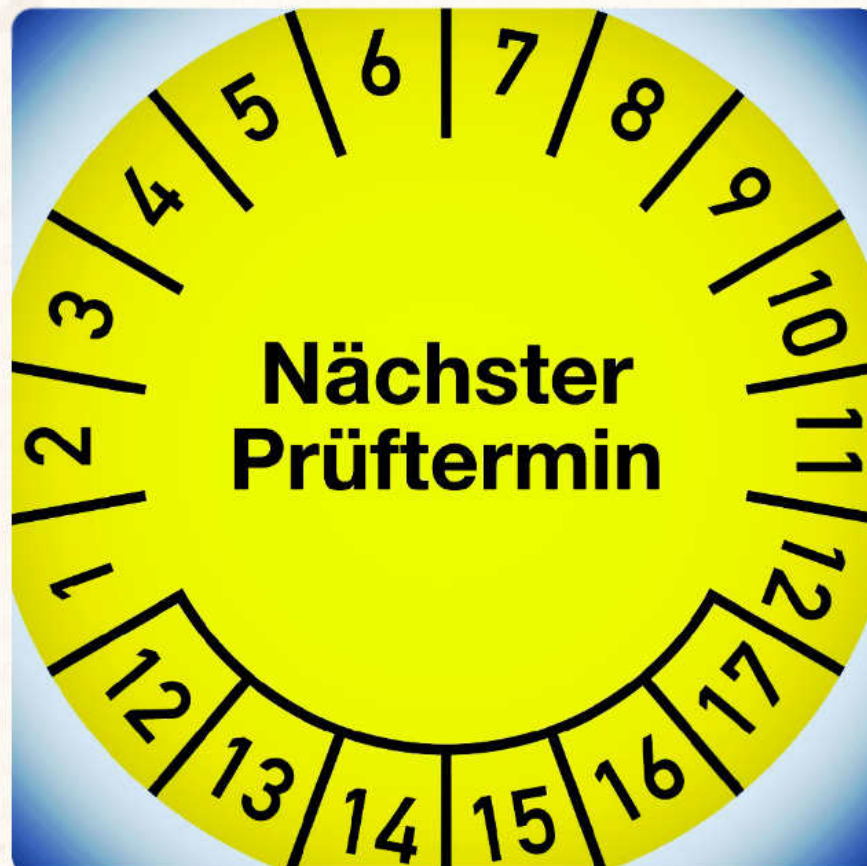
→ situationsabhängig immer durch den **"Betreiber"**.



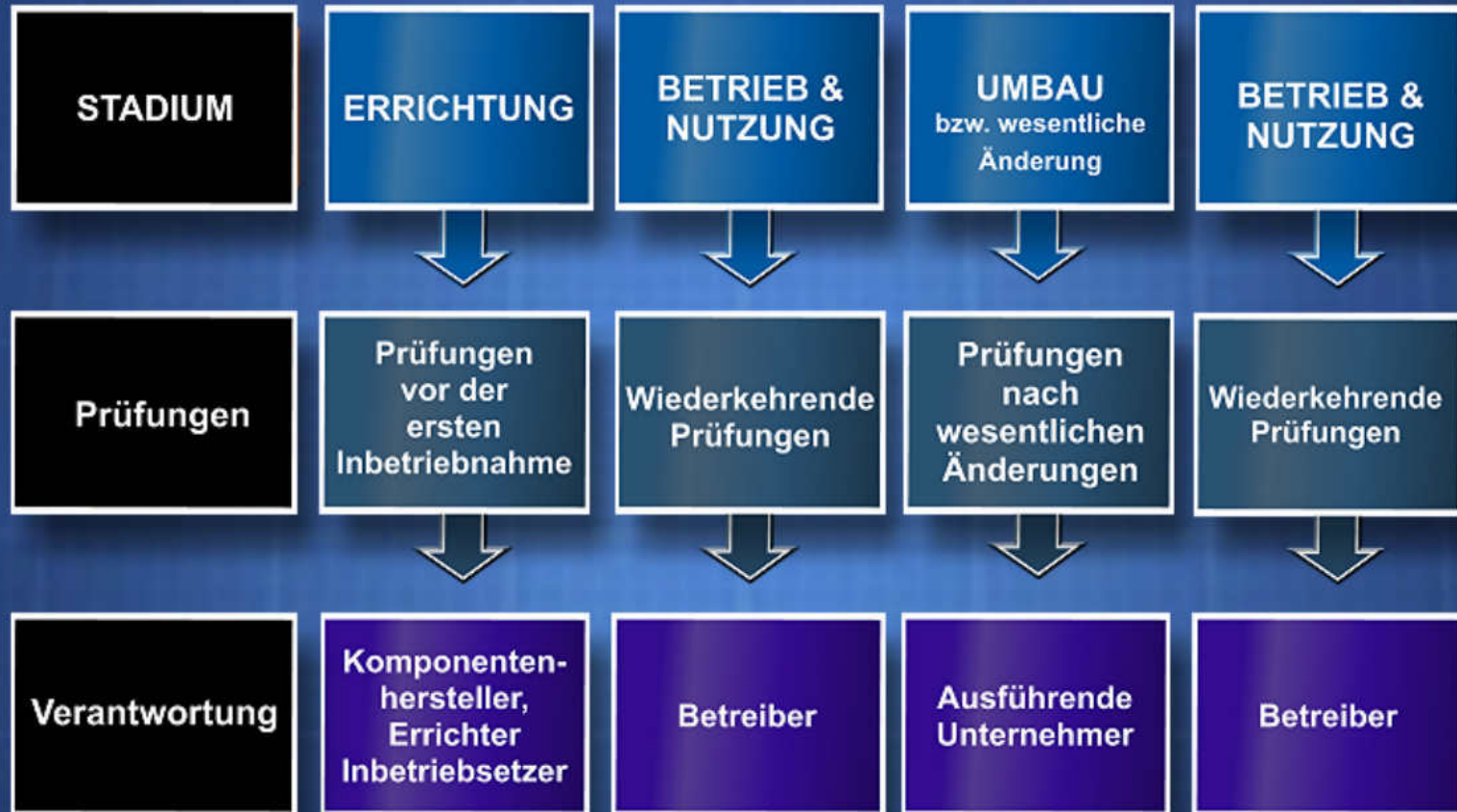


BGB greift regulativ erst wieder ein, wenn das System der **Eigenverantwortlichkeit** versagt hat und Fragen der Haftung und des Schadensersatzes zu regeln sind. Die Festlegungen des BGB sind in diesem Sinne "**ergebnisorientiert**".





**Im Lebenszyklus von Gebäuden und sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen sind bindende Prüfpflichten zu unterscheiden:**



**Wesentlicher Bestandteil der Wahrnehmung von Betreiberpflichten sowie zur Minimierung des Haftungsrisikos ist:**

 **vollständige Bestandsdokumentation von Gebäuden inkl. technischer Ausstattung, mit Nachweisen über deren Betriebssicherheit und Wirksamkeit durch anerkannte Prüfsachverständige und Sachkundige.**

## Dazu gehören:

### Rechtskräftige Baugenehmigungsunterlagen (nicht nur nach Baurecht), inkl.

- **aller abgestempelter Bauvorlagen (z.B. genehmigte Planunterlagen)**
- **Auflagen**
- **Nebenbestimmungen**
- **Bedingungen**
- **Gutachten jeder Art ( z.B. Schall- und Wärmeschutz)**
- **statische Berechnungen**
- **ect.**



**Prüfbescheinigungen von Prüfsachverständigen  
und Sachkundigen vor Inbetriebnahme von  
sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen,  
aber auch wiederkehrende Prüfungen sind  
**Pflichtlektüre!**  
Hieraus sind regelmäßig Mängel zu entnehmen.**





**Wartungs-, Betriebs-  
und Instandhaltungs-  
unterlagen geben auch  
Hinweise, wie die  
Betreiberverantwortung  
vor Ort gelebt wird!**



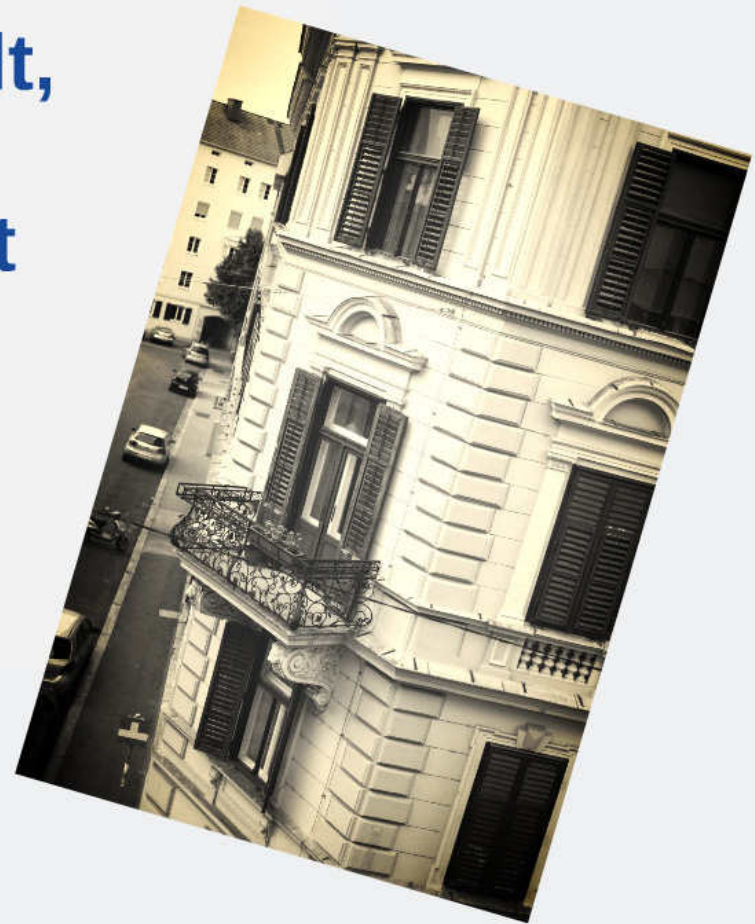
**Der Dokumentationsumfang  
ist abhängig von der  
Pflichtenübertragung des  
Verantwortlichen!**

## Vollständigkeit der Dokumentation?

Häufig ein Problem, da im Lebenszyklus der baulichen Anlage, etwa durch Umbauten, Veräußerungen oder Verlust von Dokumenten,  
→ eine komplette und aussagefähige Gebäudedokumentation fehlt.



**Gebäude sind oftmals so alt, dass heutzutage übliche Dokumente entweder nicht erstellt werden mussten oder durch Kriege bzw. Naturgewalten zerstört wurden.**



Für Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen spielt eine vollständige Dokumentation für die Nutzung des **"Bestandsschutzes"** eine wichtige Rolle!

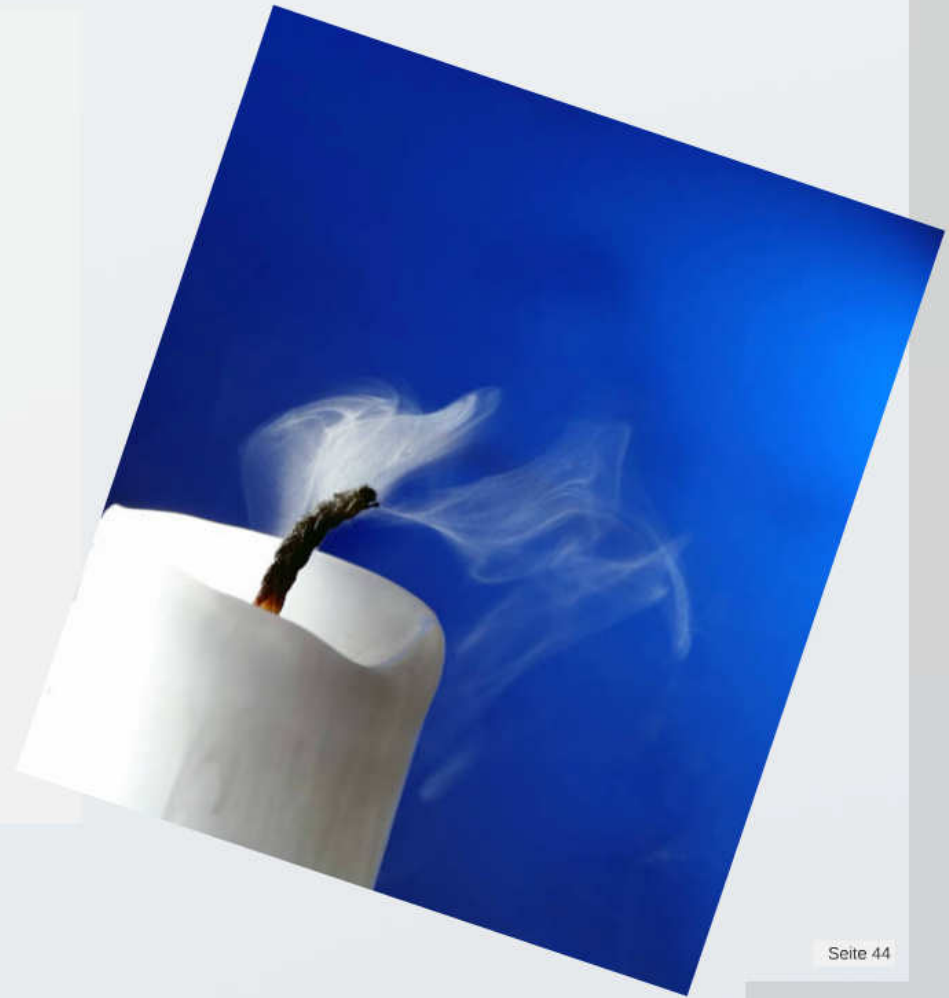
Häufig können hierdurch erhebliche Kosten eingespart werden!





**„Ein Gebäude ist bestandsgeschützt, wenn es genehmigt und genehmigungskonform errichtet wurde („formeller Bestandsschutz“) oder wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat („materieller Bestandsschutz“).**

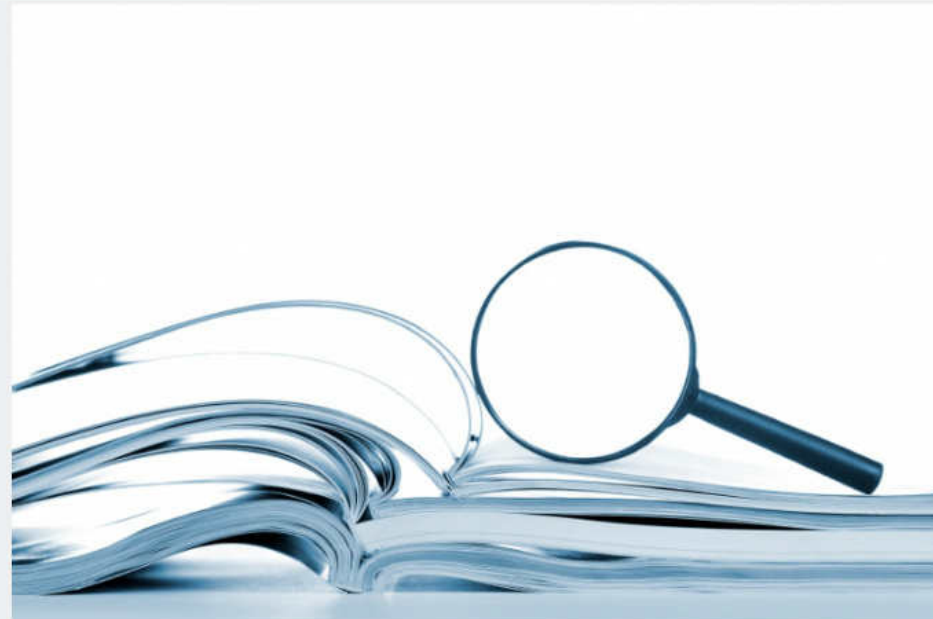
**Der Bestandsschutz erlischt, wenn bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die nicht von der Baugenehmigung abgedeckt sind oder wenn die Nutzung, auch von einzelnen Räumen, geändert wird!**



# Bestands- Brandschutz- Management

- **Sind Eigentumsverhältnisse und Umfang der Betreiberpflichten festgelegt?**
- **Ist ein Organisationskonzept zur Wahrnehmung von Betreiberpflichten erarbeitet und etabliert?**

**Durch den Betreiber ist hierbei sicherzustellen, dass der vorbeugende und sicherheitstechnische Brandschutz sowie die Genehmigungssituation der Liegenschaft grundsätzlich bewertet und regelmäßig wiederkehrend geprüft wird!**



**Ein mögliches Modell eines risikogerechten  
und schutzzielorientierten  
Brand- Bestandschutzmanagements  
ist dem "VdS-Leitfaden - VdS 2009 -  
Brandschutz-Management" zu entnehmen.**





## Abweichungen festgestellt?

→ Von rechtskräftigen Baugenehmigungen oder sonstigen Genehmigungen.

Zunächst dokumentieren und danach Lösungsansätze zur Erfüllung der Abweichungen erarbeiten oder Kompensationsmaßnahmen aufzeigen, durch die die Sicherheit auf andere Weise gewährleistet wird.

Sofern Abweichungen genehmigungspflichtig sind, bedarf es u.U. der Einleitung eines neuen Genehmigungsverfahrens zur Erreichung der Rechtssicherheit.



- **Anpassung der Bestandsimmobilie, auch unter Nutzung des Bestandsschutzes, zur Wiedererlangung eines legalen Zustandes.**
- **Ggfs. zusätzliche Auflagen oder Nebenbestimmungen gegenüber der Ursprungsgenehmigung durch die genehmigende Behörde.**





**Bei großen Liegenschaftsportfolios mit unterschiedlichen Nutzungsarten kann für eine qualifizierte Bewirtschaftung ein systematisches, standardisiertes, quantifizierendes und qualifizierendes Bewertungssystem zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit verschiedener Liegenschaften erforderlich werden!**

**Darstellung gegenüber dem TOP-Management.**

**Erfordernis eines einheitlichen Berichtswesens,  
das Entscheidungsträgern als Informations-  
und Abschätzungsgrundlage dient**





# Aufbauorganisation



**ÖKOTEC**  
Fire & Risk

## **Sicherstellung der Betreiberpflichten:**

- **Geeignete Aufbauorganisation erarbeiten und etablieren.**
- **Hierbei sind betriebliche und gebäudespezifische Faktoren zu bewerten und zu berücksichtigen.**

**Umfang des Immobilienportfolios sowie  
Anzahl der Liegenschaften und  
Immobilien spielen bei Größe und  
Umsetzung der Organisationsstruktur  
eine wesentliche Rolle.**

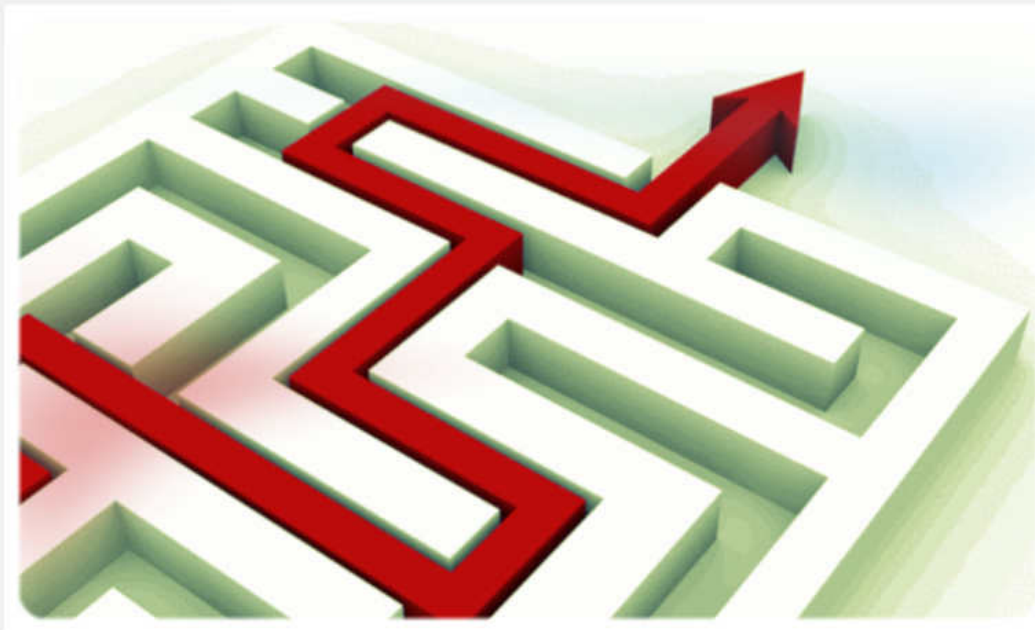


**ÖKOTEC GRUPPE**

**Dr. Rainer Jaspers**  
Ingenieur & PrüfConsult



**Verwaltungstechnisch muss die Organisationsstruktur in der Lage sein, den Arbeitsumfang sowie den gestellten Qualitätsansprüchen gerecht zu werden.**





**ÖKOTEC**  
Fire & Risk

**Eine mögliche Organisationsstruktur wird  
z. B. in den Richtlinien der  
Vereinigung zur Förderung des  
Deutschen Brandschutzes e.V. sowie der  
VdS Schadenverhütung GmbH dargestellt.**





Bei längerer Betrachtung fällt auf, dass die schematische Organisationsstruktur mit zunehmendem Umfang des Immobilienportfolios an ihre Leistungs- und Funktionalitätsgrenze stößt.

**Mit stetiger Zunahme des Immobilienportfolios ist ein Wachstum der Organisationsstruktur erforderlich, um die qualitativen Anforderungen und die Leistungsfähigkeit zu erfüllen.**

**Ein anpassungsfähiger modularer Aufbau der Organisationsstruktur ist hinsichtlich der Anforderungen sowie des wachsenden Immobilienportfolios erforderlich.**



**ÖKOTEC**  
Fire & Risk

ÖKOTEC GRUPPE



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
und viel Erfolg bei der weiteren Umsetzung!**

**ÖKOTEC**  
Fire & Risk

Dr. Rainer Jaspers  
Ingenieur & PrüfConsult

**ÖKOTEC**  
Sachverständige