

# **Betreiberverantwortung im Gebäudemanagement**

## **„Gesetzliche Pflichten für das Betreiben und Verwalten von Immobilien und Liegenschaften“**

### **Allgemeine Hinweise:**

Das Thema Betreiberverantwortung und die daraus resultierenden Risiken im Falle von Nichteinhaltung werden heute vielfach noch unterschätzt. Viele Immobilieneigentümer, -betreiber und -verwalter sind sich ihrer Verantwortung nicht umfassend bewusst und unterschätzen die Risiken und Gefahren der gesetzlichen Betreiberpflichten. Strafrechtliche Folgen und teilweise sehr hohe Schadensersatzforderungen können die Folge sein. Vielfach werden immer noch Arbeitsschutzmaßnahmen und insbesondere die Betriebssicherheitsverordnung vernachlässigt, wie auch die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen.

Im Wohnungsbau ist vorherrschendes Thema die Verkehrssicherungspflicht, doch diese ist nur Bestandteil der Betreiberverantwortung und darf somit nicht separat betrachtet werden. Vielfach wird auch der gesetzlich geforderten Dokumentation nur mangelhaft nachgekommen oder man glaubt mit einer Tablet-Ausstattung der Mitarbeiter\*innen den Anforderungen Rechnung zu tragen. Doch genügt das?

Die hier benannten Risikopotenziale betreffen den Wohn- und Zweckbau, aber auch uneingeschränkt kommunale Betriebstätten wie Schulen, Veranstaltungsstätten, Verwaltungsgebäude etc. zu gleichermaßen.

Ein ebenfalls wesentlicher Punkt ist der Einsatz von Fremdfirmen, für die selbstverständlich die gleichen gesetzlichen Anforderungen gelten und man glaubt mit der Beauftragung sei alles erledigt. Sie haben zwar Verantwortung delegiert, doch diese muss klar und eindeutig in der Beauftragung beschrieben sein. Unabhängig davon können sie sich der Kontrollpflicht nicht entledigen. Sie müssen turnusmäßige Kontrollen durchführen und sollten dies widerspruchsfrei dokumentieren.

Ein letzter wichtiger Punkt ist die Delegation der Verantwortungsbereiche, damit im Schadensfall eine nicht angreifbare Exkulpation erfolgen kann.

**Schaffen Sie Rechtssicherheit für Ihren eigenen Tätigkeitsbereich und Ihr Arbeitsumfeld!**

### **Seminarziel:**

Sie erhalten Grundlagenwissen und das Rüstzeug zur Schaffung von Rechtssicherheit in der Immobilienbewirtschaftung. Darüber hinaus erhalten Sie Kenntnisse wo besondere Gefahren liegen und was wie zu dokumentieren ist. Ergänzend erörtern wir die Herangehensweise zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen und besprechen Handlungsanweisungen anhand von Praxisbeispielen.

## Zielgruppe:

Alle im Gebäudemanagement und/oder in der Immobilienbewirtschaftung oder -verwaltung tätigen Personen, sowie für alle in diesem Umfeld agierenden Unternehmen und Mitarbeiter\*innen. Aber auch für Neueinsteiger, welche im Immobilienmanagement tätig werden wollen.

## Lerninhalte:

### Rechtsbereiche und Grundlagen

#### ***Rechtssicherheit im Gebäudemanagement***

- behördliche Auflagen
- Auflagen des Umweltschutzes
- gegenüber Mitarbeitern
- gegenüber Dritten

#### ***Grundlagen der Betreiberverantwortung***

- Begriffe, Definition und Zielsetzung.
- Umfang und Abgrenzung
- gesetzliche Anforderungen
- Rechte und Pflichten
- Pflichtenübertragung
- Exkulpation
- Betriebssicherheitsverordnung (Gefährdungsbeurteilungen)
- Dokumentationspflichten

### Betreiberverantwortung

#### ***Risikobereiche***

- Gefahrenpotenziale

#### ***Verkehrssicherungspflicht***

- Begriffe, Definition und Zielsetzung.
- Pflichten
- Problemauslöser
- Schadensersatzpflicht

#### ***Betriebssicherheitsverordnung***

- Begriffe, Definition und Zielsetzung.
- Pflichten
- Problemauslöser
- Schadensersatzpflicht

***Verantwortungsbereiche***

- Wer trägt die Verantwortung?
- Pflichtenübertragung
- Unternehmenspflichten gegenüber
  - Beschäftigten
  - der Umwelt
  - Dritten
  - behördlichen Auflagen
- Exkulpation

***Umsetzung der Betreiberverantwortung***

- Ziele im Gebäudemanagement
- Organisationspflichten der Unternehmensleitung
- Führungspflichten der Führungskräfte
- Durchführungspflichten der Beschäftigten
- Rechtsfolgen
- Maßnahmenkatalog

***relevante Tätigkeitsbereiche***

- Technische Gebäudeausstattung (TGA)
- Instandhaltungsmanagement

***Dokumentationspflicht***

- anweisende und nachweisende Dokumentation

## Kursinformation

### Betreiberverantwortung im Gebäudemanagement

„Gesetzliche Pflichten für das Betreiben und Verwalten von Immobilien und Liegenschaften.“



### Seminarumfang

- 1 Tag
- 8 Unterrichtseinheiten

### Seminarzeiten

- 09.00 - 16.30 Uhr

### Lehrgangsunterlagen

- Unterrichtsmaterial als Nachschlagewerk (digital)

### Preis

- 395,- € zzgl. MwSt.
- **Inhouse-Seminar auf Anfrage**

**Ansprechpartner:** Klaus Neugebauer

Tel. 06322-988 52 72

E-Mail: [kn-marketing@t-online.de](mailto:kn-marketing@t-online.de)

**Weitere Informationen unter:** <http://www.kn-facility-management.de/tagesseminare>

**Anmeldung:** <https://www.kn-facility-management.de/tagesseminare/anmeldung>