

Wichtige Hinweise für alle in der Objektbewirtschaftung tätigen Unternehmen, Institutionen, Dienstleister und Mitarbeiter!

Zeitgemäße Objektbewirtschaftung

Prozessorientiertes und rechtskonformes Bewirtschaften von Immobilien

Ein derzeit viel diskutiertes Thema ist die Verkehrssicherungspflicht, was teilweise schon manische Züge annimmt, aber in seiner Gänze und Tragweite selten umfassend bekannt ist. Die Rechtsgrundlagen und Haftungsrisiken sind überwiegend juristisch formuliert, wenig praktikabel beschrieben und mit Rechtsurteilen untermauert. Dies betrifft in den meisten Fällen konkrete Beispiele, welche selten deckungsgleich auf alle Belange in der Objektbewirtschaftung übertragbar sind. Auffällig in diesem Zusammenhang ist die vom Gesetzgeber gewählte Formulierung der „Zumutbarkeit“, wodurch ein nicht unerheblich großer Interpretationsspielraum besteht.

Was ist also zumutbar und wie setze ich die notwendig geforderten Maßnahmen in der Praxis um? Dies wird die erste Frage im Zuge der Gefahrenabwehr für jeden ordentlich arbeitenden Objektverantwortlichen sein. Des Weiteren ist auffällig in vielen Darstellungen, dass überwiegend die Rechtslage im Fokus der Berichterstattung steht und versicherungsrechtliche Anforderungen unberücksichtigt bleiben. Gerade diese müssen zwingend mehr Beachtung finden und mindestens den gleichen Stellenwert erhalten, da heutzutage Versicherungsleistungen an viele zusätzliche Faktoren gekoppelt sind, die oftmals einer späteren Auszahlung im Versicherungsfall im Wege stehen.

Gerade hier liegen zusätzliche Risiken für alle Objektverantwortlichen, dessen Auswirkungen ebenfalls schwerwiegende Folgen haben können, wenn Versicherungsleistungen gekürzt oder gar nicht ausgezahlt werden und man für diese finanziellen Einbußen einen Schuldigen sucht. Es liegt dann nichts näher als die Objektverantwortlichen zur Verantwortung zu ziehen und es folgen Konsequenzen. Meist mit der Begründung: „Sie hätten das doch wissen müssen!“

Spätestens jetzt stellt sich die Frage nach der richtigen Umsetzung in der Praxis, um Gefahren und Risiken zu vermeiden.

Eine Grundvoraussetzung hierfür ist es risikobehaftete Prozessabläufe zu ermitteln und durch eine eigene Risikoabschätzung zu bewerten. Hierzu finden Sie im letzten Kapitel einige Beispiele. Erstmals aber bleibt festzuhalten, dass das Thema Verkehrssicherungspflicht nicht autark betrachtet werden kann, da es in der Objektbewirtschaftung als Bestandteil der Betreiberverantwortung anzusehen ist. Unter Betreiberverantwortung versteht der Gesetzgeber die Pflicht, dass jeder der ein Gebäude betreibt oder bewirtschaftet, im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit, dafür Sorge zu tragen hat, dass alle zumutbaren Maßnahmen ergriffen werden um Risiken und Gefahren für Mensch und Umwelt zu vermeiden. Hinzu kommen Maßnahmen zur Umsetzung der gesetzlichen Betriebssicherheitsverordnung und die darin geforderten Gefährdungsbeurteilungen.

Die Wertigkeit oder Priorität der erforderlichen Maßnahmen zur Risiko- und Gefahrenabwehr sind wesentlich beeinflusst durch das Arbeitsumfeld der jeweiligen Objektverantwortlichen. In Zweckbauten sind dies vielfach komplexere Aufgaben als beispielsweise in der klassischen Wohnungswirtschaft. Des Weiteren ist entscheidend, ob derartige Aufgaben als Selbstständiger oder in unselbständiger Tätigkeit ausgeübt werden. Im Falle bei einer unselbständigen Tätigkeit liegt leider noch zusätzliches Gefahrenpotenzial, da oft diese Tätigkeitsbereiche nicht eindeutig abgegrenzt oder definiert sind. Vielfach fehlen hierfür Standards und Strukturen. Mit Standards und Strukturen sind klare organisatorische Aufgaben- und Verantwortungsbereiche und eine auf das Objekt angepasste Dokumentation zu verstehen.

Wichtige Hinweise für alle in der Objektbewirtschaftung tätigen Unternehmen, Institutionen, Dienstleister und Mitarbeiter!

Spätestens jetzt erinnern wir uns wieder an das „Zumutbare“ was es zu erfüllen gilt. Doch was ist zumutbar im Tätigkeitsfeld eines Objektmanagers/in? Dies gilt es zu untersuchen und festzulegen, bevor im Schadensfall das Gericht dies bestimmt. Als „zumutbar“ im Sinne des Gesetzgebers ist ausreichend, wer alle Vorkehrungen trifft um Risiken und Gefahren abzuwenden und dies mit turnusmäßigen Kontrollen sicherstellt.

Zu Haftungsrisiken und Schadensersatzforderungen muss es nicht kommen, wenn einige Grundregeln beachtet werden.

In erster Linie ist es wichtig sämtliche Prozessabläufe, d. h. Arbeitsvorgänge auf Risiken und Gefahren zu untersuchen und eine Risikoanalyse vorzunehmen. Hierdurch erkennt man die Gefährdungspotenziale im Tätigkeitsfeld eines Objektmanagers/in, sowie auch für eingesetzte Materialien und Maschinen. In größeren Unternehmungen ist oftmals ein Sicherheitsbeauftragter tätig, was häufig aber dazu verleitet seine eigene Arbeit weniger kritisch zu betrachten. Eingesetzte Sicherheitsbeauftragte können allerdings nur die Arbeitsvorgänge bewerten, die ihnen bekannt sind. Kritische Arbeitsabläufe und Tätigkeitsbereiche, welche sich oftmals nur im Laufe der Leistungserbringung ergeben, sind nicht jedem gleich bekannt und müssen somit angezeigt werden. Dies ist die Pflicht eines verantwortungsvollen Objektmanagers/in. Insbesondere bei eingekauften Fremdleistungen, die er/sie zu überwachen, zu kontrollieren oder gar abnehmen muss.

Es ist fahrlässig anzunehmen, dass Fachfirmen ihre Leistungen immer rechtskonform erbringen. Auch hier ist eine stetige Kontrolle von sicherheitsrelevanten Tätigkeiten und Bereichen notwendig, um die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Zumutbarkeit zu erfüllen. Wichtig ist somit von Zeit zu Zeit Gefahrenpotenziale zu überprüfen und dies zu dokumentieren. Denn nur durch eine nachweisbare Dokumentation kann man im Schadensfall beweisen, dass man seiner Überwachungspflicht nachgekommen ist. In Fachkreisen spricht man von Exkulpation.

Maßgeblich hierbei ist die Dokumentierung regelmäßiger Prüfungen, die Durchführung von Maßnahmen zur Legionellen-Abwehr, die Überprüfung von durchgeführten Winterdienstleistungen um nur einige Beispiele aufzuzählen. Im infrastrukturellen Gebäudemanagement sind dies beispielsweise regelmäßige Prüfungen des Baumbestandes oder Kinderspielfläche, Müllentsorgungsplätze oder die Lesbarkeit aufgestellter Warnschilder. Weitere Tätigkeitsbereiche sind in der entsprechenden Gesetzgebung konkretisiert. Besonderes Augenmerk sollte auf die Überwachung von Reinigungsdienstleistungen gelegt werden, da gerade hier erhöhtes Gefahrenpotenzial besteht.

Ein weiteres Risikopotenzial ist die Tatsache, dass oft von Objektverantwortlichen elektrische Kleinarbeiten ausgeführt werden, wozu sie keine Berechtigung haben. Hierfür ist es dringend erforderlich einen rechtssicheren Nachweis zu erlangen, welcher auch versicherungstechnischen Anforderungen gerecht wird. Dies ist die Fachkraft für festgelegte Tätigkeiten (EFKffT).

In der Praxis ist dennoch festzustellen, dass viele Objektverantwortliche sich den Risiken und Gefahren, wenn auch nicht allumfänglich, durchaus bewusst sind und entsprechend verantwortungsvoll handeln. Leider aber ohne ausreichende rechtskonforme Grundlagen, wie beispielsweise eindeutige Arbeitsanweisungen und/oder die Verpflichtung zur Dokumentation. Dies wird leider immer noch nicht umfassend beachtet oder vorgegeben und somit ist der/die Objektverantwortliche allzu oft auf sich alleine gestellt ist. Hier ist dringend Handlungsbedarf geboten um Risiken und Gefahren entgegenzuwirken.

Wichtige Hinweise für alle in der Objektbewirtschaftung tätigen Unternehmen, Institutionen, Dienstleister und Mitarbeiter!

Abschließend ist es wichtig nochmals zu erwähnen, dass beim Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien, und zwar für jeden der in diesem Tätigkeitsfeld handelt, eine Betreiberverantwortung besteht und unternehmerische und persönliche Pflichten zu erbringen sind. Diese sind je nach Tätigkeitsumfang von allen Beteiligten zu erfüllen und können grundsätzlich nicht komplett übertragen werden. Es bleibt stets eine Verpflichtung zur Kontrolle um dem Begriff der Zumutbarkeit im Schadensfall gerecht zu werden.

Was tun ist hier die Frage!

Wie bereits erwähnt ist es wichtig Risiken und Gefährdungspotenziale zu erkennen, diese aufzuzeigen und hierfür Gefährdungsbeurteilungen zu erstellen oder zu veranlassen. Dies ist schon allein auch aus dem Grunde wichtig, wenn Ersatzpersonal übergangsweise gewisse Tätigkeitsbereiche übernehmen. Des Weiteren ist es wichtig eine lückenlose „nachweisbare Dokumentation“ zu erstellen. Nicht zu vernachlässigen ist auch die eindeutige Zuweisung der Tätigkeitsbereiche und Verantwortlichkeiten, was im Fachjargon mit Delegation bezeichnet wird.

Zusammenfassend ist es wichtig für alle Objektverantwortlichen, gleich in welchem Tätigkeitsumfang er/sie seine Arbeiten ausführt, seine Arbeitsabläufe zu untersuchen und Vorgesetzte schriftlich über die Sachlage zu informieren, um die notwendigen Maßnahmen auszulösen oder selbst einzuleiten. Nur dadurch kommt er/sie seiner Mitteilungspflicht nach und stellt sicher, dass er alles getan hat um Risiken und Gefahren in der Objektbewirtschaftung zu vermeiden.