



# Facility Management und die Betreiberverantwortung

**Referent: Dr. Till Kemper M. A.**

**Rechtsanwalt und GF bim2bim GmbH**

**Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Vergaberecht & Vergaberecht**

**Lehrbeauftragter EBS – Universität für Wirtschaft und Recht**

# HFK Rechtsanwälte LLP – Kompetenz seit 40 Jahren und über 50 RechtsanwältINNen

bim2bim  
bim-partnernetzwerk

## Projektgruppen:

- **Immobilie**
- **Infrastruktur**
- **Industrie**
- **Energie**
- **IT**

## Komplexitätsmanagement durch Spezialwissen:

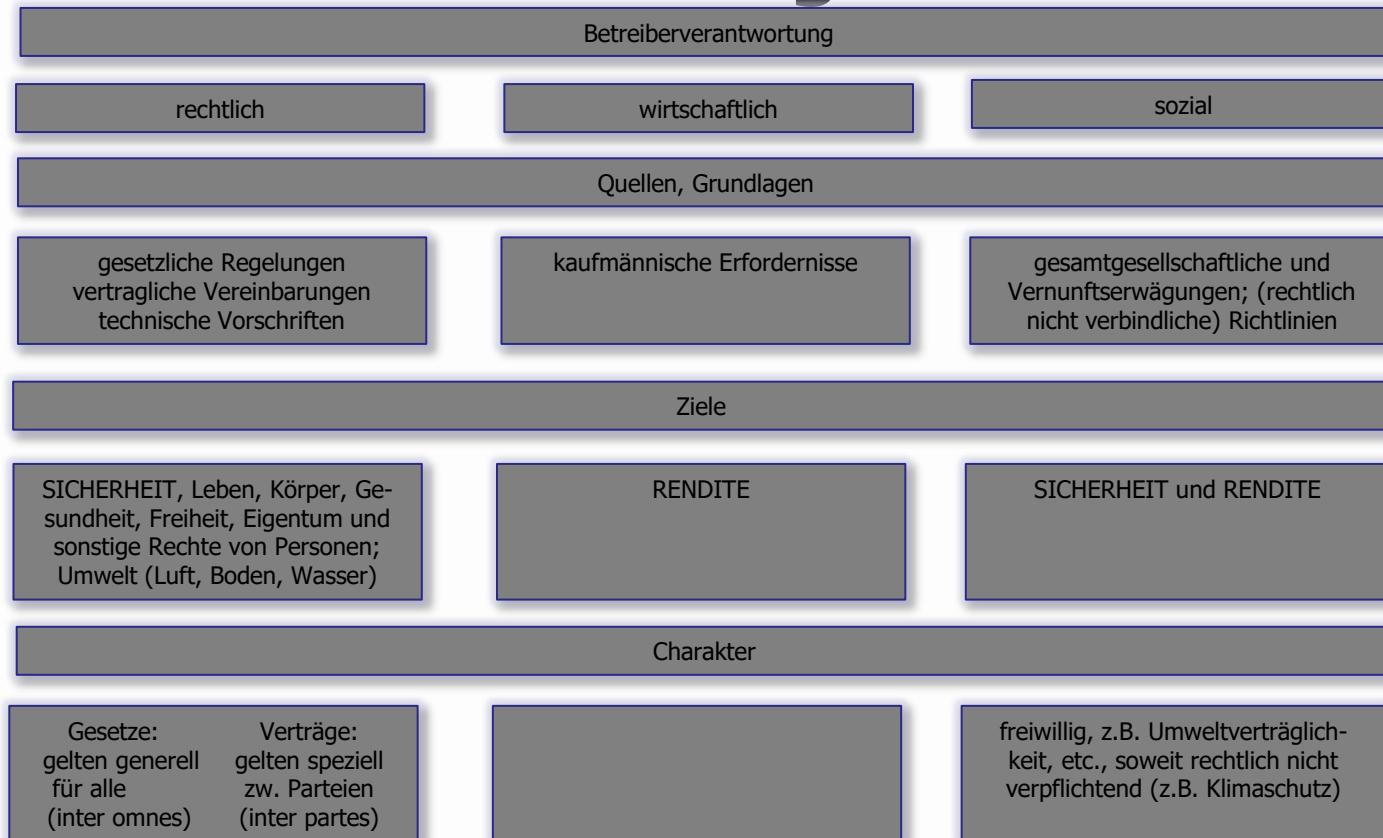
- **Bau- und Werkvertragsrecht**
- **Öffentliches Bau- und Planungsrecht**
- **Immobilienwirtschaftsrecht**
- **Vergaberecht**
- **Streitlösung und Prozessführung**



- Geschäftsführer bim2bim
- Rechtsanwalt
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Fachanwalt für Vergaberecht
- Rechtsausschuss des BIM-Cluster Hessen e. V.
- AG Digitalisierung der Akademie für Raum- und Landschaftsplanung
- Kompetenzgruppen- Gesellschaft für Immobilienforschung
- Urban Land Insitute
  
- Lehraufträge
  - THM-Gießen „Planen und Bauen im Denkmalbestand“
  - Universität Tübingen/Kiel „Denkmalschutzrecht“
  - European Business School, Wiesbaden
  
- Ständige Seminare beim
  - id-Verlag
  - vhw



# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung



# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

Art. 14 Abs. II GG:

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

Verpflichtete in diesem Sinne sind:

- Eigentümer
  - Betreiber
  - Arbeitgeber
  - Vermieter
- als
- private Unternehmen
  - öffentliche Einrichtungen
  - „halböffentliche“ Unternehmen.

# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

Begriffsdefinitionen (vgl. GEFMA RiLi 190):

## **Verantwortung**

Verpflichtung und Berechtigung, zum Zwecke der Erfüllung einer Aufgabe oder in einem eingegrenzten Funktionsbereich selbständig zu handeln. Mit der Chance zum selbständigen Handeln verknüpft sich das Einstehenmüssen für Erfolg und Misserfolg gegenüber derjenigen Instanz, von der die Kompetenz für Aufgabe oder Funktionsbereich erteilt wurde.

## **Betreiber**

Natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft, die Träger der Betreiberverantwortung im Sinne dieser Richtlinie ist.

Typische Problemfelder:

- Verkehrssicherungspflicht
- Revisionsunterlagen
- Berteiberverantwortung!



# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

Regelungsbereich	Geschütztes Rechtsgut	
Standsicherheit	Persönliche Rechtsgüter: Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum (vgl. § 823 Abs. 1 BGB)	
Blitzschutz		
Explosionsschutz		
Erschütterungsschutz		
Wärmeschutz		
Lärm-/ Schallschutz		
Brandschutz		
Verkehrssicherheit		
Sicherheit elektrischer Anlagen		
Umgang mit Arbeitsmitteln		
Umgang mit gefährlichen Stoffen		
Kontakt mit schädlichen Einflüssen		
Gestaltung der Arbeit		
Hygiene		
Arbeitsschutz		
Immissionsschutz		
Bodenschutz		
Gewässerschutz		
		Schutz der Umwelt: Luft, Boden, Wasser





# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

## Die verschuldensabhängige und –unabhängige Haftung

verschuldensunabhängig	verschuldensabhängig
= Gefährdungshaftung (besteht nur ausnahmsweise, nämlich nur bei entsprechend gesetzlicher Anordnung)	Normalfall der gesetzlichen Haftungsverfassung
Charakter	
besteht auch bei Erbringung der erforderlichen Sorgfalt	vermeidbar durch entsprechende Sorgfalt
Folgerung	
Absicherung durch Versicherungsvertrag ist unbedingt empfehlenswert	Absicherung durch Versicherungsvertrag ist in aller Regel empfehlenswert
Beispiel:	Voraussetzungen:
Verunreinigung des Grundwassers durch austretendes Heizöl Vorschriften: §§ 1, 6 UmweltsHG, § 22 WHG	Pflichtverletzung (durch Tun oder Unterlassen) + Schaden + Verschulden (=persönliche Vorwerfbarkeit, nämlich Vorsatz oder Fahrlässigkeit), vgl. § 280 BGB
Schadensersatzpflicht (auch ohne Verschulden)	Schadensersatzpflicht (nur bei Verschulden)
	Die Vermeidung von Pflichtverletzungen setzt in erster Linie die Kenntnis dieser Pflichten voraus; in zweiter Linie ist die laufende und sorgfältige Einhaltung und Überwachung der Vorschriften erforderlich, um den Vorwurf des Verschuldens auszuschließen.
<i>OLG Frankfurt IBR 2009, 402 OLG München IBR 2009, 126</i>	<i>BGH BB 1993, 1759 BGH VersR 2000, NJW 2005, 1366</i>

# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

## Delegation (2)

<b>Pflichtart</b>	Organisationspflicht	Führungspflicht	Durchführungspflicht
<b>Zuständigkeit</b>	Unternehmensleitung	Führungskräfte	Mitarbeiter
<b>Funktion</b>	Führt Aufsicht über 	Führt Aufsicht über 	Führt aus

# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

## **Zu den Führungskräften zählen**

- Betriebsärzte
- Brandschutzbeauftragte
- Brandschutzhelfer
- Ersthelfer
- Fachkräfte für Arbeitssicherheit
- Sicherheitsbeauftragte
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinatoren
- Strahlenschutzbeauftragte
- Abfallbeauftragte
- Gewässerschutzbeauftragte
- Immissionsschutzbeauftragte
- Störfallbeauftragte
- Beauftragter für Datenschutz

# I. Grundlagen der Betreiberverantwortung

## Hygienemaßnahmen (1)

Trinkwasserverteilung

Trinkwasserverordnung; VDI 6023 \*

Lebensmittelausgabe

Lebensmittelhygieneverordnung

Raumluftbereitstellung

VDI 6022: Hygienische Anforderungen an raumluftechnische Anlagen \*

Arbeitsstättenbereitstellung

§ 54 ArbStättV

Umgang mit Gefahrstoffen

§ 22 GefStoffV

\* Empfehlung, nicht Verpflichtung

**Exkurs: Beschluss AZ 2 BvL 8/77  
(BVerfG 8. August 1978 – Rn 114)**

„Das Gesetz kann ...auf die „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ verweisen. Bei dieser Art der Verknüpfung von Recht und Technik können die Behörden und Gerichte sich darauf beschränken, die herrschende Auffassung unter den technischen Praktikern zu ermitteln, um festzustellen, ob das jeweilige technische Arbeitsmittel in den Verkehr gebracht werden darf oder nicht.“

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### § 4 Allgemeine Anforderungen

(1) Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn bei der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und das Trinkwasser den Anforderungen der §§ 5 bis 7a entspricht.

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

**Legionellenverdacht: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet zu handeln!**

Eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen, kann an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet werden.

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 25.06.2015 - 13 B 452/15

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Öffentlich-rechtliche Handlungspflicht der WEG bei Legionellen im Trinkwasser!

1. Beim Vollzug der Trinkwasserverordnung kann die Wohnungseigentümergeinschaft richtige Adressatin belastender Bescheide sein.
2. Benutzt ein Wohnungseigentümer in seiner Wohnung Wasserarmaturen, welche nicht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen, gefährdet er das Trinkwasser im Leitungssystem der WEG-Anlage und verstößt damit gegen seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern gemäß § [14](#) Nr. 1 WEG.
3. Auch nicht zertifizierte Wasserarmaturen können den Anforderungen der Trinkwasserverordnung genügen.

VGH Bayern, Beschluss vom 29.09.2014 - [20 CS 14.1663](#)



## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Legionellen sind Mietmangel!

1. Ein Mangel der Mietsache liegt vor, wenn die Trinkwasserversorgungsanlage der Mietsache von Legionellen befallen ist und dadurch der technische Maßnahmenwert nach Anlage 3 Teil II der TrinkwV (100 KbE/100 ml) überschritten wird. Ausreichend ist bereits die sich aus dem Überschreiten des Maßnahmewerts ergebende Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahren für den Mieter.\*)
2. Die zur Begründung des Mangels hinreichende Gefahrbesorgnis entfällt nicht, bevor der Mieter wegen der von ihm zu besorgenden Gesundheitsgefahren nachvollziehbar entwarnt worden ist.\*)

LG Berlin, Urteil vom 17.06.2021 - [67 S 17/21](#)

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Legionellenbefall rechtfertigt bei reiner Gefahrbesorgnis Minderung von 10%!

1. Für die Feststellung eines Mangels der Mietsache kommt es nicht darauf an, ob die Nutzung der Trinkwasserversorgung tatsächlich mit Sicherheit zu einer Gesundheitsgefährdung geführt hat, wie etwa bei der Überschreitung eines durch Richtlinien oder Verordnungen aufgestellten - für die vorliegende Belastung mit Legionellen allerdings nicht festgelegten - Grenzwerts. Vielmehr genügt es, dass eine solche Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.
2. Diese zur Begründung des Mangels hinreichende Gefahrbesorgnis entfällt nicht, bevor der Mieter wegen der von ihm zu besorgenden Gesundheitsgefahren nachvollziehbar entwarnt worden ist.
3. In einem Fall der reinen Gefahrbesorgnis aufgrund einer Legionellenbelastung ist eine Minderung der Miete über 10% gerechtfertigt.

AG Wedding, Urteil vom 17.03.2022 - [13 C 335/21](#)

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Tod durch Legionellen: Trinkwasser der Wohnung verantwortlich?

Stirbt der Mieter an einer Legionelleninfektion und sind die Erreger in seinem Körper nicht identisch mit den Erregern im Trinkwasser, spricht nichts dafür, dass der Mieter sich die tödliche Infektion vom Trinkwasser in der Mietwohnung geholt hat.

LG Krefeld, Urteil vom 05.05.2021 - 2 S 18/19

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Unzureichende Aufklärung über Legionellenbefall: Kündigung und Schadensersatz?

1. Es ist ein massiver Pflichtverstoß, wenn der Vermieter trotz mehrfacher Aufforderung die Mieter über den Umfang eines Legionellenbefalls im Anwesen nicht aufklärt.
2. Für die Berechnung des Kündigungsfolgeschadens nach wirksamer Kündigung ist die Vermögenslage vor und nach der Kündigung zu vergleichen. Maklerkosten, die bereits vor Kündigung in Rechnung gestellt und bezahlt wurden, sind deshalb kein kausaler Schaden.
3. Außergerichtliche Anwaltskosten sind angesichts der schwierigen Rechtsfragen zum Thema Kündigung und des fruchtlosen Ablaufs selbst gesetzter Fristen erstattungsfähig.

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 08.11.2016 - 7 S 1713/16

## § 4 Abs. 1 Trinkwasserverordnung

### Datenschutzverletzung bei namentlicher Zuordnung des Legionellenbefalls einer Einheit?

Die Unterrichtung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter in der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung wie auch in der Versammlung selbst über den Legionellenbefall in bestimmten Einheiten unter namentlicher Nennung der Eigentümer verstößt nicht gegen Vorgaben aus der DSGVO.

OLG München, Urteil vom 27.10.2021 - [20 U 7051/20](#)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

HFK  RECHTSANWÄLTE



Dr. Till Kemper  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stephanstraße 3  
60313 Frankfurt am Main

Tel.: +49/69/975822-156 / Fax -225  
Mail: [kemper@hfk.de](mailto:kemper@hfk.de)  
Web: [www.hfk.de](http://www.hfk.de)