



STEUERUNG & KONTROLLE - BETREIBERVERANTWORTUNG OHNE KOMPROMISSE

PROSERVICE

Interview zwischen Claudia Theisen, PROSERVICE und Mike Peters, P3N – Leiter Kompetenzzentrum Immobilienmanagement.

P3N hat sich über die Jahre hinweg zum Beratungsspezialisten rund um die Immobilie entwickelt. Der Weg war nicht weit, gestartet sind sie im Bargeldbereich, der bereits eng mit der Immobilie verbunden ist.



1 Wie definiert man Betreiberpflichten eigentlich und wo kommen diese her?

Die Herausforderung der Betreiberpflicht liegt in der Vielzahl einzuhaltender Regularien. Hier ist Vielen die Tragweite wenig bewusst.

Betreibende sind immer der Eigentümer einer Immobilie, eines Grundstücks, einer technischen Anlage. Geregelt wird dies in ca. 850 Gesetzen, Verordnungen und technischen Regeln. In diesen wird der Umgang in sicheren Betrieben definiert. Die Betreibenden sind dadurch verpflichtet, alles zu tun, um den sicheren Betrieb und die Nutzung zu gewährleisten.

2 Wie sind die Begrifflichkeiten Anlagenbetrieb, -verantwortung, Betreiberpflichten in diesem Zusammenhang zu verstehen?

Betreiberpflichten sind eine Kombination aus Verkehrssicherungspflichten und dem sicheren und gefahrlosen Betrieb von Gebäuden, Grundstücken und technischen Anlagen.

Sobald Sie ein Gebäude oder eine Anlage in Betrieb setzen, stehen Sie in der Verantwortung, die gefahrlose Nutzung sicherzustellen. Welche Aufgaben und Verpflichtungen hierzu gehören, regeln die technischen Vorschriften und die zugehörigen Gesetze. Hieraus ergeben sich konkrete Aufgaben und Handlungsfelder. Um diesen Aufgabenblock zu erfüllen, benötigt es aber auch, die Kenntnis über die Objekte und die zutreffenden Gesetze zu besitzen. Genau hier gibt es den größten Nachholbedarf.

Welche Bereiche in einer Sparkasse sind für die Wahrung der Betreiberpflichten einzubinden?

3

Die Verantwortung erstreckt sich von der Vorstandsebene bis zum Hausmeisterservice, aber auch der oder die externen Dienstleister tragen im Rahmen ihrer Beauftragung Verantwortung. Das Stichwort Delegation spielt hier eine enorme und wichtige Rolle, soll heißen: die Delegation der Pflichten hat schriftlich und mit konkreter Angabe der Aufgaben zu erfolgen. SLA sind zwingend zu vereinbaren. Beispielsweise tun Sie das für die Arbeitsplatzsicherheit. Dies erfolgt normalerweise (Verkehrssicherungspflicht) an die Fachkraft für Arbeitssicherheit. Entsprechend muss das auch für Ihre Gebäude und Grundstücke erfolgen.

Das Thema Delegation läuft konkret von der Vorstandsebene – Fachvorstandsebene – Bereichsdirektion - Orgaleitung- Teamleitung - Mitarbeitende. Diese Delegation hat schriftlich zu erfolgen.

Die Mitarbeitenden haben die Durchführungs- und Meldepflicht. Diese melden bei Erkennung von Gefahren oder Verletzungen der Betreiberverantwortung immer an die höhere Instanz. Getreu dem Satz: Melden macht frei.

Im Normalfall unterliegen die Durchführungs- und Dokumentationspflichten immer den Mitarbeitenden. Die Mitarbeitenden sind im Regelfall im Gebäude- und Immobilienmanagement verortet. Aber auch die Geschäftsstellenleitung einer personenbesetzten Filiale hat entsprechende Pflichten.

Bei Einsatz eines Dienstleisters können die Pflichten nicht in Gänze übertragen werden. Richtig? Es findet eine Aufgabenübertragung statt. Dafür haftet dann natürlich der Dienstleister. Wie weit kann ich Aufgaben / Pflichten delegieren?

4

Die Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten können delegiert werden. Ob dies an Mitarbeitende der Sparkasse oder an Dienstleister erfolgt, ist dabei irrelevant. Die Arbeiten und Tätigkeiten sind klar zu delegieren und zu definieren. Auch notwendige Abgrenzungen sind hier wichtig. Weiterhin ist immer die Eignung zu prüfen und zu dokumentieren. Damit die Mitarbeitenden oder Dienstleister letztendlich die übertragenen Leistungen erfüllen können, sind die notwendigen Kompetenzen und Mittel bereitzustellen. In die übertragenen Aufgaben müssen die Mitarbeitenden und Dienstleister ein- und unterwiesen sein.

Für die übertragenen Pflichten haften die Mitarbeitenden (auch persönlich) als auch der beauftragte Dienstleister. In diesem Zusammenhang sollten vorhandene Haftpflichtversicherungen auf den Prüfstand gehoben werden.

Es gilt jedoch zu beachten, dass die 100%ige Übertragung der Haftung nie möglich sein wird. Der Eigentümer hat die Überwachungspflicht. Wenn dieser Pflicht nicht nachgekommen wird und sie nicht schriftlich nachgewiesen werden kann, besteht ein Haftungsanspruch (Organhaftung).

„Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser, Überwachung ist Pflicht“

Was muss man tun, um den Dienstleister entsprechend zu steuern und zu kontrollieren, ob er seinen Pflichten nachkommt?

Ich schließe dann noch die Frage an, was die Sparkasse selbst tun muss, um die Pflichten zu wahren? Es gibt ja immer noch einzelne Sparkassen mit einer hohen Eigenfertigung im Handwerk, Reinigung etc.

5

Speziell vor einer Beauftragung eines externen Dienstleisters gilt, diesen auf seine Eignung zu prüfen. Hier gilt es, entsprechende Nachweise und Zertifikate zur Eignung abzufragen und diese zu prüfen. Aber auch bereits beauftragte Dienstleister sind wiederkehrend (Bsp. Zeitraum 3 Jahre - Freistellungsbescheinigung) zu prüfen und deren Eignung nachzuweisen.

Bei externen Dienstleistern ist auch eine Unterweisung / Einweisung notwendig, die ebenfalls in einem geeigneten Rhythmus zu wiederholen ist.

Für Mitarbeitende im eigenen Haus gelten tatsächlich auch eine entsprechende Prüfung ihrer Eignung. Dies kann in regelmäßigen Schulungen, Weiterbildungen zu geänderten Anforderungen an die Betreiberverantwortung erfolgen. Speziell bei hoher Eigenfertigung im Hause der Sparkasse gilt zu beachten, dass die Zulassung für z.B. handwerkliche Tätigkeiten schnell einer bestimmten Eignung unterliegt (z.B. Meisterzwang).

Auch hier: Es unterliegt alles der Dokumentationsverpflichtung.

Wenn nun etwas passiert ist – was tu ich in welcher Reihenfolge und was sollte ich vorhalten? Wie können wir sicherstellen, dass wir im Falle von Verstößen schnell und effektiv reagieren können?

6

Dies ist natürlich immer vom Einzelfall abhängig. Als Beispiel genannt sei eine nicht erfolgte regelmäßige Wartung einer überwachungspflichtigen Anlage. Im konkreten Fall gilt es erst einmal zu melden und zu reagieren. Die hierauf folgenden Schritte sind folgende:

- schriftliche Meldung an die Leitungsebene
- die Nachholung der Wartung ist schriftlich einzufordern
- die Nachverfolgung einzuleiten
- es ist zu kontrollieren, dass die Wartung erfolgt ist
- der gesamte Vorgang ist zu dokumentieren.

Interessant wird dieses Szenario, wenn Schäden oder im schlimmsten Fall Personenschäden entstehen. Hier entsteht immer ein rechtlicher Anspruch auf Schadenersatz.

Sie sind verpflichtet alles zu tun, damit nichts passiert.

Wie ist die dazugehörige Dokumentation aufzubauen?

7

Die Dokumentation ist ein wichtiger Bestandteil der Betreiberverantwortung und damit der Nachweis zur Entlastung vom Vorwurf des Verschuldens (Entlastungsbeweis).

Die Dokumentation besteht z.B. aus:

- Eigentumsdaten (Eigentumspartei, Straße, Ort)
- Relevante Bedingungen (Situation und Zustände am Standort / Objekt)
- Kataster der überwachungsbedürftigen Anlagen mit zugehörigen, gesetzlichen Regelungen
- Dokumentiertes Risikomanagement (Kenntnis und Umgang, Verantwortlichkeiten)
- Nachweise aus Wartungen und Prüfung, Dokumentation der Mängelabstellung
- Regelmäßige Objektkontrollen und deren Dokumentation

Eine Möglichkeit zur Überwachung der vollständigen Dokumentation stellt hier das sogenannte Betreiberhandbuch dar. Dies beinhaltet neben den vorgenannten Punkten ihre Ablauf- und Aufbauorganisation, festgelegte Verantwortliche und weisende Dokumente. Der weiterhin notwendige Datenbestand wird im Objekthandbuch gepflegt. Im besten Fall digital und zentral. Ein CAFM-System ist hierfür bestens geeignet.

Wie haben sich die Versicherungen dazu aufgestellt? Gibt es Mehrwerte für Sparkassen / Versicherungskundschaft, die belegen können, die Betreiberpflichten sehr ernst zu nehmen?

8

Es gibt tatsächlich reduzierte Prämiensätze bei einzelnen Gebäudeversicherungen, wenn mittels regelmäßiger Audits nachgewiesen werden kann, dass den Betreiberpflichten nachgekommen wird und ausreichend präventive Maßnahmen ergriffen werden.

Ist es für Sparkassen unter dem Aspekt „Aufwand in den Betreiberpflichten“ nicht einfacher, Gebäude lediglich anzumieten und gar nicht erst in die Rolle der Eigentümer / Betreibende des Gebäudes zu gelangen?

9

Die Sparkasse wird in jedem Fall auch als Mietpartei entsprechende Pflichten aus der Betreiberverantwortung tragen. Hier gilt es, einen Blick in den gewerblichen Mietvertrag zu werfen. Ihnen ist sicher bekannt, dass im Gewerbemietvertrag alles vereinbart werden kann.

Bsp.: Vermietende Partei stellt eine Anlage für die gemietete Einheit und überträgt die Wartung der Mieterpartei.

Zusammengefasst: Tatsächlich bleiben die Aufwände zur Einhaltung, Dokumentation und Kontrolle der Pflichten aus der Betreiberverantwortung enorm und binden Kapazitäten von Mitarbeitenden. Das erleben wir bei vielen unserer Sparkassen. Hierfür gibt es digitale Unterstützungsmöglichkeiten oder wir helfen Ihnen operativ gemeinsam mit PROSERVICE.

Gemeinsam entwickelte Leistung für Sparkassen:

10

P3N besucht die einzelnen Einheiten einer Sparkasse – von Geschäfts- bis SB-Stelle und dokumentiert vor dem Hintergrund der Betreiberpflichten mögliche Mängel oder Empfehlungen. Ebenso werden die Wartungsverträge gesichtet und bewertet. Das Vorgehen wurde an Standorten der PROSERV!CE bereits verprobt. Die PROSERV!CE arbeitet in der Folge dann operativ die Maßnahmen ab - quasi ein Revisionsbericht zum Gebäude.

P3N unterstützt Sie bei der verpflichtenden Kontrolle Ihrer Verantwortung als Betreibende. Wir gehen ohne eine mögliche Betriebsblindheit durch Ihre Objekte und überwachungspflichtigen Anlagen, kontrollieren die Durchführung dieser und ermitteln für Sie mögliche Risiken und Gefahren. Aus diesen Kontrollen ergeben sich ToDoes und Handlungsfelder, die wir für Sie dokumentieren.

Ein weiterer Baustein ist unser Gebäude-Audit. Hier nehmen wir für Sie das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf, liefern für Sie einen Zustandsbericht ihrer Immobilie und bewerten den Sanierungsstau sowie die Nachhaltigkeit im Bezug auf den CO2-Footprint. Die ermittelten Daten können dann optimal in eine CAFM-Lösung überführt werden. Dieses Audit bietet Ihnen die perfekte Grundlage zur verpflichtenden Kenntnis aus Betreibendensicht.

Unsere Expertinnen und Experten unterstützen Sie in der Wahrung Ihrer Betreiber – und aufsichtsrechtlichen Pflichten. Kommen Sie gerne auf uns zu und schildern uns Ihr Anliegen. Wir schnüren Ihnen ein individuelles Paket zusammen.

Kontakt

PROSERV!CE Dienstleistungsgesellschaft mbH
Claudia Theisen, Prokuristin
E-Mail: claudia.theisen@proservice.de