

12 MYTHEN ZUR BETREIBERVERANTWORTUNG

Mythos 1:

„Bei Abnahme schuldet uns der Errichter eine Dokumentation, mit der wir sofort rechtssicher in den Betrieb starten können.“

Das kann ein böses Erwachen geben. Benötigen Sie Dokumente und in einem für Sie nutzbaren Format, müssen Sie dies im Vertrag konkret definieren. Verlassen Sie sich nur auf das Gesetz, bekommen Sie oft nur die Bedienungsanleitung der Heizung. Aber: Ohne qualifizierte Daten gibt es kein qualifiziertes Facility Management.

Mythos 2:

„Das Gebäude wurde gemäß Baugenehmigung und dem ‚Stand der Technik‘ errichtet – also ist es verkehrssicher.“

Baugenehmigungen beschreiben nur die Beschaffenheit. Sie berücksichtigen nicht die konkrete Nutzung, die Nutzungsintensität und auch nicht verschiedenen Nutzer. Verkehrssicherheit muss menschenzentriert sein. Es ist niemals nur das Vorschriftsmäßige geboten, sondern immer das Richtige.

Mythos 3:

„Wir haben doch Bestandsschutz.“

Bedingungslosen Bestandsschutz gibt es nicht. Er ist ein verwaltungsrechtliches Abwehrrecht, aber keine Befreiung von der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten.

Mythos 4:

„Wir halten alle Vorschriften-Intervalle ein, damit sind wir sicher.“

Intervalle für Inspektionen, Wartungen und Prüfungen, die sich aus Normen ergeben, sind das absolute Minimum. Wer rechtssicher handeln will, muss das tatsächliche Risiko steuern, nicht nur den Kalender.

Mythos 5:

„Bei Veranstaltungen ist allein der Veranstalter verkehrssicherungspflichtig.“

Oft gibt es mehrere Betreiber gleichzeitig. Wissen Sie genau, wo Ihre Verantwortung endet und die des Nutzers/Veranstalters beginnt?

Mythos 6:

„Ich habe die Instandhaltung auf den Mieter übertragen – ich bin raus.“

Sie können Aufgaben delegieren, aber niemals die Verantwortung für die Überwachung. Bleibt der Mieter untätig, stehen Sie mit in der Haftungskette.

Mythos 7:

„Wir haben einen Top-FM-Dienstleister – wir sind safe.“

Ein Vertrag ist nur so gut wie seine Steuerung. Blindes Vertrauen schützt Sie nicht vor dem Vorwurf des Organisationsverschuldens.

Mythos 8:

„Instandsetzung ist Technik, Verkehrssicherheit ist Recht.“

Beides ist untrennbar verbunden. Fällt der Gebäudezustand unter den Soll-Zustand, entstehen konkrete Gefahren für die Verkehrssicherheit. Instandsetzung ist die Voraussetzung für Sicherheit. Im Übrigen auch der Arbeitssicherheit.

Mythos 9:

„Organisation kostet nur Zeit und Geld.“

Das Gegenteil ist der Fall. Sind Prozesse klar definiert, entfallen z.B. Doppelarbeiten und Suchzeiten. Oft deckt eine klare Struktur sogar Personalreserven auf.

Mythos 10:

„Rechtssicherheit ist zu teuer.“

Die Kosten eines Schadens sind weitaus höher. Aktives Risikomanagement schützt Ihr wichtigstes Gut: Menschenleben und Ihren Ruf.

Mythos 11:

„Der Stand der Technik ist in technischen Normen abschließend beschrieben.“

Technische Normen (wie z.B. DIN-Vorschriften) hinken der technischen Entwicklung oft Jahre hinterher. Der juristische „Stand der Technik“ entwickelt sich kontinuierlich weiter. Wer sich blind auf gedruckte Normen verlässt, bleibt oft hinter den tatsächlichen Sicherheitsanforderungen zurück.

Mythos 12:

„Habe ich den Stand der Technik beachtet, kann mir Niemand die Verletzung von Verkehrssicherungspflichten vorwerfen.“

Der Stand der Technik ist ein starkes Indiz, aber kein rechtlicher Freifahrtschein. Wenn Sie aufgrund Ihrer spezifischen Nutzung oder eigener Gefährdungsbeurteilungen erkennen, dass zusätzliche Maßnahmen zum Schutz von Menschen nötig sind, müssen Sie diese ergreifen – unabhängig vom Stand der Technik.