

# Betreiberpflichten während der Nutzungsdauer einer Immobilie

A DR. RAINER JASPERS COMPANY  
**OECOTEC GROUP**  
DR. RAINER JASPERS  
PROJEKT-CONSULT GMBH



BRAND  
SCHUTZ  
FORUM  
NRW



11. Februar 2025

# Betreiberpflichten nach LBO – Gesetzliche Grundlage: Art. 2 (2) und Art. 14 (2) GG



**Artikel 2 (2) GG**  
„Jeder hat das Recht  
auf Leben und  
körperliche Unversehrtheit. [...]“

**Schutzbedürftiger**

**Artikel 14 (2) GG**  
„Eigentum verpflichtet.  
Sein Gebrauch soll zugleich dem  
Wohle der Allgemeinheit dienen.“

**„Verursacher“**

Aus Artikel 14 (2) GG ergeben sich zahlreiche Verpflichtungen und Aufgaben für den Eigentümer, um die körperliche Unversehrtheit Dritter zu gewährleisten.

„Wer in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage für Dritte schafft oder andauern lässt, z.B. durch Eröffnung eines Verkehrs, Errichtung einer Anlage oder Übernahme einer Tätigkeit, die mit Gefahren für Rechtsgüter Dritter verbunden ist, hat Rücksicht auf diese Gefährdung zu nehmen und deshalb die allgemeine Rechtspflicht, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und ihm zumutbar sind, um die Schädigung Dritter möglichst zu verhindern.“

Quelle: BGHU 121, 367, 375, BGH-Urteil vom 15.07.2003

# Betreiberpflichten nach LBO – Einschränkungen



„Eine absolute Sicherheit ist nicht möglich. Deshalb sind nur solche Sicherungsmaßnahmen notwendig, die ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren und die den Umständen nach zumutbar sind“.

Quelle: BGH, NJW 1994, 3348, AZ VI ZR 162/93

**Eigenverantwortung Dritter**

„Vielmehr sind nur jene Vorkehrungen zu treffen, die technisch zur Gefahrenabwehr geeignet und wirtschaftlich auch zumutbar sind.“

Quelle: BGH, NJW 1978, 1629, AZ VI ZR 110/77

**Verhältnismäßigkeitsprinzip**

# Betreiberpflichten nach LBO – Allgemeine Probleme aus der Rechtsprechung



Die Grundsätze der „Eigenverantwortlichkeit Dritter“ und das „Verhältnismäßigkeitsprinzip“ sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.



Durch die individuelle Beurteilung gibt es keine eindeutige Rechtssicherheit.



„Vor dem Richter und auf hoher See sind wir in Gottes Hand.“

## Baurechtliche Vorgaben

### § 3 Musterbauordnung – Allgemeine Anforderungen

„... Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden...“

## Arbeitsrechtliche Vorgaben

### § 3 ArbSchG – Grundpflichten des Arbeitgebers

„... Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen des Arbeitsschutzes unter Berücksichtigung der Umstände zu treffen, die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten bei der Arbeit beeinflussen. Er hat die Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen und erforderlichenfalls sich ändernden Gegebenheiten anzupassen. Dabei hat er eine Verbesserung von Sicherheit und Gesundheitsschutz der Beschäftigten anzustreben...“

# Betreiberpflichten nach LBO – Delegation von Eigentümerpflichten



Der Eigentümer kann  
die Betreiberpflichten selber wahrnehmen  
**oder**  
diese an Dritte im Rahmen einer Pflichtenübertragung  
delegieren.

# Betreiberpflichten nach LBO – Aufgaben und Folgen des vorbeugenden Brandschutzes



Der Eigentümer bzw. Betreiber hat...

- Die Einhaltung von Vorgaben aus den rechtskräftigen Genehmigungen inkl. der Nebenbestimmungen zu gewährleisten.
- Brandschutz- und sicherheitstechnische Anlagen so zu betreiben, dass die Betriebssicherheit und Wirksamkeit gewährleistet ist.
- Gefahren und Risiken für Dritte entgegenzuwirken und zu gewährleisten, dass Dritte Gefahren und Risiken erkennen und sich angemessen verhalten.

Folge

Der Eigentümer bzw. Betreiber hat fachlich selbst oder im Rahmen seiner Organisation sicherzustellen, dass die gesetzlichen Auflagen und Vorhaben eingehalten und Risiken identifiziert und abgestellt werden.

## Eigentum, aber auch Handeln verpflichtet!

Dieser Grundsatz gilt insbesondere für Immobilien und die darin installierten sicherheitstechnischen Anlagen.



## Beim Betrieb von Immobilien sind folgende Rechtsgebiete besonders betroffen:

- Öffentliches Baurecht
- Mietrecht
- Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit
- Arbeitsstättenrecht
- Gewerberecht
- Chemikalien- und Gefahrstoffrecht
- Umweltrecht
- Gewässerschutzrecht
- Versicherungsbedingungen

**Ableitung von Pflichten und Verantwortung → Erfordernis der Dokumentation einer Immobilie, um diese rechtssicher zu betreiben**

## **Größtes Haftungsrisiko:**

**Betreiber** einer Immobilie, da dieser auch für die sicherheitstechnische Ausstattung der Immobilie verantwortlich ist.

## **Pflichten finden sich in vielen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere im BGB**

(bürgerliches Gesetzbuch)

- Keine direkten Bezüge zum positiven Tun
- Keine Gebote oder Aufzählungen von Pflichtmaßnahmen
- Beschränkung auf allgemeine Anforderungen,  
wie z.B. Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt
- Schutzzielorientierte, aber nicht abschließende Vorgaben und  
Festlegungen

## Konkretisierung

Nur in Spezialgesetzen, Verordnungen und Unfallverhütungsvorschriften (Anzahl?, Kenntnis?), aber immer häufiger nur mit Definition der Schutzziele.

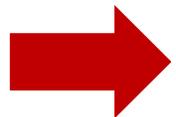
## Letztlich

Ermessen und Beurteilung durch den Betreiber, welche **verantwortlichen** Maßnahmen zur Erfüllung der **Sorgfaltspflichten** zu ergreifen und sicherzustellen sind.

**Ermessensspielräume** sind elementarer Bestandteil der **Betreiberverantwortung** sowie des gesamten Rechtssystems.

Gerichte füllen im **Konfliktfall** Ermessensspielraum aus und **bewerten** abschließend.

Eine abschließende Aufzählung aller Maßnahmen und Tätigkeiten ist in Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien etc. nicht enthalten und vorgegeben (Stand der Technik).

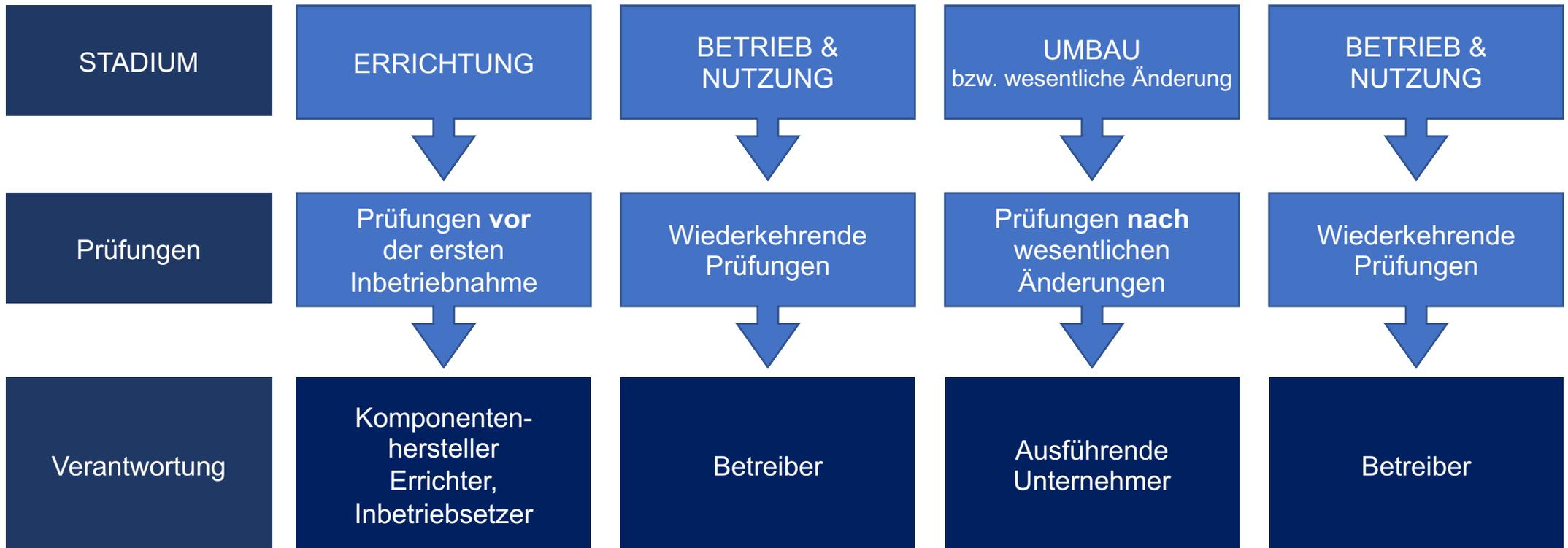


**Schutzziele und Risikoabwägung immer erforderlich!**

# Betreiberpflichten und was sonst noch dazu gehört



Im Lebenszyklus von Gebäuden und sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen sind bindende Prüfpflichten zu unterscheiden:



## Wesentlicher Bestandteil der Wahrnehmung von Betreiberpflichten sowie zur Minimierung des Haftungsrisikos ist:

Vollständige Bestandsdokumentation von Gebäuden inkl. Technischer Ausstattung, mit Nachweisen über deren Betriebssicherheit und Wirksamkeit durch anerkannte Prüfsachverständige und Sachkundige.

## Zur Bestandsdokumentation gehören:

Rechtskräftige Baugenehmigungsunterlagen (nicht nur durch Baurecht)  
inkl. aller abgestempelter Bauvorlagen (z.B. genehmigte Planunterlagen)

- Auflagen
- Nebenbestimmungen
- Bedingungen
- Gutachten jeder Art (z.B. Schall- und Wärmeschutz)
- Statische Berechnungen etc.

- Prüfbescheinigungen von Prüfsachverständigen und Sachkundigen vor Inbetriebnahme von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen, aber auch wiederkehrende Prüfungen sind Pflichtlektüre!  
Hieraus sind regelmäßig Mängel enthalten, die abzustellen sind.
- Wartungs-, Betriebs- und Instandhaltungsunterlagen geben auch Hinweise, wie die Betreiberverantwortung vor Ort gelebt wird.

## Dokumentation

Der Dokumentationsumfang ist abhängig von der Pflichtenübertragung des Verantwortlichen.

## Vollständigkeit der Dokumentation?

Häufig ein Problem, da im Lebenszyklus der baulichen Anlage, etwa durch Umbauten, Veräußerungen oder Verlust von Dokumenten eine komplette und aussagefähige Gebäudedokumentation fehlt.



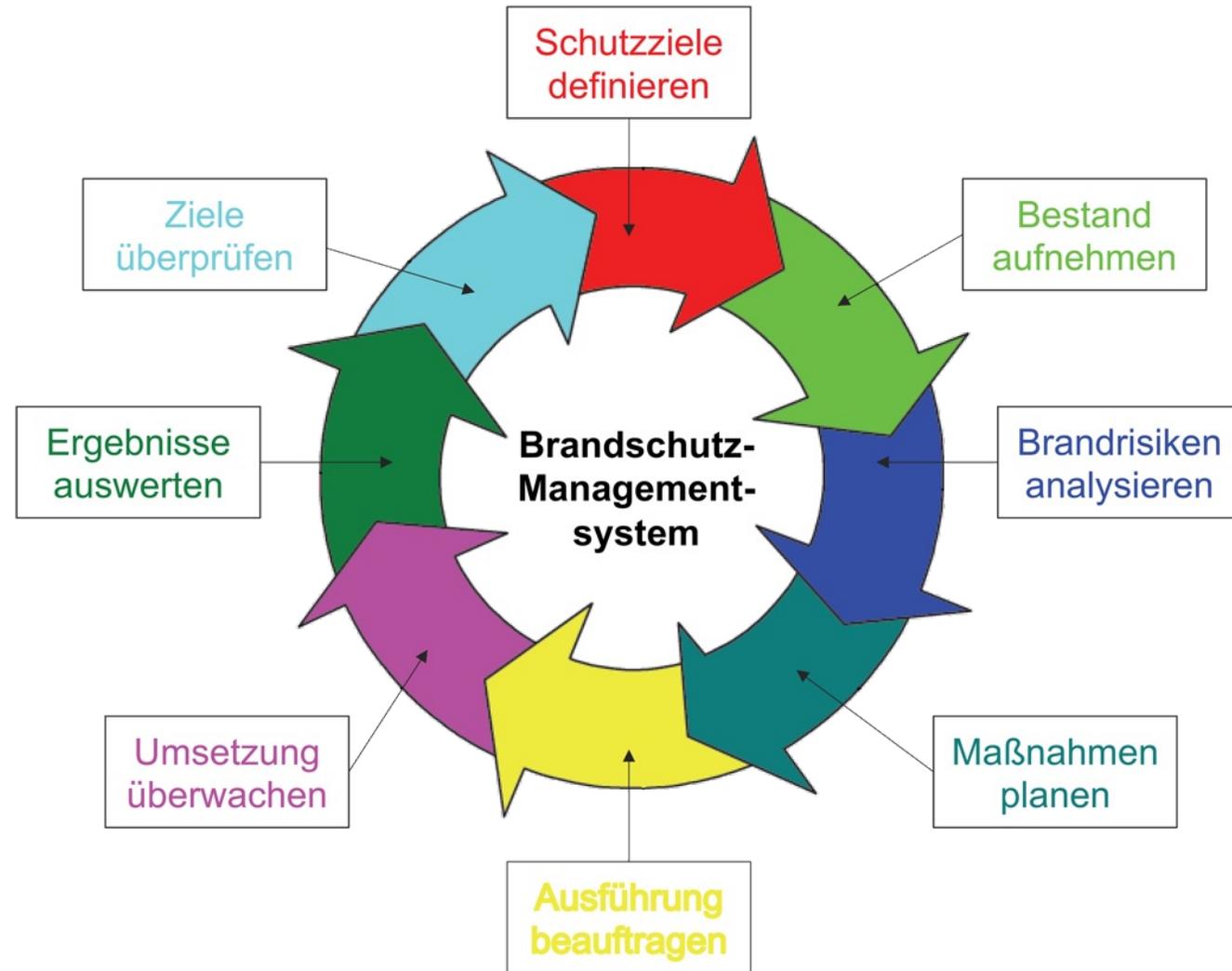
## **Dokumentation aus der Historie**

Gebäude sind oftmals so alt, dass heutzutage übliche Dokumente entweder nicht erstellt werden mussten oder durch Kriege bzw. Naturgewalten zerstört wurden.

## **Bestandsschutz**

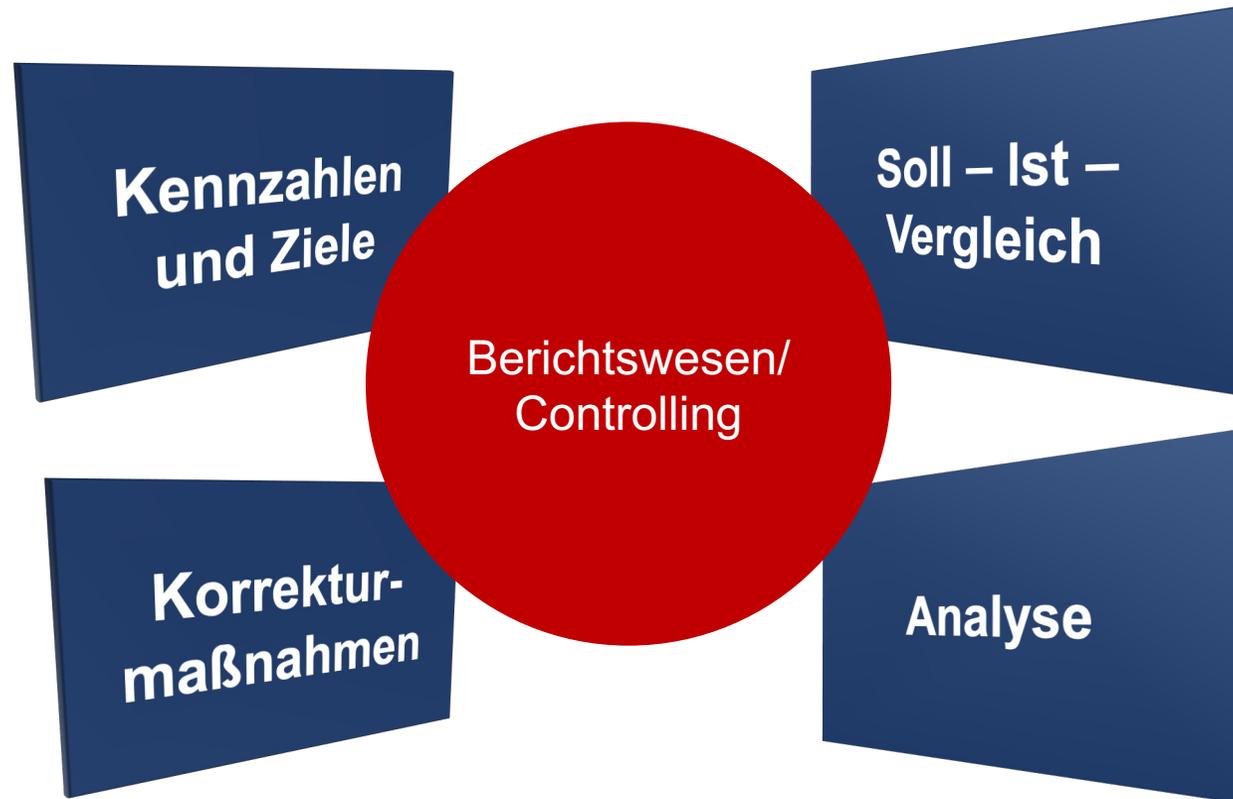
Für Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen spielt eine vollständige Dokumentation für die Nutzung des Bestandsschutzes eine elementare Rolle  
- häufig können hierdurch erhebliche Kosten eingespart werden.

# Bestands-Brandschutz-Management → Modell



Quelle:  
VdS-Leitfaden, 2009  
Brandschutz-Management

Erfordernis eines einheitlichen Berichtswesen, das Entscheidungsträgern als Informations- und Abschätzungsgrundlage dient



# Kontakt & Urheberrechtshinweis



A DR. RAINER JASPERS COMPANY  
**OECOTEC GROUP**

Galgheide 12  
41366 Schwalmthal  
+49 2163 889270  
jaspers@oekotec-gruppe.de | +49 170 5678912  
hamacher@oekotec-gruppe.de | +49 160 97935375

Hauptsitz: Schwalmthal (NRW)  
Niederlassungen: Hamburg | München | Salzburg

A DR. RAINER JASPERS COMPANY  
**OECOTEC GROUP**

Alle Inhalte dieser Präsentation,  
insbesondere Texte, Fotos und Grafiken,  
sind urheberrechtlich geschützt.