

Delegieren können Sie. **Abgeben nicht.**

Vier Übergaben zwischen Eigentümer und Dienstleister — und an jeder vervielfacht sich die Verantwortung, statt zu wandern.



IN DIESEM PAPIER

Warum § 831 BGB den Eigentümer selten entlastet, warum § 278 BGB ihn gegenüber dem eigenen Mieter **gar nicht** entlastet, und was in einer Pflichtenübertragung stehen muss, damit sie im Schadensfall trägt. Dazu fünf Stichtage des Nichtwohnbestands mit Fundstelle — und die eine Prüfung, die keine Anlage prüft.

UND DANACH

Ziehen Sie für ein Objekt die **Pflichtenübertragungen** heraus und prüfen Sie eine einzige Sache: Steht darin ein Budget? Wenn nicht, haben Sie einen Namen benannt, keine Pflicht übertragen.

Fünf Sätze, falls Sie nur diese Seite lesen.

0

Vorschriften, die die Betreiberpflichten eines Gebäudes an **einer** Stelle zusammenfassen. Es gibt keine. Das ist die Ausgangslage, nicht das Problem.

Diese Seite ist zum Weiterleiten gedacht. Der Rest des Papiers belegt jeden Punkt mit Fundstelle.

1

Die Verantwortung wandert nicht, sie vervielfacht sich.

Beim Empfänger entsteht eine eigene Pflicht. Beim Übergebenden bleibt eine Restpflicht: *Auswahl, Einweisung, Überwachung*. § 838 BGB schreibt genau das ins Gesetz — er erfasst jeden, der die Unterhaltung übernimmt, zusätzlich zum Besitzer.

2

§ 831 BGB entlastet selten.

Der Entlastungsbeweis setzt einen weisungsgebundenen Verrichtungsgehilfen voraus. Ein selbständiges Fachunternehmen ist das meist nicht — dann greift die eigene, nicht delegierbare Organisationspflicht, und für die gibt es keinen Entlastungsbeweis.

3

Gegenüber dem eigenen Mieter entlastet nichts.

§ 278 BGB rechnet das Verschulden des eingesetzten Dienstleisters zu wie eigenes, ohne Ausweg. Die Erhaltungspflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB bleibt beim Vermieter, auch wenn die Arbeit woanders liegt.

4

Eine Übertragung ohne Budget ist keine.

§ 13 Abs. 2 ArbSchG verlangt vier Dinge: zuverlässig, fachkundig, schriftlich und *in eigener Verantwortung*. Das letzte heißt Entscheidungs-, Weisungs- und Budgetbefugnis. Wer die Mittel nicht mitgibt, hat einen Namen benannt.

5

Dokumentation ist die Beweislast.

Den Schaden beweist der Geschädigte. Ob die Organisation stand, kann nur der Betreiber darlegen. Eine Kontrolle ohne Nachweis hat vor Gericht nicht stattgefunden.

Fünf Glieder, vier Übergaben.

Die verbreitete Vorstellung ist, die Verantwortung wandere mit der Aufgabe nach unten: Wer übergeben hat, ist raus. In allen drei einschlägigen Rechtsgebieten ist das falsch.

Glied	Gibt weiter	Bleibt
Eigentümer	Bewirtschaftung und Budgetverantwortung an das Asset Management	Besitzer im Sinne des § 836 BGB. Die Frage der Übernahme stellt sich bei ihm gar nicht erst.
Asset Management	den operativen Betrieb an das Property Management	Auswahl des Dienstleisters, Budget für die Mängelabstellung, Bericht an den Eigentümer.
Property Management	Technik und Instandhaltung an das Facility Management	Mietvertrag und Mieterschnittstelle — und § 278 BGB, der keine Entlastung kennt.
Facility Management	Wartung und Prüfung an Fachunternehmen	Einweisung ins Objekt, Fristenüberwachung, inhaltliche Kontrolle der Berichte.
Dienstleister	Teilleistungen an Nachunternehmer	Eigene Pflicht nach § 838 BGB — und dieselbe Kette noch einmal.

An jeder dieser vier Übergaben denkt jemand, die andere Seite kümmere sich. Genau dort entsteht das **Organisationsverschulden** — und über das hilft § 831 BGB nicht hinweg, weil es gar keine Frage der Gehilfenhaftung ist, sondern eine der eigenen.

Warum dieselbe Delegation dreimal anders bewertet wird.

„Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr **bei der Auswahl** der bestellten Person und, sofern er Vorrichtungen oder Gerätschaften zu beschaffen oder die Ausführung der Verrichtung zu leiten hat, **bei der Beschaffung oder der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt** beobachtet..." § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB

Gegenüber Dritten: § 831 BGB

Entlastung ist möglich — aber sie setzt einen *weisungsgebundenen* Verrichtungsgehilfen voraus. Das selbständige Fachunternehmen, das nach eigenem fachlichem Ermessen arbeitet, ist regelmäßig keiner.

Die Folge klingt gut und ist es nicht: Dann greift die eigene Organisationspflicht aus § 823 Abs. 1 BGB — und dafür gibt es **keinen** Entlastungsbeweis.

Gegenüber dem Mieter: § 278 BGB

Der Schuldner hat das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen **in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes**. Eine Entlastungsmöglichkeit wie in § 831 Abs. 1 S. 2 existiert hier nicht.

Merksatz: *Gegenüber Dritten kann ich mich entlasten. Gegenüber meinem Mieter nicht.*

Und die dritte: § 838 BGB schreibt die Kette ins Gesetz

§ 836 BGB nimmt den Besitzer für Schäden durch Einsturz oder Ablösung in die Haftung, wenn dies Folge *mangelhafter Unterhaltung* ist. § 838 erfasst zusätzlich jeden, der die Unterhaltung für ihn übernimmt. Er schafft eine Haftung beim nächsten Glied, **ohne die beim vorigen zu beseitigen** — das ist die Vervielfachung, im Gesetzestext.

Für den Eigentümer-Betreiber heißt das: Er *ist* der Besitzer, bei ihm stellt sich die Frage der Übernahme gar nicht. Sie stellt sich bei seinem Property und Facility Management, und zwar zusätzlich.

Was in einer Pflichtenübertragung stehen muss, damit sie trägt.

Das Arbeitsschutzrecht hat die Übertragung als einziges Rechtsgebiet ausdrücklich geregelt — und ist damit die beste verfügbare Bauanleitung, auch für Pflichten, die nicht aus dem Arbeitsschutz stammen.

„Der Arbeitgeber kann **zuverlässige und fachkundige Personen schriftlich damit beauftragen**, ihm obliegende Aufgaben nach diesem Gesetz **in eigener Verantwortung** wahrzunehmen.“ § 13

Abs. 2 ArbSchG

Merkmal	Was es praktisch verlangt
zuverlässig	Die Person erledigt, was sie zusagt — belegt durch Aufgabenhistorie, nicht durch Wohlwollen.
fachkundig	Ausbildung, Berufserfahrung, aktuelle Kenntnis des Sachgebiets. Nachzuweisen, nicht zu vermuten.
schriftlich	Ein Dokument mit Aufgabe, Bereich und Befugnissen, von beiden Seiten unterschrieben.
in eigener Verantwortung	Entscheidungs-, Weisungs- und Budgetbefugnis für den übertragenen Bereich — einschließlich des Rechts, eine Anlage außer Betrieb zu nehmen, ohne vorher zu fragen.

Am letzten Merkmal scheitern die meisten Übertragungen der Praxis. Wer eine Pflicht überträgt, ohne die Mittel zu ihrer Erfüllung mitzugeben, hat einen Namen benannt, den er im Schadensfall nennen kann — und genau diese Konstruktion trägt nicht.

Eine Pflichtenübertragung ohne Budget ist keine. Das ist der Satz, an dem sich ein Portfolio in einer Stunde selbst prüfen lässt.

Die Überwachung ist ein Prozess, kein Dokument.

Die Übertragung lässt sich an einem Nachmittag schreiben. Die Restpflicht wird jeden Monat erfüllt — oder nie, und dann ist im Prozess nichts vorzutragen.



1

Auswahl, dokumentiert

Was wurde geprüft, bevor beauftragt wurde: Fachkunde und Zulassungen, Referenzen, Personalausstattung, Erreichbarkeit im Störfall, Versicherungsdeckung. Eine Auswahlentscheidung ohne Unterlagen ist im Prozess keine Auswahl.

2

Einweisung ins Objekt

Was steht in diesem Haus, wo, mit welchen Besonderheiten, welche Schnittstellen, welche Notfallregelungen. Der beste Dienstleister kennt das Objekt am ersten Tag nicht.

3

Überwachung in zwei Stufen

Formal: Kommen die Berichte, halten die Fristen, ist die Mängelliste abgearbeitet? Das lässt sich im System prüfen. *Inhaltlich:* Stimmt, was in den Berichten steht? Stichproben, gemeinsame Prüftermine, gelegentliche Zweitmeinung.

4

Reaktion auf Abweichung

Ein dreimal gerügter, nie abgestellter Mangel ist *belastender* als ein nie bemerkter — weil er die Kenntnis beweist. Rügen ohne Eskalation ist keine Überwachung.

Beim Dienstleisterwechsel reißt die Kette am leichtesten: Laufende Fristen, offene Mängel, Wartungshistorie und Einweisungsstände gehen verloren, wenn die Nachweise im Portal des Dienstleisters lagen statt im System des Auftraggebers.

Der erste Termin ist seit zwanzig Monaten vorbei.

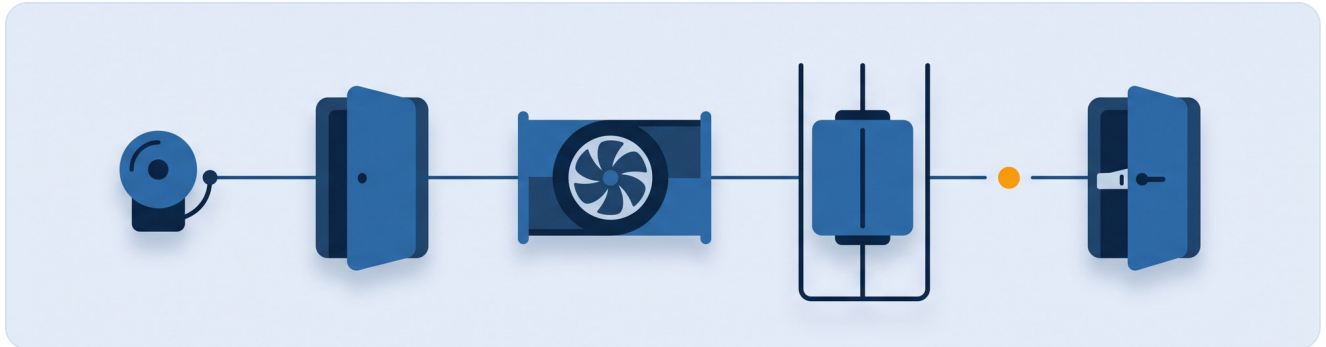
Drei dieser Termine liegen in der Vergangenheit. Der älteste ist der unangenehmste: Seit dem 1. Januar 2025 braucht jedes bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen einen Ladepunkt — nicht angekündigt, nicht in Vorbereitung, sondern geltendes Recht mit Bußgeldandrohung.

Stichtag	Was gilt
seit 01.01.2025	Jedes bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen im Gebäude oder daneben braucht einen Ladepunkt — § 10 Abs. 1 GEIG , bußgeldbewehrt bis 10.000 € nach § 15 Abs. 1 Nr. 4. Diese Frist ist seit zwanzig Monaten verstrichen. Wer mehrere Objekte hält, darf die Ladepunkte nach § 10 Abs. 2 bündeln — weglassen darf er sie nicht.
seit 20.12.2025	Die Asbestregelungen der Gefahrstoffverordnung greifen. Bauwerke mit Baubeginn vor dem 31.10.1993 gelten als asbestverdächtig — und wer Arbeiten <i>veranlasst</i> , was beim Mieterausbau regelmäßig der Eigentümer ist, muss die ausführenden Betriebe vorher informieren.
seit 29.07.2026	Das Gebäudeenergiegesetz ist abgelöst. An seiner Stelle steht das Gebäudemodernisierungsgesetz — mit einem anderen Pfad für Heizungen.
31.12.2026	Heizkostenverteiler und Zähler müssen fernablesbar sein. Wer nicht nachgerüstet hat, muss dem Nutzer kürzen lassen — und hat zugleich die Datenlücke, die jede ESG-Abfrage sichtbar macht.
01.01.2027	Die Gebäuderichtlinie verlangt bei Nichtwohngebäuden über 20 Stellplätzen <i>einen Ladepunkt je zehn Stellplätze</i> oder Leitungsinfrastruktur für mindestens die Hälfte (Art. 14 Abs. 2 EPBD) — deutlich mehr als der eine Ladepunkt des § 10 GEIG. Wer heute nur diesen einen setzt, baut zweimal.
31.12.2027	Solarpflicht für bestehende Nichtwohngebäude über 500 m ² Gesamtnutzfläche, ausgelöst durch eine größere Renovierung <i>oder</i> durch jede Maßnahme, die eine behördliche Genehmigung für Gebäuderenovierung, Dacharbeiten oder ein gebäudetechnisches System erfordert (Art. 10 Abs. 3 lit. c EPBD).
2030	Erste Stufe der europäischen Mindeststandards: die schlechtesten 16 % des nationalen Nichtwohnbestands.
2033	Zweite Stufe: die schlechtesten 26 %.

Zu den beiden letzten Zeilen gehört ein Satz, der sonst gern fehlt: Eine **Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten**, nicht den Eigentümer. Die nationale Umsetzung ist derzeit lückenhaft — die Kommission hat am 15.07.2026 gegen alle 27 ein Vertragsverletzungsverfahren eröffnet. Das ist kein Kleingedrucktes, sondern der Unterschied zwischen einer belastbaren Aussage und einer Marktbehauptung.

Jede Einzelprüfung bestanden — und die Kette funktioniert trotzdem nicht.

Brandschutzanlagen wirken im Verbund. Löst ein Melder im Erdgeschoss aus, muss eine definierte Kette ablaufen — und ob sie das tut, prüft keine der Einzelprüfungen.



Die Brandmeldeanlage meldet weiter und alarmiert; die Feststellanlagen schließen die Rauchschutztüren; die Lüftung geht in den Brandfallbetrieb; die Entrauchung läuft an und die Zuluftöffnungen fahren auf; die Aufzüge fahren die Brandfallhaltestelle an; die Zutrittskontrolle entriegelt die Fluchttüren. **Jede dieser Anlagen kann ihre eigene Prüfung bestehen.**

Eine neue Aufzugssteuerung ohne aufgelegten Brandfallkontakt besteht jede Aufzugsprüfung. Eine Zutrittskontrolle, die nach einem Softwareupdate die Fluchttüren nicht mehr entriegelt, meldet keinen Fehler. Gefunden wird beides nur von der **Wirkprinzipprüfung** — einer anlagenübergreifenden Prüfung gegen die im Brandschutzkonzept beschriebene Sollreaktion.

Die Arbeitsregel ist einfach und wird selten befolgt: **Nach jeder Änderung an einer beteiligten Anlage ist die Wirkkette in dem betroffenen Teil erneut nachzuweisen.** Das setzt voraus, dass die Sollreaktion vorher schriftlich existiert — diese Matrix gehört zu den Unterlagen, die bei der Übernahme eines Objekts als Erstes fehlen.

Und daneben die Zahl, die das Ausmaß beschreibt: Die wiederkehrende Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen steht nicht im Bundesrecht, sondern in den Prüfverordnungen der Länder — sechzehn davon, mit unterschiedlichen Fristen und Anlagenlisten. Eine Prüffrist gehört deshalb an das Objekt, nicht an die Anlagenart.

Was in jedem Gespräch kommt.

„Wir haben doch einen FM-Dienstleister.“

Dann haben Sie die Ausführung delegiert, nicht die Verantwortung. Die Frage im Schadensfall lautet nicht „Hatten Sie einen Dienstleister?“, sondern „Was haben Sie getan, um sicherzugehen, dass er es kann, weiß und tut?“ — und die Antwort muss aus Unterlagen kommen.

„Wir sind nicht CSRD-pflichtig.“

Sehr wahrscheinlich richtig. Seit Omnibus I (in Kraft 18.03.2026) liegt die Schwelle kumulativ bei über 1 000 Beschäftigten *und* über 450 Mio. € Umsatz; Immobilienunternehmen sind kapitalintensiv und personalarm und fallen überwiegend heraus. Der Druck kommt trotzdem — über GRESB, CRREM und die Due Diligence Ihrer Investoren. Und das EnEfG verpflichtet ab 7,5 GWh Gesamtendenergieverbrauch *des Unternehmens* unabhängig davon.

„Unsere Objekte sind sehr unterschiedlich.“

Deshalb gehört die Prüffrist an das Objekt und nicht an die Anlagenart. Wer eine zentrale Liste „Sprinkler alle drei Jahre“ führt, hat in mindestens einem Bundesland die falsche Zahl.

„Brauchen wir das, wenn wir nur vermieten?“

Die Betreiberpflichten hängen am Bauwerk. Vermieten ändert daran nichts; es verschiebt nur, wer zuerst gefragt wird. Hinzu kommt eine Pflicht, die es bei selbst genutzten Objekten nicht gibt: Ihr Mieter ist als Arbeitgeber an die Arbeitsstättenverordnung gebunden und braucht dafür bauliche Voraussetzungen, die Sie ihm aus dem Mietvertrag schulden.

„Wir verwalten auch fremden Wohnraum.“

Dann greift zusätzlich § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO und damit eine persönliche Weiterbildungspflicht von 20 Zeitstunden je Dreijahreszeitraum — für jede unmittelbar mitwirkende Person. Das ist ein anderes Thema mit einem anderen Nachweis; dafür gibt es ein eigenes Papier.

Ein Objekt genügt für die Diagnose.

- 1 Die Pflichtenübertragungen herausziehen** — und auf ein Merkmal prüfen: Steht darin ein Budget?
- 2 Die Prüffristen gegen das Landesrecht des Objekts halten**, nicht gegen eine zentrale Liste. Und nachsehen, wann die Wirkprinzipprüfung zuletzt nachgewiesen wurde.
- 3 Einen Stichtagsstand versuchen** — Schulungen, Prüfungen, offene Mängel, zum Stichtag vor sechs Monaten. Die Zeit, die das kostet, ist das Ergebnis.

Den Zuschnitt für Ihr Portfolio machen wir auf Anfrage:

conformbase.com/betreiberverantwortung

Zwei Sätze zu Bestand und Nutzungsarten genügen:
kontakt@conformbase.com



Die sechzehn Kurse im Profil

Mit Rechtsgrundlage, Zielgruppe und Strang je Kurs.
conformbase.com/betreiberverantwortung



Erst ansehen: 15 Minuten, ohne Anmeldung

Ein vollständiger Kurs, kein Vorschauvideo.
conformbase.com/demo

Impressum

ConformBase ist ein Angebot der Press Sensation UG (haftungsbeschränkt) · Pappelallee 78/79 · 10437 Berlin · Deutschland

Vertreten durch: Thomas Jentzsch · Amtsgericht Charlottenburg (Berlin), HRB 143154 B · USt-IdNr.:

DE278032982 · +49 30 233239130 · kontakt@conformbase.com · Allgemeine Information, keine

Rechtsberatung. Stand: September 2026.