

Compliance für die Praxis

## Compliance für den Mittelstand

von

Prof. Dr. Peter Fissenewert, Prof. Dr. Stefan Behringer, Tobias Grambow, Alexander Herbert, Dr. Daniel Kautenburger-Behr, Susanne Lehr, Dr. Dagmar Waldzus

1. Auflage

[Compliance für den Mittelstand – Fissenewert / Behringer / Grambow / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Unternehmensrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 63961 6

## Kapitel 5. Branchenspezifische Anforderungen an Compliance in mittelständischen Unternehmen

### A. Compliance in der Nahrungsmittelindustrie

Es ist unmittelbar einleuchtend, dass Hersteller von Nahrungsmitteln eine besondere Verantwortung hinsichtlich der gesundheitlichen Unbedenklichkeit ihrer Produkte haben. Allein schon der Verdacht, dass Produkte gesundheitsschädlich sein könnten, führt zu erheblichen Reputationsverlusten und Absatz-/Umsatzeinbrüchen, da die Auswirkungen auf die Gesundheit eines Konsumenten direkt und unmittelbar sind. Die Angst vor durch Nahrungsmittel verbreiteten Krankheiten ist in der Bevölkerung sehr groß, so dass auch die Sensibilität der Konsumenten enorm hoch ist. **1**

So führte der von der Hamburger Gesundheitsministerin geäußerte Verdacht, dass spanische Gurken die Auslöser der EHEC-Epidemie im Sommer 2011 seien, dazu, dass der Verkauf von Gurken praktisch zum Erliegen kam. Obwohl sich der Verdacht im Nachhinein als falsch herausstellte, betrug der Schaden allein bei spanischen Gemüsebauern 200 Mio. EUR und auch der Absatz andere Gemüsesorten wurde hierdurch negativ beeinflusst.<sup>467</sup>

Der Gesetzgeber trägt dieser besonderen Verantwortung der Nahrungsmittelindustrie durch die **Lebensmittelhygieneverordnung (LMHV)** Rechnung. Jedes Unternehmen, das Lebensmittel herstellt, verarbeitet oder in Verkehr bringt, ist demnach verpflichtet, die kritischen Prozesse zu ermitteln, angemessene Sicherheitsmaßnahmen festzulegen, dies zu dokumentieren und entsprechend zu überwachen. **2**

Für das **Compliance-Management** ist es außerordentlich wichtig, dass alle Mitarbeiter in den Themenbereichen Hygiene, **Vorsorge und Gesundheitsschutz** geschult werden und darauf verpflichtet werden, sich entsprechend regelkonform zu verhalten. Die Teilnahme an diesen Schulungen muss durch den Arbeitgeber dokumentiert werden. Hier ist besonderer Wert auf jeden einzelnen Mitarbeiter zu legen, da unbedachtes Handeln eines einzelnen Mitarbeiters die ganze Produktion verunreinigen kann. **3**

Es hat sich bewährt, einen Mitarbeiter als **Hygienebeauftragten** zu benennen. Dieser sollte besonders geschult werden. Schulungen im Bereich Hygiene bieten die Kammern oder auch private Seminaranbieter an. In Zweifelsfällen ist dieser Mitarbeiter dann Ansprechpartner für die gesamte Belegschaft. Über das reine Compliance-Management-System hinaus muss sich jeder Nahrungsmittelproduzent eine besondere Verantwortung im Bereich Gesundheitsschutz zubilligen lassen, da es aufgrund der Produkteigenschaft zu sofortigen Gesundheitsauswirkungen beim Käufer kommt. **4**

Der Gesetzgeber verlangt von der Nahrungsmittelindustrie die Einhaltung des HACCP Konzepts (Hazard Analysis Critical Control Points), einem für die Lebensmittelbranche entwickelten Qualitätsmanagementstandard.<sup>468</sup> Das HACCP-Konzept wurde im Auftrag der NASA durch den amerikanischen Lebensmittelproduzenten **5**

---

<sup>467</sup> O.V.: Deutschland soll für spanische Gurken werben, Spiegel Online, <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/0,1518,767676,00.html>, abgerufen am 27.6.2011.

<sup>468</sup> Zollondz., S. 329.

Pillsbury bei der Produktion von Astronautennahrung entwickelt und ist ein Null-Fehler-System für die Lebensmittelsicherheit. Es beinhaltet die folgenden Schritte:<sup>469</sup>

- Es müssen alle im Bereich des Unternehmens entstehenden Gefahren für die Sicherheit analysiert und die kritischen Punkte im Produktionsprozess ermittelt werden.
- Für diese kritischen Punkte müssen Grenzen festgelegt werden, ab denen durch den Hersteller eingegriffen werden muss.
- Die kritischen Punkte müssen laufend überwacht werden und Maßnahmen bei Abweichungen müssen definiert sein, bspw. wenn bestimmte Rezepturen nicht mehr eingehalten werden oder Verunreinigungen einen bestimmten Schwellenwert überschreiten.
- Alle entsprechenden Maßnahmen müssen dokumentiert werden.

6 Daneben muss ein Nahrungsmittelunternehmen auch das **Lebensmittel- und Bedarfsgegenständegesetz (LMBG)** beachten. Der Regelungsbereich des LMBG erstreckt sich auf den **Gesundheitsschutz**, die Vermeidung von Irreführung des Verbrauchers und die Sicherung von Qualitätsstandards. Daneben gibt es andere einzelne Verordnungen für bestimmte Produktgruppen (Käseverordnung, Hackfleischverordnung, Verordnung über Milchprodukte, Tabakverordnung etc.). Im Zuge der Einführung des Europäischen Binnenmarktes sind viele gesetzgeberische Kompetenzen an die EU abgegeben worden, so dass Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie auch die Entwicklungen in der EU beachten müssen. Zum Teil gelten EU-Verordnungen direkt und unmittelbar auch in allen Mitgliedsländern. Da ein Großteil der Gesetzgebung durch die EU-Kommission erfolgt, kann eine Lobbyaktivität, z. B. in Zusammenarbeit mit einem Branchenverband, hier durchaus sinnvoll sein.

7 Für Lebensmittel besteht darüber hinaus eine Kennzeichnungspflicht. Verkehrsbezeichnung, Mindesthaltbarkeitsdatum und Nennfüllmenge müssen in einem Sichtfeld gut zu erkennen sein (§ 3 Abs. 3 S. 3 LMKV). Hinzu kommt die Zutatenliste, in der die Bestandteile des Lebensmittels inklusive aller verarbeiteten Zusatzstoffe in absteigender Reihenfolge ihrer Zugabemenge genannt werden müssen (§ 6 LMKV). Es muss weiterhin der Hersteller mit Firma und Adresse angegeben werden, so dass Verbraucher und Händler wissen, an wen sie sich bei Reklamationen wenden müssen. Wird das Mindesthaltbarkeitsdatum nicht taggenau angegeben (der Tag kann entfallen, wenn das Produkt mehr als drei Monate haltbar ist; der Monat kann entfallen, wenn das Produkt länger als 18 Monate haltbar ist), so ist darüber hinaus noch die Los- oder Chargennummer zu nennen (§ 1 LMKV), damit bei Reklamationen das Produkt genau zurückverfolgt werden kann.

8 Um den **Verbraucher** vor Irreführung zu schützen, ist die Werbung für Lebensmittel besonders reguliert. § 17 Abs. 1 Nr. 5 LMBG normiert, dass bspw. nicht mit Selbstverständlichkeiten geworben werden darf, also mit Eigenschaften eines Produkts, die gesetzlich vorgeschrieben sind bzw. allgemein üblich sind. Es darf nicht der Eindruck erweckt werden, dass etwas besonders ist, was alle gleichartigen Produkte auch als Eigenschaft haben.<sup>470</sup>

9 Für bestimmte Produktgruppen bestehen Verbote für Werbung bzw. Einschränkungen in der werblichen Freiheit. Diese beziehen sich insbesondere auf Tabak und alko-

---

<sup>469</sup> Joh/Kretschmar, S. 2 ff.

<sup>470</sup> Michalski, BB 1992, 440.

holische Getränke. Diese Verbote sollen insbesondere dem Gesundheits- und Jugendschutz dienen und setzen sich dadurch dem Vorwurf des staatlichen Paternalismus aus.<sup>471</sup> Für Tabak ist die Werbung durch die Tabak-Werberichtlinie der EU (Richtlinie 2003/33/EG) stark eingeschränkt. Nicht erlaubt ist danach Werbung im Fernsehen, in Zeitschriften und Zeitungen, im Internet oder im Radio. Als Werbemedien verbleiben im Wesentlichen Kinowerbung und Plakate. Diese Werbung muss aber mit Warnhinweisen zur Gesundheitsgefährdung durch Rauchen gekennzeichnet sein. Werbung für alkoholische Getränke darf sich nicht an Kinder und Jugendliche richten. Weitergehende Beschränkungen gibt es in Selbstverpflichtungen der Industrie. Für den Hersteller von Nahrungsmitteln ist es wichtig, diese Vorschriften zu kennen und insbesondere ein System vorzuhalten, das schwache Signale im Bereich der Regulierungen aufnimmt, da die wirtschafts- und rechtspolitische Diskussion in diesen Bereichen sehr schnelllebig ist.

Einige Lebensmittel und Agrargüter sind als Rohstoffe zu klassifizieren, also fungible Güter, die geliefert werden können. Diese Definition wird in Anlehnung an die Definition von Waren in Art. 2 Nr. 1 der Durchführungsrichtlinie 1287/2006 zur Mi-FiD-Richtlinie (Richtlinie 2004/39/EG) gewählt.<sup>472</sup> Landwirtschaftliche Produkte fallen unter die „Soft Commodities“, die alle Güter umfassen, die nicht metallisch sind.<sup>473</sup> Aufgrund der Eigenschaft der Fungibilität, d.h. ein Stück des Rohstoffs ist austauschbar durch ein anderes Stück, ist das einzige Differenzierungsmerkmal im internationalen Lebensmittelhandel mit Soft Commodities der Preis. Daraus ergibt sich, dass der internationale Agrarhandel besonders anfällig für Korruption und andere illegale Praktiken ist. Verstärkt wird dieser Effekt dadurch, dass die Produzenten im internationalen Agrarhandel häufig ihren Sitz in Staaten haben, die einen niedrigen Wert im Transparency International Corruption Perception Index haben (Fleisch aus Südamerika, Fisch aus Südostasien und Afrika, Kaffee und Kakao aus Südamerika und Afrika). Unternehmen, die in diesem Bereich tätig sind, müssen deshalb besondere Schutzmaßnahmen in ihrem **Compliance-Management-System** integrieren, die diesen besonderen Gefahren der Korruption Rechnung tragen. **10**

## B. Compliance im Abfallrecht

Das Umweltrecht – und sonach auch das Abfallrecht als Teilgebiet – gehört zu den besonders dynamischen Rechtsgebieten unserer Zeit: Seit der **Umweltschutz** im Jahre 1994 als Staatszielbestimmung in das Grundgesetz aufgenommen worden ist, besteht für den Gesetzgeber angesichts der „situativen Offenheit und der entwicklungsbedürftigen Dynamik ökologischer Ordnungsaufgaben ein permanenter Konkretisierungsauftrag“ zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch für zukünftige Generationen.<sup>474</sup> **11**

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber ein komplexes Regelwerk mit verbindlichen Rahmenbedingungen geschaffen, welche die Verwertung von Abfällen in umweltverträgliche Bahnen lenken und den ökonomischen Anreiz zur Flucht in billige und ökologisch zweifelhafte Verwertungsverfahren mindern sollen. Gleichwohl eilt der Ent- **12**

<sup>471</sup> Dolzer, S. 320.

<sup>472</sup> Goretzky/Schrecker, CFB 2009, 49.

<sup>473</sup> Pepels, S. 925.

<sup>474</sup> Maunz/Dürig/Scholz, Art. 20a GG Rn. 35, vgl. auch BVerfGE 59, 231, 263.

sorgungsbranche in der Öffentlichkeit ein zweifelhafter Ruf nach – sie wird mit illegaler Abfallentsorgung, Abfallverschiebung ins Ausland, Zahlung von Schmiergeldern und Geldwäschedelikten in Verbindung gebracht.

- 13 Nachdem der ursprüngliche Regelungsansatz des Abfallrechts der Kampf gegen die Umwelt- und Gesundheitsgefahren wilder und ungeordneter Abfallbeseitigung gewesen ist, wurde die gesamte Komplexität der Steuerung von Abfallströmen als staatliche Aufgabe zunehmend erkannt.<sup>475</sup> Stand zunächst noch die Entsorgung von Abfällen an vorderster Stelle, ist gem. § 7 Abs. 2 **Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)** die Vermeidung und die wirtschaftliche Wiederverwertung von Abfällen nunmehr zunehmend in den Vordergrund gerückt.<sup>476</sup> Diese Neuausrichtung führte schließlich zu einer Kreislaufwirtschaft, die im Grundsatz viel stärker auch auf die Beteiligung privater Akteure setzt. Mit der Eröffnung privater Verantwortung, z. B. für das Recycling gebrauchter Verkaufsverpackungen, hat die Verordnung über die Vermeidung und Verwertung von Verpackungsabfällen der Selbstregulierung Vorrang vor imperativem Ordnungsrecht gegeben<sup>477</sup> und stellt sich als Instrument privater Aufgabenerfüllung im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlicher Selbstregulierung und staatlicher Steuerung dar.<sup>478</sup>
- 14 Dieser Paradigmenwechsel hat erhebliche Interessengegensätze politischer und wirtschaftlicher Art hervorgerufen. Als konkurrierende Unternehmen treten nicht mehr nur private Unternehmen untereinander auf, sondern vermehrt auf der einen Seite die öffentliche Hand und auf der anderen Seite die Privatwirtschaft. Dies schafft einen harten Wettbewerb um die Ware „Müll“.<sup>479</sup>

**Hinweis:** Vor diesem vorgenanntem Hintergrund sind Compliance-Management-Systeme, die darauf abzielen, rechtskonformes unternehmerisches Handeln zu gewährleisten, gerade in der Abfallbranche von besonderer Bedeutung.

- 15 Um Mitarbeiter für ein regelkonformes Verhalten zu sensibilisieren, sollten diese geschult und über die für ihren Betrieb rechtlich relevanten Rahmenbedingungen aufgeklärt werden. Hierzu zählt nicht nur die Vermittlung der Leitgedanken des KrW-/AbfG und der sonstigen zum Teilgebiet des Abfallrechts gehörenden Gesetze und Verordnungen, sondern auch solcher angrenzender Rechtsgebiete, wie etwa das Kartellrecht, aber auch das Strafrecht mit seinen hier relevanten Vermögens- und Amtsdelikten. Darüber hinaus sollte – im eigenen Interesse der Unternehmen – eine Information der Mitarbeiter auch im Bereich des Umweltstrafrechts erfolgen, denn das Unternehmen selbst – nicht jeder einzelne Mitarbeiter – ist Pflichtenträger. Der Unternehmensträger hat daher selbst dafür zu sorgen, dass die ihn treffenden umweltschützenden Vorschriften eingehalten werden und haftet demnach für vermeidbare Pflichtverletzungen. Ihm ist dabei das Fehlverhalten sämtlicher Beschäftigten, die im Rahmen ihrer betrieblichen Aufgaben tätig werden, zuzurechnen.<sup>480</sup>

<sup>475</sup> *Bothe/Spengler*, S. 5.

<sup>476</sup> Kommentar zum KrW-/AbfG/*Frenz*, § 1 Rn. 5 ff.; *Lepsius*, NVwZ 2003, 1182, 1183.

<sup>477</sup> *Schmidt-Preuß*, S. 5.

<sup>478</sup> *Schmidt-Preuß*, S. 5.

<sup>479</sup> *Petersen*, NVwZ 1998, 1113. *Kindhäuser/Neumann/Paeffgen/Ransiek*, Vor § 324 StGB Rn. 35.

<sup>480</sup> *Kindhäuser/Neumann/Paeffgen/Ransiek*, Vor § 324 StGB Rn. 35.

**Hinweis:** Wettbewerbsvorteile ergeben sich auch durch Instrumente der betrieblichen Selbstkontrolle, die das KrW-/AbfG selbst zur Verfügung stellt. § 56 KrW-/AbfG ermöglicht den Unternehmen die freiwillige Festsetzung eines Qualitätsstandards durch eine Zertifizierung des Betriebes. Darüber hinaus ist mit der Einführung eines Betriebsbeauftragten für Abfall (§ 59 KrW-/AbfG) ein weiteres Selbstregulativ der abfallerzeugenden bzw. -entsorgenden Betriebe geschaffen worden.<sup>481</sup>

Durch die Einführung der **Zertifizierungslösung** sollte der Ruf der Entsorgungsbranche verbessert werden. Das Vertrauen der Verbraucher in die Abfallwirtschaft, welches zeitweilig immer wieder durch einzelne „Umwelt- und Müllskandale“ strapaziert wurde, sollte gestärkt werden und den ordnungsgemäß arbeitenden Betrieben gleichzeitig ermöglicht werden, sich von kriminellen und zweifelhaften Dienstleistern eindeutig abzugrenzen.<sup>482</sup> Aufgrund zunehmender Gefährdungen durch Illegalität und Kriminalität im Bereich der Abfallwirtschaft sah der Gesetzgeber die Einführung der in § 56 KrW-/AbfG normierten Zertifizierungslösung für Entsorgungsfachbetriebe als dringend notwendig an. **16**

Mit der Qualifizierung als **Entsorgungsfachbetrieb** kann ein Unternehmen gegenüber Dritten nachweisen, dass Betriebsaufbau und Betriebsabläufe den vom Gesetz vorausgesetzten Standards entsprechen.<sup>483</sup> Die Zulassung und Kontrolle von Entsorgungsfachbetrieben erfolgt dabei nicht durch den Staat, sondern durch die Entsorgungswirtschaft selbst (Entsorgergemeinschaften) oder durch technische Überwachungsorganisationen unter Einschaltung von Sachverständigen.<sup>484</sup> **17**

Entsorgungsfachbetrieb zu sein, bedeutet demnach für abfallwirtschaftlich tätige Unternehmen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber denjenigen Unternehmen zu haben, die kein Entsorgungsfachbetrieb sind, weil dem Abfallbesitzer/-erzeuger bei der Beauftragung eines Entsorgungsfachbetriebes im Hinblick auf seine zivilrechtliche, öffentlich-rechtliche aber insbesondere strafrechtliche Verantwortung für eine ordnungsgemäße Erfüllung seiner abfallrechtlichen Pflichten ein größeres Maß an Haftungssicherheit geboten wird. Beauftragen Abfallbesitzer/-erzeuger einen zertifizierten Entsorgungsfachbetrieb, so können sie durch die kontinuierlichen Überprüfungen, denen Entsorgungsfachbetriebe unterliegen, ihre Haftungsrisiken minimieren. Wählt ein Abfallerzeuger/-besitzer einen Entsorgungsfachbetrieb aus, so wird ihm grundsätzlich nicht der Vorwurf gemacht werden können, er habe sich nicht davon überzeugt, ob das in Aussicht genomme Unternehmen zu der angebotenen Abfallentsorgung tatsächlich imstande und rechtlich befugt gewesen sei.<sup>485</sup> **18**

Mit einer Zertifizierung sind schließlich auch verfahrensrechtliche Erleichterungen verbunden. Das als Entsorgungsfachbetrieb anerkannte Unternehmen genießt bestimmte Vorrechte, die sich betriebswirtschaftlich trotz des mit der Erlangung verbundenen erheblichen Kostenaufwandes auszahlen sollen<sup>486</sup> – denn diese entstehen regelmäßig bereits im Rahmen einer Vor-Auditierung des Unternehmens, durch die nachfolgende Zertifizierung, aber auch durch die begleitende Beratung während der **19**

<sup>481</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 14.

<sup>482</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 4.

<sup>483</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 4, 5.

<sup>484</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 32, 33.

<sup>485</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 7.

<sup>486</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 56 Rn. 7.

Zertifizierungsphase selbst. Die Vorschrift befreit Entsorgungsfachbetriebe von grundsätzlich bestehenden Transport- und Vermittlungsgenehmigungspflichten nach §§ 49, 50 KrW-/AbfG und dient somit der Vereinfachung der abfallrechtlichen Kontrolle. Für ein zertifiziertes Unternehmen genügt die bloße Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Tätigkeit unter Beifügung des Nachweises der Fachbetriebseigenschaft bei der zuständigen Behörde.

- 20 Durch eine **Zertifizierung** wird der in der Öffentlichkeit verbreitete zweifelhafte Ruf der Branche verbessert, das Vertrauen der Verbraucher gestärkt und dem Unternehmen gleichzeitig erhebliche Wettbewerbsvorteile verschafft.
- 21 Den Betrieben steht darüber hinaus noch ein weiteres Instrument der betrieblichen Selbstüberwachung zur Verfügung – die Bestellung eines Betriebsbeauftragten für Abfall gem. § 59 KrW-/AbfG. Der Betriebsbeauftragte für Abfall ist ein „Mitarbeiter des Betriebes“, der gewissermaßen als „Umweltschutzgewissen“ über die Einhaltung der abfallrechtlichen Rechtsvorschriften wacht. In dieser Funktion als „Anwalt der Umwelt“ ist die Arbeit des Betriebsbeauftragten durch das dem gesamten Umweltschutz innewohnende Spannungsverhältnis von Ökonomie und Ökologie geprägt. Dabei ist der Betriebsbeauftragte für Abfall nicht Sachwalter der staatlichen Aufsicht oder gar ein staatlicher Aufsichtskommissar, die §§ 59, 66 KrW-/AbfG geben dem Betriebsbeauftragten – wie auch die Parallelvorschriften im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – keine öffentlich-rechtlichen Pflichten im Außenverhältnis.<sup>487</sup>
- 22 § 59 Abs. 1 S. 1 KrW-/AbfG sieht die Pflicht zur Bestellung eines Betriebsbeauftragten für Abfall in vier Fallkonstellationen vor: Die Bestellpflicht besteht für Betreiber von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (§ 4 BImSchG enthält das historisch gewachsene Genehmigungserfordernis für bestimmte potentiell umweltgefährdende Anlagen), für Betreiber von Anlagen, in denen regelmäßig besonders überwachungsbedürftige Abfälle (i.S.d. § 3 Abs. 8 KrW-/AbfG) anfallen, für Betreiber ortsfester Sortier-, Verwertung- oder Abfallbeseitigungsanlagen und für Abfallbesitzer i.S.d. § 26 KrW-/AbfG (Besitzerpflichten nach Rücknahme).
- 23 Trotz dieser Verpflichtung ist das Recht des Abfallbeauftragten im Wesentlichen dem Bereich der innerbetrieblichen Selbstkontrolle bzw. Selbstüberwachung von Unternehmen zuzuordnen und ist insbesondere nicht als Instrument der staatlichen Überwachung anzusehen.<sup>488</sup>

**Hinweis:** Die Implementierung von Rechtskonformität in Unternehmen der Entsorgungswirtschaft, die sich im Spannungsfeld des Umweltschutzes schlechthin bewegen und hier fortwährend widerstreitenden Interessen von Ökonomie und Ökologie ausgesetzt sind, ist notwendig, um dieser besonderen Gefahrenlage in angemessener Weise begegnen zu können. Unternehmen sollten die gesteuerte Selbstregulierung durch Implementierung von **Compliance-Systemen** jedoch nicht nur als Instrument zur Durchsetzung rechtskonformen Verhaltens in ihrem Unternehmen ansehen – sondern auch bewusst als deutlichen Wettbewerbsvorteil auf einem Markt, der wegen steigender Rohstoffpreise, Ressourcenknappheit und immer globaler werdenden Rohstoffmärkten einem erheblichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt ist, anerkennen.

<sup>487</sup> Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 59, Einleitung.

<sup>488</sup> Vgl. Beck'scher Online-Kommentar UmwR, *Giesberts/Reinhardt*, KrW-/AbfG § 59, Einleitung.

## C. Immobilien/Bau

### I. Einleitung

Jeder von uns nutzt Immobilien für das Wohnen, die Arbeit und regelmäßig auch für die Freizeit. Immobilien spielen eine besondere Rolle bei der Kapitalanlage und der Altersvorsorge, bei der Kreditbesicherung, bei der Denkmalpflege und schließlich beim Tourismus (Millionen besuchen Bauwerke wie den Kölner Dom, Schloss Neuschwanstein oder den Reichstag in Berlin). Die Immobilienwirtschaft und die Bauwirtschaft als Teil der Immobilienwirtschaft im weiteren Sinne sind daher ein wichtiger volkswirtschaftlicher Sektor. Auf diesem Sektor erfolgt eine große Kapitalbindung und es werden häufig hohe Transaktionssummen bewegt. Die Immobilien- und Bauwirtschaft gilt vor diesem Hintergrund als besonders anfällig für Korruption.<sup>489</sup> Dabei steht die Immobilien- und Bauwirtschaft im Ruf, das Thema Compliance jedenfalls in der Umsetzung eher nachlässig zu behandeln, obwohl bereits beachtliche Bemühungen der Immobilienwirtschaft im Bereich von Verhaltensregeln und Kodizes zu verzeichnen sind.<sup>490</sup> 24

### II. Compliance-Risiken in der Immobilien- und Bauwirtschaft

Ein Risikokatalog für die Immobilien- und Bauwirtschaft ist umfangreich. In jeder Phase eines Bauwerks – Entwicklungs, Bewirtschaftungs, Redevelopment-/Refurbishment-, Verkauf – gibt es eine Vielzahl von Risiken, die compliance-relevant sind. Im Folgenden werden einige der wesentlichen Compliance-Risiken dargestellt, die die Unternehmen der Immobilien- und Bauwirtschaft erkennen und bewältigen müssen. 25

#### 1. Korruptions- und Untreuerisiken

Die Immobilienbranche ist kapitalintensiv und sehr vertriebslastig. **Korruptions- und Untreuerisiken** sind daher ein Schwerpunkt der „Immobilien-Compliance“.<sup>491</sup> Korruptions- und Untreuerisiken sind im gesamten Zyklus einer Immobilie zu bewältigen. 26

Dies beginnt mit der **Projektentwicklungsphase**, insbesondere bei der Grundstückssicherung, wo das Risiko besteht, dass im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb Provisionen und Dienstleistungsvergütungen an Personen aus dem Umfeld der Beteiligten gezahlt werden, ohne dass diesen Vergütungen ein angemessener Leistungsaustausch zu Grunde liegt. 27

In der hieran anschließenden **Bauphase** setzen sich diese Risiken fort, insbesondere im Zusammenhang mit der Beauftragung von Bauunternehmen, Planern und anderen Baubeteiligten. Die Risiken bestehen sowohl auf der Ebene des Bauherrn als auch auf der Ebene von Bauunternehmen, die Subunternehmer beauftragen. Daneben besteht das Risiko, dass Sicherungseinbehalte oder Baugelder eigen- bzw. zweckverfremdet werden. Außerdem bestehen insbesondere bei der Vergabe und Ausschreibung von Bauleistungen Risiken, dass wettbewerbswidrige Absprachen getroffen werden. 28

---

<sup>489</sup> Vgl. Hauschka/Kerber/Schöwerling, § 43 Rn. 1; vgl. auch *BGH*, Urt. v. 29.6.2006 – StR 485/05, NJW 2006, 2864.

<sup>490</sup> Siehe beispielhaft die Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft und das von der Initiative herausgegebene Pflichtenheft zum Compliance Management in der Immobilienwirtschaft.

<sup>491</sup> Vgl. beispielhaft die Betriebsvereinbarung Compliance Immobilien der AAREAL Bank, herunterzuladen unter [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com).

- 29 In der sich an die Bauphase anschließenden **Vermarktungsphase** eines Objekts setzen sich diese Risiken wiederum fort, insbesondere bei der Suche nach einem Nutzer für die Immobilie. Dies wird mitunter branchenspezifisch durch die übliche Kaufpreisbemessungsmethode für Immobilien begünstigt, bei der die Jahresnettokaltmiete mit einem Kapitalisierungsfaktor multipliziert wird und dieser Kaufpreis wiederum Bemessungsgrundlage für Provisionen und andere Vergütungen sind. Hier lassen sich vergleichsweise geringe Beträge stark hebeln.

Wenn zum Beispiel ein Immobilienbestand zum 18-fachen der Jahresnettokaltmiete veräußert wird, könnte ein gewisser Anreiz darin bestehen, Leerstände mit Mietern zweifelhafter Bonität zu belegen, denen die Mittel für ein halbes Jahr Mietzahlungen zur Verfügung gestellt werden.

- 30 Schließlich setzen sich die Korruptions- und Untreuerisiken in der **Bewirtschaftungsphase** fort. Bei der Bewirtschaftung einer Immobilie sind regelmäßig Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufträge und sonstige für die Bewirtschaftung der Immobilie erforderliche Aufträge zu vergeben. Insbesondere Immobilienverwalter müssen durch geeignete organisatorische Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass Einkaufskorruption möglichst vermieden wird.

## 2. Verkehrspflichten

- 31 Tragische Ereignisse wie der Einsturz des Stadtarchivs in Köln oder der Einsturz des Dachs der Eislaufhalle in Bad Reichenhall haben auf schlimme Weise gezeigt, dass die Vernachlässigung von **Verkehrspflichten** im Zusammenhang mit Bauwerken erhebliche Folgen für Leib und Leben der die Bauwerke nutzenden Menschen haben kann. Die im Zusammenhang mit der Erstellung oder der Bewirtschaftung einer Immobilie Verantwortlichen haben folglich sicherzustellen, dass von dem Bauwerk keine Risiken für Menschen und Sachen ausgehen. Kommt es aufgrund der Verletzung von Verkehrspflichten zu einem Schaden von Leben, Körper, Gesundheit oder Eigentum, so haften die Mitarbeiter und über die Organisationsverantwortung auch die Unternehmensleiter zivilrechtlich deliktisch (§ 823 BGB) sowie ggf. auch strafrechtlich (§§ 212, 222, 223, 229, 303 StGB).<sup>492</sup> Die deliktsrechtliche Haftung wird der Anstellungskörperschaft über § 31 BGB bzw. § 31 BGB analog zugerechnet.<sup>493</sup> Das Unternehmen selbst trifft zwar keine strafrechtliche Haftung, jedoch können Bußgelder nach dem Ordnungswidrigkeitengesetz gegen das Unternehmen selbst festgesetzt werden, vgl. §§ 30, 130 OWiG.

- 32 Auch bezüglich der Verkehrspflichten ist die „Immobilien-Compliance“ für den gesamten **Lebenszyklus der Immobilie** zu beachten. Es beginnt mit dem Arbeits-, Sicherheits- und Gesundheitsschutz bei der Errichtung des Bauwerks (vgl. § 1 Abs. 1 Baustellenverordnung). In der Bauphase ist auch darauf zu achten, dass sich keine Umweltrisiken realisieren (z.B. Abfall, Boden- und Gewässerschutz) und keine gesundheitsgefährdenden Baustoffe verwendet werden (z.B. Asbest). Hier kann durchaus ein Zusammenhang mit den Korruptions- und Untreuerisiken bestehen, wenn zum Beispiel im Zusammenhang mit der Beauftragung oder der Vergabe oder dem Kauf gewährte Vorteile Auswirkungen auf die Qualität der gekauften Sachen oder Dienstleistungen haben. Auch beim späteren Betrieb der Immobilie stellen sich wiederum zahlreiche Fragen der Verkehrspflicht. Beispielfhaft zu nennen sind hier Arbeitsschutz- und

---

<sup>492</sup> Siehe auch *Eschenbruch*, ZfIR Report 2007, 470 ff.

<sup>493</sup> Vgl. *Eschenbruch*, ZfIR Report 2007, 470 ff.