

Die Tücke im Detail

Wartungsverträge für Aufzuganlagen haben es in sich: Wie Verwalter sich vor den Fallstricken ungünstiger Vereinbarungen und der Betreiberhaftung schützen können.

Alles begann mit einem großen Aktenstapel. Darin Verträge für Aufzugwartungen und jede Menge Rechnungen – überreicht von einer großen WEG- und Mietverwaltung, mit den Worten: „Ihr kümmert euch ja bereits um die Optimierung der Versorgung mit Kabelfernsehen, Gas und Trinkwasser in unseren Liegenschaften, macht das mal auch für die Aufzüge.“ Im Unternehmen selbst habe man einfach nicht die Zeit und das Know-how, sich in die Vereinbarungen der Serviceverträge zu vertiefen, sei aber sicher, dass hier für die betreuten Gemeinschaften einiges zu optimieren wäre.

DIE AUTORIN



KERSTIN HUCK Geschäftsführerin der Wowilift GmbH, Mannheim, die als Dienstleister für die Wohnungswirtschaft Aufzuganlagen kosten- und zeiteffizient sowie werterhaltend managt
www.wowilift.de

Was steht drin, im Wartungsvertrag?

Eine neue Aufgabe, an deren Anfang die Sichtung der Dokumente stand – und für die sich die bisherige Erfahrung in der Prüfung von Verträgen mit Kabel- und Energiedienstleistern auszahlte: Im überreichten Aktenstapel fanden sich Wartungsverträge für Aufzuganlagen, die quasi unkündbar „bis in alle Ewigkeit“ gelten sollten, sogenannte Vollservice-Verträge, in denen die AGB ein Großteil der zuvor als garantiert vereinbarten unentgeltlichen Leistungen wieder aufhoben, Verträge, die bereits seit Jahren liefen und mit schöner Regelmäßigkeit zugunsten des Aufzugsbauers angepasst worden waren, solche, die gänzlich auf Leistungsbeschreibungen und definierte Rechte des Auftraggebers verzichteten, und Service-Verträge, die mitunter für vereinbarte Arbeiten jährliche Kosten in Höhe des Neupreises eines Kleinwagens mit sich brachten, – teils überhaupt nicht geregelt: relevante Aspekte wie Sicherheit und Haftung.

Ein haarsträubendes Ergebnis, das zur Grundsatzfrage führte: Was brauchen Verwaltungsunternehmen als Vertreter der Betreiber von Aufzuganlagen eigentlich, welche Erwartungen sind berechtigt, und wo können wir als Dienstleister gezielt unterstützen?

Wo Haftungsrisiken bestehen

Haftung und Kommunikation – diese zwei Stichworte waren ausschlaggebend für weitere Überlegungen: Betreiber von Aufzuganlagen sind gesetzlich zu ihrer Instandhaltung verpflichtet. Schon kleine Mängel können zu Unfällen führen, für die sie haftbar gemacht werden können. Unerlässlich sind daher regelmäßige und zuverlässige Wartungen sowie Inspektionen, bei denen Aufzuganlagen genau überprüft werden und unter Berücksichtigung des Alters und der Störungshäufigkeit in den letzten Jahren ein passendes Wartungsmodul für sie zu vereinbaren ist. Zwar hat der Gesetzgeber Betreibern von Aufzügen für die Nachrüstung eines Fernnotrufsystems eine Frist bis 2020 gegeben, jedoch ist es schon heute ratsam, ein Zwei-Wege-Kommunikationssystem mit einer Verbindung zu einer 24-Stunden-Notrufzentrale zu installieren. Auch hier haftet der Betreiber schon heute, wenn die Befreiung einer eingeschlossenen Person nicht rechtzeitig eingeleitet wird. Bis 2018 werden alle analogen Telefonanschlüsse abgeschaltet, sodass es sich anbietet, auf Mobilfunk (GSM) umzustellen. Dies spart nicht nur Kosten, sondern reduziert auch den Arbeitsaufwand für Verwaltungsunternehmen, da die monatlichen Rechnungen (derzeit Telekom) durch jährliche Zahlungen ersetzt werden können.

Die neue Betriebssicherheitsverordnung

Werden von den zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) Mängel an einer Aufzuganlage festgestellt, sind diese umgehend

zu beseitigen. Wie immer haftet auch hierfür der Betreiber! Durchaus sinnvoll ist es daher, die gesamte Koordination, Fristenüberwachung und Dokumentation der ZÜS-Prüfungen in kompetente Hände zu geben.

Erhöhte Haftungsrisiken und Bußgelder drohen auch insofern, weil mit der novellierten BetrSichV vom 1.6.2015 alle Aufzüge als Arbeitsmittel gelten und ihre Betreiber Arbeitgebern gleichgestellt werden. Um Aufzugnutzer und Wartungspersonal vor Unfällen durch Stromschläge zu schützen, sind Betreiber zur Einhaltung der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift DGUV 3 (ehemals BGV A3) verpflichtet.

Mit der novellierten BetrSichV entfällt zudem der Bestandsschutz für ältere Aufzüge. Wird ein Aufzug nicht mehr sicher nach dem Stand der Technik betrieben, müssen die Prüfberichte dies als Mangel festhalten. Die Gefährdungsanalyse ermittelt wirklich alle vorhandenen Abweichungen vom Stand der Technik einer Aufzuganlage. Für die Wohnungswirtschaft aussagekräftig ist eine Gefährdungsanalyse aber nur dann, wenn sie eine Prioritätenliste der auszuführenden Arbeiten enthält sowie einen Fristen- und Kostenplan für einen Zeitraum von ca. drei bis fünf Jahren. Nur so ist man als Verwalter in der Lage, gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft rechtzeitig für die erforderliche Liquidität zur Umsetzung notwendiger Maßnahmen zu sorgen.