

## Information für Immobilienverwalter und -Eigentümer zum Thema:

### Aufzugsanlage/n: Beauftragung eines Aufzugswärters gemäß der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV)

Mit der aktuellen Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) hat der Gesetzgeber die Vorschriften für ALLE Betreiber von Aufzugsanlagen deutlich verschärft. Wie der Begriff „Betriebssicherheitsverordnung“ nahelegt, regelt diese Verordnung primär Verpflichtungen für Arbeitgeber, welche dem Schutz der bei Ihnen Beschäftigten Personen und aller übrigen Personen, die z.B. als Kunde oder Geschäftspartner dienen – insbesondere wenn diese Maschinen bzw. Geräte des Arbeitgebers nutzen (wie z.B. Aufzüge). Bislang war es strittig, inwiefern hiervon Aufzugsanlagen in Wohnhäusern oder gemischt genutzten Häusern bzw. in Eigentümergemeinschaften betroffen sind. Ob dies nur zutrifft, wenn sich im Gebäude gewerbliche Nutzer wie z.B. Büros oder Arztpraxen befinden oder ob es zur Einstufung eines Aufzugs als Arbeitsmittel bereits ausreicht, dass eine Reinigungsfirma beauftragt wurde, den Aufzug Außen und Innen zu reinigen.

Mit der Novellierung der BetrSichV wurde nun Klarheit geschaffen:

#### **A) Änderungen:**

**ALLE AUFZÜGE IN ALLEN HÄUSERN FALLEN UNTER DIE VORSCHRIFTEN DER BetrSichV.** Dies gilt auch für Lastenaufzüge wie z.B. Müllaufzüge, Autoaufzüge etc. Die BetrSichV gibt nun folgende Definitionen vor:

**ARBEITSMITTEL:** In § 2 Abs. 2 der BetrSichV werden ALLE überwachungsbedürftigen Anlagen als „Arbeitsmittel“ im Sinne der Verordnung definiert. Nach Anlage 2 Abschnitt 2, Buchstabe b) der BetrSichV gehören **ALLE Personen- und Lastenaufzüge** zu diesen Arbeitsmitteln.

**ARBEITGEBER:** In § 2 Abs. 3 der BetrSichV ist dieser wie folgt definiert: **„Dem Arbeitgeber steht gleich, wer, ohne Arbeitgeber zu sein, zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken eine überwachungsbedürftige Anlage verwendet“.** Dies betrifft ALLE Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften – spätestens sobald eine der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten im Haus vermietet ist.

**BESCHÄFTIGTE:** In § 4 Abs. 4 der BetrSichV sind diese wie folgt definiert: „Den Beschäftigten nach § 2 Abs. 2 des Arbeitsschutzgesetzes stehen folgende Personen gleich: Schülerinnen und Schüler, sowie Studierende, ..., sowie sonstige Personen“. Spätestens mit dem Begriff „sonstige Personen“ ist der Schutzbereich der BetrSichV auf ALLE Menschen ausgedehnt. Das ist sicher sinnvoll, denn: Inwiefern soll ein und derselbe Mensch in seiner Eigenschaft als Privatperson bei der Nutzung von Personenaufzügen weniger schutzberechtigt sein, als in seiner Eigenschaft als Arbeiter?

**VERWENDUNG VON ARBEITSMITTELN:** In § 2 Abs. 2 der BetrSichV ist diese wie folgt definiert: „Die Verwendung von Arbeitsmitteln umfasst jegliche Tätigkeit mit diesen. Hierzu gehören insbesondere das Montieren und Installieren, Bedienen, An- oder Abschalten oder Einstellen, GEBRAUCHEN, Betreiben, Instandhalten, Reinigen, Prüfen, Umbauen, Erproben, Demontieren, Transportieren und Überwachen.“ Jegliche Nutzung von Aufzügen gilt demnach als eine Verwendung des Arbeitsmittels Aufzug.

#### **B) Welche Folgen hat das für die Aufzugsbetreiber (=Hauseigentümer/Eigentümergemeinschaft)?**

Die BetrSichV verlangt drei wesentliche (Zusatz-)Voraussetzungen für den Betrieb der Aufzüge, die bisher für Aufzüge in „normalen“ Wohnhäusern nicht vorgeschrieben waren:

1.: Für die Aufzüge muss eine **Gefährdungsbeurteilung** erstellt werden. Mögliche Gefährdungsrisiken müssen in angemessener Zeit abgestellt werden. Für ältere Aufzüge gibt es gemäß § 3 Abs. 7 keinen Bestandsschutz mehr.

2.: Für jeden Aufzug muss gemäß Anhang 1 Nr. 4 der BetrSichV ein **Notfallplan** erstellt und für die Personen, die im Notfall eine Befreiung durchführen, zur Verfügung gestellt werden.

3.: **§ 4 Nr. 5 der BetrSichV schreibt laufende Inaugenscheinnahmen und Funktionskontrollen der Aufzüge vor: „Der Arbeitgeber hat weiterhin dafür zu sorgen, dass Arbeitsmittel VOR IHRER JEWEILIGEN VERWENDUNG durch Inaugenscheinnahme und erforderlichenfalls durch eine Funktionskontrolle auf offensichtliche Mängel kontrolliert werden und Schutz- und Sicherheitseinrichtungen einer regelmäßigen Funktionskontrolle unterzogen werden. Das gilt auch bei Arbeitsmitteln, für die wiederkehrende Prüfungen nach § 14 oder § 16 vorgeschrieben sind.“**

Eine Funktionskontrolle vor JEDER Nutzung ist bei Aufzügen nicht möglich. Allerdings ist klar, dass die Intervalle der laufenden Wartung (meist vierteljährlich) nicht ausreichen. Unter Bezug auf die TRBS 3121 und die DIN EN 13015 empfehlen der TÜV und alle Aufzugshersteller eine WÖCHENTLICHE Funktionskontrolle durch Inaugenscheinnahme. Die alte Fassung der TRBS hatte eine wöchentliche Inaugenscheinnahme vorgeschrieben. In der aktuell gültigen Fassung der TRBS heißt es „regelmäßig und in einem für die Aufzugsanlage angemessenen Zeitabstand“. Nach Meinung diverser Fachleute bedeutet dies, dass die Inaugenscheinnahme selbst bei modernen Aufzügen die wenig genutzt werden, **MINDESTENS 1 x pro Monat** gemacht werden muss.

Nach § 4 Abs. 4 der BetrSichV müssen die Funktionskontrollen **dokumentiert** werden.

#### **Kann das auch der Hausmeister oder ein Hausbewohner oder eine Hilfskraft machen?**

Diese Funktionskontrolle darf gemäß § 13 Abs. 1 BetrSichV **nur von fachkundigen Personen** durchgeführt werden. Gemäß § 2 Abs. 5 BetrSichV verlangt dazu: „Fachkundig ist, wer zur Ausübung einer in dieser Verordnung bestimmten Aufgabe über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt. Die Anforderungen an die Fachkunde sind abhängig von der jeweiligen Art der Aufgabe. Zu den Anforderungen zählen eine entsprechende Berufsausbildung, Berufserfahrung oder eine zeitnah ausgeübte entsprechende berufliche Tätigkeit. Die Fachkenntnisse sind durch Teilnahme an Schulungen auf aktuellem Stand zu halten.“

**Unsere APP beinhaltet in allen Prüflisten für jeden Prüfpunkt genaue Erklärungen und Handlungsanweisungen für die Prüfer.** Damit ist die Ausbildung und Unterweisung der Prüfer in der App „inkludiert“. Die Funktionskontrolle kann daher mit Hilfe der APP von jedem technisch versierten Erwachsenen durchgeführt werden.

**Haftungsrisiko:** Gemäß § 22 Nr. 8 der BetrSichV begeht eine Ordnungswidrigkeit, wer einen Aufzug betreibt, ohne dass diese Funktionsprüfungen durchgeführt **und dokumentiert** werden. Gemäß § 23 Nr. 1 der BetrSichV ist diese Ordnungswidrigkeit darüber hinaus **strafbar**, wenn dadurch Leben oder Gesundheit eines Aufzugnutzers gefährdet werden. (z.B.: § 229 StGB: Fahrlässige Körperverletzung: Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder Geldstrafe; § 222 StGB: fahrlässige Tötung: Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren oder Geldstrafe) Unsere APP übernimmt den gesamten Organisations- und Dokumentationsaufwand des Verwalters – inkl einer Erinnerungsmail an den Prüfer UND einer Hinweismail an den Verwalter, falls fällige Prüfungen versäumt werden.

**Übrigens:** Die **Kosten der Tätigkeit des Aufzugswärters** (laufende Inaugenscheinnahme und Funktionskontrolle) gehören zu den Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege des Aufzugs, die gemäß § 2 Nr. 7 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) **auf die Mieter umgelegt werden können**.