

# Wartung, Instandhaltung oder Voll-Unterhaltung?

Für Aufzüge sind Wartung und Instandhaltung gesetzlich vorgeschrieben. Damit Auftraggeber jedoch tatsächlich den gewünschten Leistungsumfang erhalten, ist besonderes Augenmerk auf die vertragliche Ausgestaltung zu richten.

Die Wartung und Instandhaltung von gewerblich genutzten Aufzugsanlagen ist in der Betriebsicherheitsverordnung (BetrSichV) geregelt und damit gesetzlich vorgeschrieben. Darunter fallen auch Mehrfamilienhäuser und öffentliche Einrichtungen. Die Verordnung ist seit 1.6.2015 überarbeitet in Kraft und präzisiert die Anforderungen an Instandhaltung und Änderung von Arbeitsmitteln gegenüber der vorherigen BetrSichV:

„Der Arbeitgeber hat Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen, damit die Arbeitsmittel während der gesamten Verwendungsdauer den für sie geltenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen entsprechen und in einem sicheren Zustand erhalten werden. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen [...] sind unverzüglich durchzuführen [...].“

Der Arbeitgeber hat Instandhaltungsmaßnahmen [...] sicher durchführen zu lassen

## DER AUTOR



### DIPL.-ING. (FH) JAN KÖNIG

Der Technische Referent im Verband für Aufzugstechnik, VFA-Interlift e.V., ist Mitglied in allen Normungsgremien des Verbands und in VDI-Ausschüssen tätig. International arbeitet er in Brüssel beim Europäischen Aufzugsverband ELA mit. [www.vfa-interlift.de](http://www.vfa-interlift.de)

und dabei die Betriebsanleitung des Herstellers zu berücksichtigen. Instandhaltungsmaßnahmen dürfen nur von [...] für die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten geeigneten Auftragnehmern [...] durchgeführt werden.“

Die begrifflichen Veränderungen „Arbeitgeber/Verwender“ und „Instandhaltung“ sind einer Anleihe bei der Arbeitsmittel-Richtlinie geschuldet. Der Arbeitgeber ist vereinfacht mit Blick auf den Aufzug der Verwender, früher Betreiber, bzw. die Person, die die tatsächliche oder rechtliche Möglichkeit hat, die notwendigen Entscheidungen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlage zu treffen (vgl. VGH Baden-Württemberg DVBl. 1988, 542; VG Gießen BVwZ 1991, 914).

Mit Blick auf die Instandhaltung führt die BetrSichV unter § 2 – Begriffsbestimmungen aus:

„Instandhaltung ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erhaltung des sicheren Zustandes oder der Rückführung in diesen. Instandhaltung umfasst insbesondere Inspektion, Wartung und Instandsetzung.“

Präzisiert werden diese Ausführungen noch in der DIN 31051 – Grundlagen der Instandhaltung und EN 13015 – Instandhaltung von Aufzügen und Fahrtreppen. Der Begriff der Vollwartung wird in diesem Zusammenhang irreführend verwendet und stellt eher eine Eindeutigung des Begriffes „Full-Service“ dar, der eine Kombination aus Wartung und Instandhaltung, ggf. auch Prüfung bezeichnet.

## Übliche Wartungsumfänge

Die üblicherweise als Basis vom Markt zur Verfügung gestellten Wartungsumfänge sehen die minimalen Anforderungen an die Betreuung der Anlagen in Form von Überprüfen, Reinigen, Schmierungen und Nachstellen vor. Diese, im Jargon als „Schmierwartung“ bezeichneten Vertragsformen, decken die aktuell erforderlichen gesetzlich geschuldeten Leistungen nicht vollumfänglich ab, waren jedoch in der Vergangenheit bis zur Novellierung der BetrSichV als ausreichend zu bewerten.

Instandhaltung ist eine Kombination aus verschiedenen Leistungsanteilen, die von verschiedenen Marktteilnehmern völlig unterschiedlich gehandhabt werden, daher auch die schwierige Vergleichbarkeit von Verträgen und deren Leistungsumfang.

## Die Instandhaltung

Zur Instandhaltung gehört neben der Inspektion – also Prüfung – und Wartung auch die Instandsetzung – also Reparatur – in klar definierten Grenzen. Im Detail gehören dazu üblicherweise alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung

Was zur **Instandhaltung** gehört, wird von vielen Anbietern **unterschiedlich definiert.**



Modernisierungen oder Anpassungen an den Stand der Technik gehören nicht zum Instandhaltungsvertrag.

des Ist-Zustandes, nicht die Herstellung des Soll-Zustandes, insbesondere ohne Modernisierungsmaßnahmen oder Anpassungen an den Stand der Technik. Auch Reparaturen, die nicht auf bestimmungsgemäße Nutzung zurückzuführen sind, wie zum Beispiel Vandalismus oder höhere Gewalt, sind in den Standards ausgeschlossen. Bestandteil der Instandhaltung sind üblicherweise alle dem Verschleiß unterliegenden Bauteile sowie die dafür notwendigen Materialien und deren Austausch im Schadensfall. Ausgenommen sind je nach Vertragsumfang größere Teilkomponenten oder komplexe Anlagenteile.

### Die Gefährdungsbeurteilung

Im Rahmen der neuen BetrSichV seit dem 1.6.2015 ist der Arbeitgeber als Verwender zu einer Gefährdungsbeurteilung der Anlage verpflichtet, auf deren Basis die Erstellung einer Instandhaltungsanweisung mit Instandhaltungsplan erfolgen soll. Das

ist für nahezu alle Verwender zu komplex. Diese Dienstleistung übernehmen zum einen Vertragsunternehmen, zum anderen Dritte als Dienstleister. Darauf aufbauend wird dann die Häufigkeit der Instandhaltung in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzung des Aufzugs definiert. Die Frequenz der unterschiedlichen Tätigkeiten wird auf Basis der Gefährdungsbeurteilung abgestimmt, wobei das Ziel klar definiert ist: eine möglichst sichere Anlage bei hoher Verfügbarkeit und hohem Werterhalt.

Eingeschlossene Dienstleistungen können die Anmeldung zu wiederkehrenden Prüfungen gemäß BetrSichV und deren Kostenübernahme sowie dazugehörige prüfungsbegleitende Maßnahmen inklusive Servicetechniker, Material und einem zusammenfassenden Bericht nebst Kommentierung von festgestellten Mängeln sein. Die Anbindung an eine Notrufzentrale einschließlich Übernahme des Befrei-

## Instandhaltung umfasst üblicherweise alle dem Verschleiß unterliegenden Bauteile.

ungsdienstes mit ständiger Erreichbarkeit ist zudem möglich und zweckmäßig.

### Die Umlagefähigkeit der Kosten

Die vorgenannten Punkte zeigen eine Richtung auf: Die Inhalte der Verträge variieren und müssen im Detail verglichen werden, um die bereits gesetzlich geschuldeten und für den Betrieb der Anlage notwendigen Ziele bei bestmöglichem Kosten-Nutzenverhältnis zu erreichen. Bei dem Thema der Kosten ist im Wesentlichen die Umlagefähigkeit für kombinierte Verträge, in der Branche üblicherweise als Vollwartung oder Vollunterhalt bezeichnet, zu beachten.

Kosten für Wartung, Notruf und Prüfung sind voll umlagefähig. Bei Kosten für die Instandhaltung ist das anders, diese werden nur zu einem Anteil im Voraus akzeptiert, da üblicherweise Instandhaltung erst im Nachgang angerechnet wird. Kombinieren Verträge die Wartungsleistung mit Instandhaltung sind regional abhängige Umlagequoten für die Wohnungswirtschaft zulässig, im gewerblichen Bereich ist die Umlage hingegen einzelvertraglich regelbar.

Zu beachten ist bei der Vertragsgestaltung, dass der Leistungsanteil für die Instandhaltung im Wohnungswesen bei Vollunterhaltungsverträgen nicht als Rücklage gebildet werden kann, da diese im Vertragspreis eingeschlossen sind. Damit sind nach längerer Vertragslaufzeit unter Umständen keine Mittel für notwendige Erneuerungen vorhanden. Folglich ist eine anlagenbezogene Vertragsoptimierung erforderlich, die Vertragswerke verschiedener Marktteilnehmer sind hier nur bedingt hilfreich.