

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Februar 2013 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Recht und Technik

- > Betreiberhaftung und Delegation von Betreiberpflichten sowie technische Überwachung 2

#### Vergaberecht

- > Kurzmitteilung: Bauträgermodell muss Vergabewettbewerb ermöglichen 4

#### Baurecht

- > Mangelbeseitigung verweigern: Hoher finanzieller Aufwand allein reicht nicht aus 5

#### Betreiberverantwortung

- > Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung jetzt in Kraft 6
- > Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2013 7

#### Rödl & Partner Intern

8

**facilitymanagement**



Messe und Kongress  
Frankfurt am Main, 26. – 28.02.2013

Besuchen Sie uns auf der FM-Messe und -Kongress am 26. Februar in Frankfurt am Main. Sie finden uns in der Halle 11.0 am Stand B30.

### Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten heute eine weitere Ausgabe unseres Informationsdienstes Fokus Immobilien in den Händen. Über die positive Resonanz zu den letzten Ausgaben haben wir uns sehr gefreut und wir möchten uns zunächst dafür bei Ihnen bedanken. Nur, wenn wir uns regelmäßig mit Ihnen darüber austauschen können, ob wir mit unseren Beiträgen interessante Aspekte der Immobilienbewirtschaftung für Sie zusammenstellen, werden wir unserem Anspruch, nicht irgendeinen weiteren Newsletter zu verbreiten, gerecht.

In der aktuellen Ausgabe widmen wir uns anlässlich der 2. Bundesfachtagung Betreiberverantwortung am 26. Februar in Frankfurt im Schwerpunkt dem Thema Betreiberverantwortung. Das Thema bleibt offenbar eines der wichtigeren für jeden Praktiker mit Immobilienbezug. Unsicherheiten bei Delegation und der Überwachung eingesetzter Dienstleister werden regelmäßig von unseren Mandanten angesprochen und wir hoffen, mit unseren Beiträgen wieder ein Stück Klarheit in diese Fragen bringen zu können. Gleiches gilt für unseren Beitrag zum aktuellen Stand der Dinge bei der Trinkwasserverordnung. Selten hatte eine Regelung eine so kurze Verfallsdauer, wie die letzte Novelle. Und schließlich darf in diesem Zusammenhang ein Beitrag über die Bundesfachtagung Betreiberverantwortung nicht fehlen. Auch die zweite Auflage mit über 100 Teilnehmern bestätigt uns, dass wir mit diesem Thema auf Interesse stoßen.

Abgerundet wird die aktuelle Ausgabe noch durch einen Rechtsprechungsbeitrag zur Ablehnung von Mangelbeseitigungsansprüchen wegen Unverhältnismäßigkeit.

Wir wünschen Ihnen eine kurzweilige und informative Lektüre.

Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner

Jörg Schielein  
Partner

## Recht und Technik

### > Betreiberhaftung und Delegation von Betreiberpflichten sowie technische Überwachung

Praxisbeispiel: Aufzugsanlagen

Von Klaus Forster

Betreiber und Facility Management Dienstleister sollten sich stets über ihre konkreten Pflichten und die jeweiligen gesetzlichen und technischen Anforderungen und Veränderungen im Rahmen ihrer Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten informieren. Daneben sollte ein wirksames und nachhaltiges Delegations-, Anweisungs- und Nachweissystem für einen sachgerechten Umgang mit Fragen des Organisationsverschuldens und der Verkehrssicherungspflichten im Unternehmen etabliert werden.

#### Aktueller Anlagensicherheits-Report

Jeder zweite Aufzug bewegt trotz Mängel seine Lasten, jeder zehnte hat sogar sicherheitsrelevante Mängel. Das ist das Ergebnis des kürzlich erschienenen Anlagensicherheits-Reports 2011, den der Verband der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) gemeinsam mit den Zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) erstellt hat. Der Report erfasst, klassifiziert und bewertet Mängel an Aufzugsanlagen, die sich aus der laufenden Nutzung und dem Betrieb ergeben. Für den Report im Jahr 2010 sind 469.421 Anlagen unter die Lupe genommen worden. Das Ergebnis: „Ohne Mängel“ waren nur 41,27 Prozent (2009 waren es 55,38 Prozent), „geringfügige Mängel“ verzeichneten die Aufzugsprüfer bei 42,45 Prozent der Anlagen (2009: 39,88

Prozent), 15,51 Prozent wiesen „sicherheitserhebliche Mängel“ (2009: 4,46 Prozent) und 0,77 Prozent sogar „gefährliche Mängel“ (2009: 0,28 Prozent) auf. Bedenklich ist, dass entgegen den technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen die festgestellten Mängel damit im Vergleich zum Vorjahr insgesamt wieder stark angestiegen sind. Vieles deutet darauf hin, dass der Anstieg wohl auch mit den Kosten und der Finanzkrise sowie dem von Betreibern eingeräumten Stellenwert von Investitionen in Sicherheit und der Unkenntnis über die großen Haftungsrisiken in Verbindung mit Aufzugsunfällen zusammenhängt. Zudem gibt es eine starke Dunkelziffer, da viele Anlagen nicht mehr von einer ZÜS geprüft werden. Ob eine solche Prüfung stattgefunden hat, kann an der Prüfplakette festgestellt werden. Allerdings ist es dem Betreiber freigestellt, ob er die erteilte Prüfplakette im Aufzug anbringt oder nicht.

| Aufzugsicherheit                   |              |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Geprüfte Anlagen                   | im Jahr 2008 | im Jahr 2009 | im Jahr 2010 |
| Anzahl                             | 488.376      | 454.617      | 469.421      |
| ohne Mängel                        | 51,69 %      | 55,38 %      | 41,27 %      |
| mit geringfügigen Mängeln          | 41,98 %      | 39,88 %      | 42,45 %      |
| mit sicherheitserheblichen Mängeln | 6,04 %       | 4,46 %       | 15,51 %      |
| mit gefährlichen Mängeln           | 0,29 %       | 0,28 %       | 0,77 %       |

Quelle: Anlagensicherheits-Report 2011

#### Komplexe technische Regelwerke und Gesetze

Für Aufzugsanlagen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften und technischen Regelwerken. Neben europäischen Richtlinien (RL 95/16/EG), deutschen Gesetzen (z.B. Aufzugsverordnung – 12. Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (nicht zu verwechseln mit der früheren AufzV, die bis 2002 galt)), Produktsicherheitsgesetz, DIN-Normen, VDI Richtlinien, gelten unter anderem auch die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) sowie diverse Technische Regeln für Betriebssicherheit (TRBS). Denn Aufzüge sind nach der BetrSichV überwachungsbedürftige Anlagen. Nach § 15 BetrSichV sind solche Anlagen und

ihre Anlagenteile in bestimmten Fristen wiederkehrend auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hinsichtlich des Betriebs durch eine zugelassene Überwachungsstelle zu prüfen. Der Betreiber hat nach § 15 BetrSichV die Prüffristen der Gesamtanlage und der Anlagenteile auf der Grundlage einer sicherheitstechnischen Bewertung innerhalb von sechs Monaten nach der Inbetriebnahme der Anlage zu ermitteln. Der Betreiber entscheidet grundsätzlich selbst, ob er die Prüffristen so bemisst, dass er sich an die zulässigen Höchstfristen hält oder ob er unter diesen Höchstfristen bleibt.

## Neuregelung der Euronorm 81-1

Seit dem 1. Januar 2012 stellt die überarbeitete Euronorm 81-1 an Aufzugskabinen erhöhte Sicherheitsanforderungen. So muss u.a. jede Aufzugskabine mit einem technischen, unabhängigen und zertifizierten System ausgerüstet sein, das verhindert, dass der Fahrkorb sich bei geöffneten Türen unbeabsichtigt bewegt und das ein bündiges Halten und Stehen des Fahrkorbs sicherstellt. Ohne eine Übergangsfrist gilt die neue Norm ab dem 1. Januar 2012. Für Altanlagen oder Anlagen, die noch vor dem Jahreswechsel in den Verkehr gebracht werden, greift die BetrSichV. Die BetrSichV schreibt eine sicherheitstechnische Bewertung vor. Mit Inkrafttreten der Neuregelung Euronorm 81-1 schließt die sicherheitstechnische Bewertung auch die neue Euronorm 81-1 ein. Betreiber und Planer von neuen Aufzugsanlagen sollten bei der Anschaffung von Neuanlagen deswegen darauf achten, dass die Anlagen die geforderten Schutzeinrichtungen aufweisen.

## Haftungsmaßstab bei Aufzugsunfällen

Das OLG München hat sich mit Beschluss vom 25. August 2011 – 1 U 1798/11 u.a. mit den interessanten Fragen befasst, ob die Haftung des Aufzugsbetreibers eine Gefährdungshaftung oder eine Verschuldenshaftung ist und wann ein Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflichten vorliegt.

## Verschuldenshaftung oder Gefährdungshaftung

Das Gesetz geht im Regelfall vom Verschuldensprinzip aus. Die Verantwortlichkeit trifft hiernach denjenigen, der den eingetretenen Schaden rechtswidrig und schuldhaft verursacht hat. In bestimmten Bereichen sieht das Gesetz jedoch eine Gefährdungshaftung vor. Eine Gefährdungshaftung verlangt nicht, dass jemand rechtswidrig und schuldhaft einen Schaden verursacht hat. Für eine Gefährdungshaftung reicht es vielmehr aus, dass bei dem konkreten Schadensereignis eine bestimmte, vom Verantwortlichen beherrschte Gefahr realisiert worden ist. In Fällen der Gefährdungshaftung muss der Verantwortliche den Schaden ersetzen und zwar unabhängig davon, ob ihn in Bezug auf das Schadensereignis ein Verschulden trifft oder nicht. Er haftet davon unabhängig.

Das Gericht hat in dem genannten Beschluss unter Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass die Haftung des Aufzugsbetreibers eine Verschuldenshaftung und keine Gefährdungshaftung ist und eine Ersatzpflicht für einen Schaden nur besteht, wenn der Schaden Folge einer schuldhaften Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ist. Der Umstand allein, dass eine Person durch einen technischen Defekt eines Aufzugs zu Schaden kommt, begründet noch keine Ersatzpflicht. Die Entscheidung des Gerichts ist richtig. Sie entspricht dem im Gesetz für den Regelfall verankerten Verschuldensprinzip. Eine Ausnahme hiervon, die gesetzlich besonders geregelt werden müsste, liegt nämlich nicht vor.

Bei der Frage, ob einem Geschädigten ein Anspruch auf Schadensersatz zusteht, kommt es entscheidend darauf an, ob dem Aufzugsbetreiber eine schuldhafte Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht vorgeworfen werden kann.

Eine Verkehrssicherungspflicht trifft denjenigen, der besondere Gefahrenquellen schafft. Sie begründet die Notwendigkeit, besondere Vorkehrungen zum Schutz Dritter zu treffen, die nach den Sicherheitserwartungen des jeweiligen Verkehrs geeignet sind, Gefahren für Dritte abzuwenden, die bei bestimmungsgemäßer Benutzung drohen. Für Gewerbetreibende, die Gebäude einem Publikumsverkehr eröffnen, sind die Sicherheitsanforderungen besonders hoch. Nach der Rechtsprechung des BGH wird der Inhalt der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig auch durch technische Regelwerke und Unfallverhütungsvorschriften konkretisiert. Bei der Frage, ob der jeweilige Aufzugsbetreiber seiner gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist, wird insbesondere der Durchführung der vorgeschriebenen Kontrollen ein entscheidendes Gewicht beigemessen. So gehen die Gerichte grundsätzlich davon aus, dass bei ordnungsgemäßen Prüfungen und regelmäßigen Wartungen des Aufzugs eine schuldhafte Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nicht vorliegt.

Es ist deswegen besonders wichtig, die Pflichten zu kennen, einzuhalten und deren Aktualität stetig zu verfolgen. Er ist im Rahmen der Risikosteuerung unerlässlich, organisatorische Strukturen einzurichten, die die Aktualität der anzuwendenden Vorschriften und technischen Normen sicherstellt. Dies kann entweder durch das Vorhalten des spezifischen technischen und juristischen Know-hows oder durch den Rückgriff auf ein Regelwerkverfolgungssystem eines kommerziellen Anbieters erfolgen. Ergänzt werden muss eine solche regelmäßige Information durch eine systematische Implementierung der daraus resultierenden Pflichten in die Aufbau- und Ablauforganisation eines Unternehmens (vgl. hierzu auch GEFMA 720). Dabei handelt es sich häufig um umfangreichere Projekte, deren Nutzen jedoch zur Schadensprävention und zur Optimierung einer rechtskonformen Aufgabenerfüllung in jedem Fall umgehend erkennbar wird.

## Rechtskonforme Delegation der Betreiberpflichten

Angesichts der technischen Komplexität einer Aufzugsanlage kann ein Betreiber in der Regel nicht selbst für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Kontrolle der Anlage sorgen, sondern benötigt die Unterstützung einer Fachfirma, auf die er letztlich seine eigene Verkehrssicherungspflicht delegiert. In diesem Fall ist grundsätzlich die ausführende Firma im Schadensfall verantwortlich. Eine solche Delegation von Verkehrssicherungspflichten auf Dritte ist rechtlich zulässig und üblich. Dem Delegierenden muss jedoch bewusst sein, dass er für eine wirksame Delegation einige rechtliche Voraussetzungen beachten muss (die Grundregeln einer rechtskonformen Delegation ergeben sich z.B. auch aus der GEFMA 190) und bei ihm ein „Rest“ der

Verkehrssicherungspflicht verbleibt. So hat der Delegierende weiterhin bestimmte Auswahl- und Überwachungspflichten.

#### **Regeln einer wirksamen und haftungsbefreienden Delegation nach GEFMA 190:**

- › Klare, eindeutige Definition der zu übertragenden Pflichten
- › Sorgfältige Auswahl geeigneter Führungskräfte/Beschäftigter/Dienstleister
- › Ausstattung des Verpflichteten mit erforderlichen Mitteln und Befugnissen
- › Ausreichende Ein-/Unterweisung des Verpflichteten
- › Laufende Aufsicht/Überwachung

Das bedeutet, dass auch bei einer Delegation der Verkehrssicherungspflicht bei Aufzugsanlagen der Delegierende haften kann, wenn er zum Beispiel die von ihm beauftragte Firma nicht hinreichend kontrolliert, wenn die beauftragte Firma den Aufzug nicht ordnungsgemäß wartet und dies dem Betreiber bekannt ist oder hätte bekannt sein müssen. Wenn der Betreiber die Aufzugsanlage in angemessenen Intervallen von einer zuverlässigen Fachfirma warten und die vorgeschriebenen Kontrollen von der zugelassenen Überwachungsstelle vornehmen lässt, genügt er in der Regel seiner Verkehrssicherungspflicht. Eine Haftung des Betreibers scheidet in einem solchen Fall aus.

#### **Zusammenfassung**

Nur durch ein wirksames Anweisungs- und Nachweissystem sowie der Verfolgung der technischen Anforderungen und Veränderungen der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten wird es im Schadensfall gelingen, rechtssicher nachweisen zu können, dass die Umstände, die zu dem Schaden oder Unfall geführt haben, im haftungsrechtlichen Sinne nicht vorwerfbar waren. Dies gilt nicht nur für Aufzugsanlagen, sondern auch für alle weiteren technischen Einrichtungen und Anlagen.

#### **Kontakt für weitere Informationen:**



#### **Klaus Forster**

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

## **Vergaberecht**

### **> Kurzmitteilung: Bauträgermodell muss Vergabewettbewerb ermöglichen**

OLG Naumburg zur räumlichen Standortbegrenzung von Neubauten

#### **Von Holger Schröder**

Ein öffentlicher Auftraggeber hat die Errichtung des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes für ein Finanzamt in einer Stadt in Sachsen-Anhalt europaweit im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb auf der Grundlage der VOB/A ausgeschrieben. Der Auftrag umfasste zum einen die Planung und die Errichtung des Gebäudes einschließlich einer integrierten Kantine sowie von Parkplätzen. Zum anderen beinhaltete der Auftrag die Finanzierung der Gesamtkosten des Vorhabens einschließlich des Grundstückserwerbs über einen Zeitraum von 25 Jahren. Das Bauvorhaben sollte auf einem bzw. auf mehreren im Eigentum des Auftragnehmers stehenden Grundstücken realisiert werden, wobei nach Zahlung der letzten Rate das Eigentum auf die Vergabestelle übergehen soll. In der Bekanntmachung war an das vom Auftragnehmer zu stellende Grundstück u.a. die Vorgabe getroffen, dass das Grundstück im Bereich eines bestimmten Fördergebietes der sachsen-anhaltischen Stadt liegen muss. Hiergegen wandte sich ein Unternehmen und beantragte die Nachprüfung des Vergabeverfahrens. Der Antragsteller begründete sein Rechtsschutzbegehren u.a. damit, dass im Bereich des Fördergebietes kein „freies“ Grundstück zur Verfügung stünde, so dass er an dem Vergabewettbewerb nicht teilnehmen könne. Das Oberlandesgericht Naumburg (20.9.2012 – 2 Verg 4/12) hat hierzu entschieden, dass die Rüge der Standortauswahl die Entscheidung über den Beschaffungsgegenstand betrifft. Eine solche Entscheidung ist dem Vergabeverfahren zeitlich und sachlich vorgelagert, so dass es aus vergaberechtlicher Sicht grundsätzlich im Belieben des öffentlichen Auftraggebers steht, die Bauleistung frei nach seinen Vorstellungen zu bestimmen und nur in dieser Gestalt dem Wettbewerb zu öffnen. Die vergaberechtlichen Grundsätze können jedoch auch durch eine dem Vergabeverfahren vorgelagerte Entscheidung der Vergabestelle verletzt sein, wenn die Entscheidung auf das Vergabeverfahren ausstrahlt und in ihm fortwirkt. Die Naumburger Richter vertreten die Ansicht, dass eine solche Verletzung dann vorliegt, wenn die Bestimmung des Beschaffungsgegenstandes im Vergabeverfahren zu einer willkürlichen Beschränkung des Wettbewerbs bzw. offen oder verdeckt zu einer positiven oder negativen Diskriminierung von Unternehmen führt. Daran gemessen war die Begrenzung des Standortbereiches für den Neubau des Finanzamtes in dem entschiedenen Fall allerdings sach- und auftragsbezogen.

**Kontakt: Rechtsanwalt Holger Schröder | holger.schroeder@roedl.de**

## Baurecht

### > Mangelbeseitigung verweigern: Hoher finanzieller Aufwand allein reicht nicht aus

Die Verweigerung einer Mangelbeseitigung wegen Unverhältnismäßigkeit ist lediglich in wenigen Ausnahmefällen berechtigt; ein hoher finanzieller Aufwand allein ist nicht ausreichend

Von **Tanja Nein**

Bei Mängeln an Werkleistungen ist gesetzlich geregelt, dass die Nacherfüllung verweigert werden kann, wenn diese mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§ 635 Abs. 3 BGB). In diesen Fällen kann bei wesentlichen Mängeln nur Rücktritt vom Vertrag oder bei weniger wesentlichen Mängeln Minderung des Werklohns verlangt werden, die Mangelbeseitigung ist ausgeschlossen. Das Verweigerungsrecht wird zwar von den Unternehmern häufig angewendet, ist aber nur in wenigen Ausnahmefällen tatsächlich auch berechtigt.

Das OLG Hamm (Urteil vom 15.05.2012 - 21 U 113/11) hatte in einem solchen Fall zu klären, ob der Bauherr die Beseitigung der Ursache von Wassereintritten in die Tiefgarage verlangen kann, auch wenn die Kosten dafür im Verhältnis zum Vertragspreis sehr hoch sind. Dazu stellte das OLG Hamm fest:

„Der Unternehmer kann die Mangelbeseitigung verweigern, wenn „der in Richtung auf die Beseitigung des Mangels erzielbare Erfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür erforderlichen Aufwands steht. Unverhältnismäßigkeit ist danach in aller Regel nur anzunehmen, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bestellers an einer völlig ordnungsgemäßen vertraglichen Leistung ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Aufwand gegenübersteht. Hat der Besteller hingegen objektiv ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Nachbesserung verweigert werden. Die danach anzustellenden Abwägungen haben nichts mit dem Preis-/Leistungsverhältnis des Vertrags zu tun. Ohne Bedeutung ist auch das Verhältnis von Nachbesserungsaufwand zum Vertragspreis.“ (Unterstreichung durch Verfasserin)

Vorliegend wurde durch eine Beweisaufnahme unzweifelhaft festgestellt, dass die Abdichtung der Außenwände der Tiefgarage und des Kellers mangelhaft ist, weil sie nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere, zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen.

An dem Bauwerk bereits durchgeführte Verpressungsmaßnahmen waren nicht geeignet, den Feuchtigkeitseintritt zu verhindern; auch danach waren noch Nässeerscheinungen vorhanden. Nach Ansicht des gerichtlichen Sachverständigen müssten für eine vollständige Mangelbeseitigung die Außenwände der Tiefgarage freigelegt und eine ergänzende Abdichtung von au-

ßen aufgebracht werden, die Kosten wurden mit rund 65.000 € beziffert. Das Gericht bejahte auch eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Tiefgarage. Typischerweise würde in eine Tiefgarage durch die Fahrzeuge von außen Nässe eingebracht, die bei ausreichender Belüftung aber wieder abtrocknet. Dies sei aber qualitativ von einer konstruktiven Schwachstelle zu unterscheiden, die dazu führt, dass über die Lebenszeit des Bauwerks laufend Feuchtigkeit eintritt, sich über den Querschnitt der Wand verbreitet und weiter durchbricht. Dadurch besteht nach Ansicht des Gerichts die Gefahr, dass die Bausubstanz nachhaltig Schaden nimmt.

Wenn, wie hier, eine Gefahr für die Substanz des Bauwerks besteht, ist ein objektives Interesse des Bauherrn an der Mängelbeseitigung gegeben. In diesem Fall ist der Aufwand zur Freilegung der Wand zur Beseitigung des Feuchtigkeitseintritts nicht unverhältnismäßig und kann vom Unternehmer daher nicht verweigert werden.

Der Auftraggeber sollte den Einwand der Unverhältnismäßigkeit nicht einfach hinnehmen, sondern die tatsächlichen Umstände sorgfältig überprüfen. In den meisten Fällen wird der Einwand unberechtigt erhoben und der Bauherr auf Minderung verwiesen, statt Mängel tatsächlich beseitigt zu erhalten.

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Tanja Nein

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50

E-Mail: [tanja.nein@roedl.com](mailto:tanja.nein@roedl.com)

## Betreiberverantwortung

### > Zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung jetzt in Kraft

Von Henning Wündisch

Am 14. Dezember 2012 ist die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in Kraft getreten und bringt im Vergleich zu der im November 2011 in Kraft getretenen Novellierung erhebliche Erleichterungen für Eigentümer und Betreiber von Immobilien. Wir berichteten in der Ausgabe November 2012 bereits über die Beschlussfassung des Bundesrates vom 12. Oktober 2012. Die zweite Änderungsverordnung sieht u.a. für alle Trinkwasserinstallationen eine Verlängerung der Pflicht zur Erstbeprobung bis zum 31. Dezember 2013 sowie für Trinkwasserinstallationen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit ein dreijähriges Prüfintervall vor.

Die vorgenommene Verlängerung des Prüfintervalls betrifft lediglich diejenigen Trinkwasserinstallationen, die Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgeben. Für diese wurde das jährliche Prüfintervall für Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 e) TrinkwV durch ein dreijähriges Prüfintervall nach den Vorgaben des § 14 Abs. 3 TrinkwV abgelöst. Hingegen bleiben die Trinkwasserinstallationen, mit denen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird von dieser Erleichterung der zweiten Änderungsverordnung unberührt. Dabei liegt nach § 3 Nr. 11 TrinkwV immer dann eine öffent-

liche Tätigkeit vor, wenn die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis erfolgt und damit beim Betrieb des überwiegenden Teils der kommunalen Liegenschaften. Hierdurch treffen den Betreiber einer Anlage zur ständigen Wasserverteilung mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung, der im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser abgibt, weiterhin die Untersuchungspflichten nach § 14 TrinkwV mit einem jährlichen Turnus der Beprobung.

| ständige Wasserverteilungen nach § 3 Nr. 2e TrinkwV (Trinkwasser-Installationen) |   |                                  |                                 |        |
|--|---|----------------------------------|---------------------------------|--------|
| Textstelle   | Pflicht   | gewerblich<br>(inkl. Vermietung) | öffentlich                      | privat |
| § 14   | Untersuchungspflichten  |                                  |                                 |        |
| § 14 Abs. 3 S. 1-3 i.V.m. Anlage 4 Teil II b                                     | Durchführen oder Durchführenlassen von systemischen Untersuchungen des Trinkwassers in Installationen mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung und Duschen, außer in Ein- und Zweifamilienhäusern |                                  |                                 |        |
| § 14 Abs. 3 S. 5   | Entnahme von Trinkwasserproben aus Installationen mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung und Duschen, außer in Ein- und Zweifamilienhäusern, nur nach den anerkannten Regeln der Technik        |                                  |                                 |        |
| Anlage 3 Teil I  | Allgemeine Indikatorparameter: 22 Parameter   |                                  |                                 |        |
| Anlage 3 Teil II   | Spezieller Indikatorparameter für Anlagen der Trinkwasser-Installation  | Legionelle spec. 100/100ml       |                                 |        |
| Anlage 4 Teil II b   | Häufigkeit der Untersuchungen   | alle 3 J., erstmals bis 31.12.13 | jährlich, erstmals bis 31.12.13 |        |

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Henning Wündisch

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 51

E-Mail: [henning.wuendisch@roedl.com](mailto:henning.wuendisch@roedl.com)



## > Bundesfachtagung Betreiberverantwortung 2013

am 26. Februar 2013 im Rahmen von FM-Messe und -Kongress in Frankfurt am Main

**facilitymanagement**



Messe und Kongress  
Frankfurt am Main, 26. – 28.02.2013

Von Ulrich Glauche

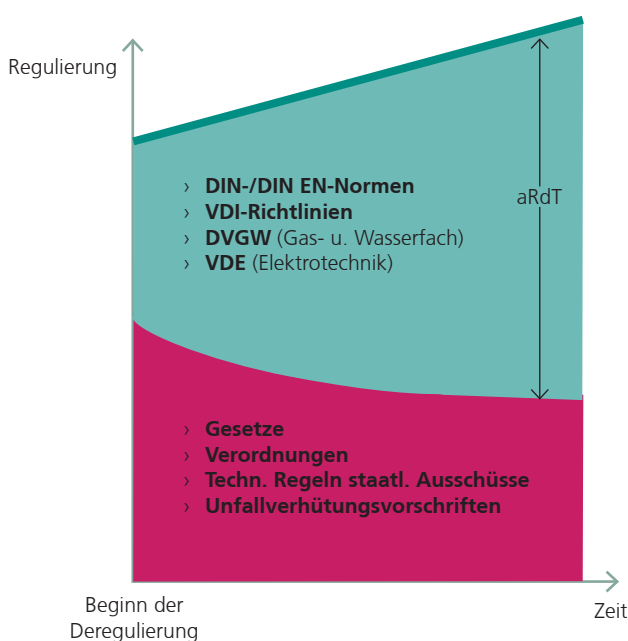
Nach der gelungenen und mit 150 Teilnehmern voll ausgebuchten Erstveranstaltung in 2012 werden sich Ende Februar 2013 erneut Interessierte in Frankfurt/Main über aktuelle Entwicklungen bei der Betreiberverantwortung informieren und eine Plattform für Diskussionen finden können.

### Ein Überblick über die Programmpunkte

#### Themenblock 1: Neue/geänderte Regelwerke

Vertreter von DIN, VDI, GEFMA und RealFM berichten über neue Regelwerke, darunter VDI 3810 Blatt 4 „Betreiben und Instandhalten gebäudetechnischer Anlagen; Raumlufth Technische Anlagen“, die europäische Normenreihe zum Facility Management DIN EN 15221-1 bis -7 sowie deren nationale Umsetzung in einer geplanten Neufassung der DIN 32736 (bisheriger Titel: „Gebäudemanagement; Begriffe und Leistungen“) und den neuen Instandhaltungsleitfaden der RealFM.

Dieser erste Themenblock schließt mit einer Podiumsdiskussion zum Thema: „Wohin geht die Reise bei der Regelsetzung im FM?“ Hierbei soll darüber gesprochen werden, wie die FM-Regelsetzung der einzelnen Verbände besser untereinander koordiniert und die praktische Anwendbarkeit verbessert werden kann. Ferner wird thematisiert, ob nicht inzwischen die Gefahr einer Überregulierung durch technische Regeln im FM besteht, weil die Deregulierung seitens des Gesetzgebers durch eine stetig steigende Zahl von Normen und Richtlinien weit überkompensiert wird (siehe Abbildung).



#### Themenblock 2: IT-Unterstützung zur Betreiberverantwortung

Sowohl für die Planung der erforderlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Betreiberpflichten, als auch für deren Dokumentation, Auswertung und Überwachung können CAFM-Systeme einen wirksamen Beitrag leisten. Es werden hierzu Anwendungsberichte durch die Kristensen Properties GmbH, die Stadtverwaltung Remscheid und die BIM Berliner Immobilienmanagement vorgetragen.

#### Themenblock 3: Delegation von Betreiberpflichten und Workshop Dokumentation im FM

Die Delegation von Betreiberpflichten an geeignete und kompetente interne oder externe Dienstleister ist ein zentrales Element zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung. An dieser Stelle stellen Vertreter der beiden deutschen FM-Verbände die neue Version 3.0 des FM-Mustervertrags und des Standard-Leistungsverzeichnisses vor, die hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten sollen.

Ein parallel stattfindender Workshop behandelt die Richtlinie GEFMA 198 „Dokumentation im FM“ im Kontext der Betreiberverantwortung.

#### Themenblock 4:

In diesem letzten Themenblock berichtet Baxter Deutschland GmbH über die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung in der betrieblichen Praxis und knüpft damit an die Vorveranstaltung an.

Ein weiterer Anwendungsbericht über die Delegation von Betreiberpflichten bei komplexen Logistikimmobilien sowie ein Projektbeispiel der Lufthansa AG unter dem Titel „Betreiberverantwortung trifft Versammlungsstättenverordnung in der Praxis“ über deren Training & Conference Center Seeheim bilden den Abschluss der Tagung.

### Fachliche Leitung

Die Tagung steht unter der Leitung von Rödl & Partner, namentlich Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Glauche und RA Jörg Schielein LL.M. Für fachlich/inhaltliche Fragen zur Bundesfachtagung stehen diese gerne zur Verfügung.

## Weitere Informationen

Das genaue Programm, Teilnahmegebühren und Buchungsmöglichkeiten finden sich auf der Website des Veranstalters mesago, die über unsere Fachthemenseite [www.betreiberverantwortung.info](http://www.betreiberverantwortung.info) leicht zu erreichen ist.

## Ausblick über die Bundesfachtagung hinaus

Auch in diesem Jahr wird Rödl & Partner im Nachgang der Bundesfachtagung im April und Mai in verschiedenen Städten Deutschlands kleine und intensive Fachveranstaltungen unter dem Titel „Masterplan Betreiberverantwortung“ anbieten.

# Rödl & Partner Intern

## > Werkstattgespräch: Masterplan Betreiberverantwortung

Die Veranstaltung richtet sich an Immobilieneigentümer und -betreiber aus Industrie, Wirtschaft und öffentlicher Hand, öffentliche und privatwirtschaftliche Bauherren sowie Dienstleister, die im Kontext der Betreiberverantwortung tätig sind.

|                        |                                  |                     |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>Termin/<br/>Ort</b> | 09.04.2013/Stuttgart             | 16.04.2013/München  |
|                        | 23.04.2013/Köln                  | 07.05.2013/Nürnberg |
|                        | 14.05.2013/Hannover              | 15.05.2013/Berlin   |
| <b>Referenzen</b>      | Henning Wündisch, Ulrich Glauche |                     |

Weitere Informationen finden Sie auf [www.roedl.de/seminare](http://www.roedl.de/seminare).

## Kontakt für weitere Informationen:



### Ulrich Glauche

Diplom-Ingenieur (FH)

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 57

E-Mail: [ulrich.glauche@roedl.com](mailto:ulrich.glauche@roedl.com)

## Kontakt für weitere Informationen:



### Peggy Kretschmer

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

## Impressum Fokus Immobilien

**Herausgeber:** Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | [pmc@roedl.de](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich für den Inhalt:

**Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Karolina Wagner** – [karolina.wagner@roedl.com](mailto:karolina.wagner@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.

„Wenn man Bahnbrechendes erschaffen will, muss man sich von Gewohntem lösen und immer wieder neue Wege gehen.“  
Rödl & Partner

„Jeder Schritt will wohlüberlegt sein, wenn ein Castell entsteht. Nur so schaffen wir es bis an die Spitze. Eine Position einzunehmen, sich voll darauf zu konzentrieren: Das muss einfach gegeben sein – anders funktionieren unsere Menschentürme nicht.“  
Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellern und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellern und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellern de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.