
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 9/14 vom 6.3.2014

www.immobilien-zeitung.de

Anforderungen an die Aufzugsbetreiber steigen

Der Aufzug ist für einen Immobilieneigentümer und -betreiber nicht zu unterschätzen: Wenn er ausfällt, kann der Betrieb einer Immobilie je nach Nutzung schnell zum Erliegen kommen. Technik und Wartung sind teuer und die Sicherheitsanforderungen sind hoch. Diese Situation wird sich noch verschärfen.

Für Oliver H. Hundt, Geschäftsführer des auf Aufzüge spezialisierten Beratungsunternehmens Hundt Consult, ist der Aufzug die Lebensader des Gebäudes: „Nehmen Sie etwa als Beispiel die Situation, dass eine Mutter nicht mehr mit dem Kinderwagen in die Kleinkindabteilung eines Warenhauses kommt, weil der Aufzug defekt ist.“

Den Herstellermarkt für Aufzüge teilen wenige große Unternehmen unter sich auf, die viele ihrer Komponenten selbst herstellen. Daneben gibt es aber auch mittelständische Unternehmen, die sich auf dem herstellerneutralen Markt der Zulieferer bedienen. Nach Einschätzung von Hundt kommen etwa 70% der Bauteile von Zulieferern. Den Immobilieneigentümern bleibe aber der Direktzugriff auf diesen Markt verschlossen. Meist wird der Einbau des Aufzugs mit einem Wartungsvertrag gekoppelt. Das macht laut Hundts Geschäftsführungskollege Daniel Ehlers während der Gewährleistungszeit durchaus auch Sinn. Danach könne sich aber ein Wechsel lohnen. Inzwischen ist das Kostenbewusstsein der Eigentümer nach Hundts Einschätzung gestiegen.

Auf Immobilieneigentümer kommt Ehlers zufolge eine neue Kostenposition zu. So plant die Telekom, das analoge Telefonnetz voraussichtlich ab 2016 sukzessive abzuschalten. Dies würde bundesweit mehr als 500.000 Aufzugsnotrufe betreffen. Das heißt, wer nicht rechtzeitig umstellt, riskiert, dass Notrufe ins Leere laufen. Ehlers empfiehlt, alternativ die Aufzüge mit Mobilfunktechnik auszustatten. Die Notrufe werden dann über das GSM-Netz abgesetzt. Dadurch ließen sich auch Rechnungskosten einsparen. Nach seinem Beispiel fallen allein bei 100 Aufzügen samt 100 Notrufsystemen für die Bearbeitung von 1.200 Telefonrechnungen jährlich jeweils 35 Euro an. Das macht zusammen 42.000 Euro. Durch Übernahme der GSM-Kosten in die Notruftkostenabrechnung ließe sich diese Summe einsparen.

Nach Hundts Einschätzung verfügt aber etwa ein Sechstel der Aufzüge hierzulande noch nicht einmal über einen Telefonanschluss: „Dort gibt es nur eine Hupe.“ Ob diese Hupe dann im Notfall auch gehört werde, sei eine andere Frage – weder für den Eingeschlossenen, noch für den Immobilieneigentümer also eine tragbare Situation, wenn man bedenkt,

dass nach der Betriebssicherheitsvorschrift TRBS 2181 die Zeitspanne zwischen Notrufabgabe und Eintreffen der Hilfe nicht mehr als eine halbe Stunde betragen soll.

Der Aufzugsbetrieb ist für den Eigentümer mit zahlreichen Pflichten verbunden. Diese reichen von der Wartung über Kontrollen bis hin zur Dokumentation. Aktuell müssen Aufzüge alle 24 Monate von einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) wie z.B. TÜV oder Dekra überprüft werden. Soll ein Dritter die Prüfung übernehmen, ist die Zustimmung einer ZÜS erforderlich. In diese Prüfung ist seit Februar dieses Jahres die elektrotechnische Sonderprüfung eingebunden. Zwischen zwei Prüfungen ist derzeit noch eine zusätzliche Prüfung erforderlich. Nach dem Entwurf der neuen Betriebssicherheitsverordnung sollen diese Zwischenprüfungen entfallen. Stattdessen hat dann der Prüfer die Möglichkeit, das Prüfungsintervall zu verkürzen. Inwieweit sich dies auf die Betriebskosten auswirken wird, ist nach Ehlers Meinung noch unklar, da die grundsätzliche Kostenersparnis wegen des Entfalls der Zwischenprüfung grundsätzlich doch keine ist, wenn sich der Prüfer für eine Verkürzung des Intervalls entscheidet. Wer sich nicht an die Prüfintervalle hält, muss mit bis zu fünfstelligen Bußgeldern rechnen. Für offene Aufzüge, so genannte Paternoster, gibt es laut Ehlers ebenfalls schlechte Nachrichten. So sei eine Norm geplant, nach der Arbeitgeber dafür sorgen müssten, dass diese nur noch von Beschäftigten genutzt werden dürfen.

Weitere Änderungen sollen sich künftig bei der Gefährdungsbeurteilung für Aufzüge ergeben. Dabei handelt es sich um eine Überprüfung, ob der Aufzug noch auf dem Stand der Technik ist. Die Arbeit übernimmt eine „befähigte Person“. Das kann laut Ehlers sowohl eine ZÜS als auch ein entsprechend ausgebildeter Mitarbeiter sein. Die Gefährdungsbeurteilung, die seit dem Jahr 2008 für jeden Aufzug in Deutschland Pflicht ist, soll nach der geplanten Gesetzesänderung künftig regelmäßig wiederholt werden. Zumindest eine geplante Änderung ist positiv für den Betreiber des Aufzugs: Prüfberichte sollen nach dem Entwurf auch in elektronischer Form aufbewahrt werden können. **law**