



DIN

■ Hartmut Hardt

# Instandhaltungsverträge

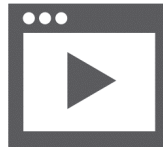
Grundlagen und Vertragserstellung  
nach DIN EN 13269

**Beuth**

## Instandhaltungsverträge

# Mehr zu diesem Titel

**... finden Sie in der  
Beuth-Mediathek**



Zu vielen neuen Publikationen bietet der Beuth Verlag nützliches Zusatzmaterial im Internet an, das Ihnen kostenlos bereitgestellt wird. Art und Umfang des Zusatzmaterials – seien es Checklisten, Excel-Hilfen, Audiodateien etc. – sind jeweils abgestimmt auf die individuellen Besonderheiten der Primär-Publikationen.

Für den erstmaligen Zugriff auf die Beuth-Mediathek müssen Sie sich einmalig kostenlos registrieren. Zum Freischalten des Zusatzmaterials für diese Publikation gehen Sie bitte ins Internet unter

**[www.beuth-mediathek.de](http://www.beuth-mediathek.de)**

und geben Sie den folgenden Media-Code in das Feld „Media-Code eingeben und registrieren“ ein:

**M280751632**

Sie erhalten Ihren Nutzernamen und das Passwort per E-Mail und können damit nach dem Log-in über „Meine Inhalte“ auf alle für Sie freigeschalteten Zusatzmaterialien zugreifen.

Der Media-Code muss nur bei der ersten Freischaltung der Publikation eingegeben werden. Jeder weitere Zugriff erfolgt über das Log-In.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in der Beuth-Mediathek.

Ihr Beuth Verlag

Hinweis: Der Media-Code wurde individuell für Sie als Erwerber dieser Publikation erzeugt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Mit Zurückziehung dieses Buches wird auch der damit verbundene Media-Code ungültig.

## **Instandhaltungsverträge**

**(Leerseite)**



Hartmut Hardt

# **Instandhaltungsverträge**

**Grundlagen und Vertragserstellung nach DIN EN 13269**

1. Auflage 2018

Herausgeber:  
DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

Beuth Verlag GmbH · Berlin · Wien · Zürich

© 2018 Beuth Verlag GmbH

Berlin · Wien · Zürich

Am DIN-Platz

Burggrafenstraße 6

10787 Berlin

Telefon: +49 30 2601-0

Telefax: +49 30 2601-1260

Internet: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung in elektronischen Systemen.

© für DIN-Normen: DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin.

Die im Werk enthaltenen Inhalte wurden vom Verfasser und Verlag sorgfältig erarbeitet und geprüft. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit des Inhalts wird gleichwohl nicht übernommen. Der Verlag haftet nur für Schäden, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seitens des Verlages zurückzuführen sind. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.

Titelbild: © PhuShutter, Benutzung unter Lizenz von  
[shutterstock.com](http://shutterstock.com)

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH,  
Wustermark

Druck: COLONEL, Kraków

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier nach DIN EN ISO 9706

ISBN 978-3-410-28075-0

ISBN (E-Book) 978-3-410-28076-7

# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	1
<b>1 Die Pflicht zur Instandhaltung</b> .....	2
1.1 Instandhaltung als Pflicht aus der unternehmerischen Organisationsverantwortung .....	2
1.2 Instandhaltung als Verkehrssicherungspflicht .....	7
1.3 Instandhaltung als Arbeitgeberpflicht .....	13
1.4 Instandhaltung als Teilaufgabe der Anlagenwirtschaft .....	23
1.5 Instandhaltung als Vermieterpflicht .....	28
1.6 Instandhaltung und Strafrecht .....	32
1.7 Instandhaltung als bauordnungsrechtliche Pflicht .....	35
1.8 Instandhaltung nach WEG .....	36
1.9 Instandhaltung als versicherungsvertragliche Pflicht .....	38
<b>2 Der Umfang der Instandhaltung</b> .....	41
2.1 Instandhaltungsziele .....	41
2.2 Instandhaltungsstrategien .....	41
2.3 Instandhaltungsplanung .....	42
2.4 Instandhaltungsmanagement .....	43
<b>3 Die Maßnahmen der Instandhaltung</b> .....	45
3.1 Wartung .....	45
3.2 Inspektion .....	46
3.3 Instandsetzung .....	47
3.4 Verbesserung .....	48
3.5 Instandhaltung als Oberbegriff .....	49
3.6 Entscheidungsfindung zwischen Eigenleistung und Fremdvergabe .....	49
<b>4 Vergabe von Instandhaltungsverträgen</b> .....	54
4.1 Beauftragung .....	54
4.2 Koordination .....	57
4.3 Kontrolle .....	61
4.4 Dokumente .....	64
4.5 Qualifikation des Instandhaltungspersonals .....	77
<b>5 Regelungstatbestände im Instandhaltungsvertrag</b> .....	86
5.1 Vorschlag zum Vertragsaufbau und zum Vertragsinhalt .....	86
5.2 Vertragskopf .....	89

5.3	Inhaltsverzeichnis .....	90
5.4	Ziel .....	91
5.5	Vertragsunterlagen .....	93
5.6	Definitionen für den Vertrag .....	95
5.7	Umfang der Aufgaben .....	96
5.8	Technische Vereinbarungen .....	106
5.9	Kaufmännische Vereinbarungen .....	112
5.10	Organisatorische Vereinbarungen .....	118
5.11	Rechtliche Vereinbarungen .....	129
<b>6</b>	<b>Muster/Checklisten (auch zum Download in der Beuth Mediathek) .....</b>	<b>141</b>
6.1	Checkliste für Instandhaltungs- und Hygieneplan nach VDI/DVGW 6023 Blatt 1, Ausgabe 2013-04 .....	141
6.2	Checkliste und Dokumentation der Begehung durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten nach VDI 6200, Ausgabe 2010-02 .....	144
6.3	Checkliste für die Abstimmungen im Zusammenhang mit der Ausführung von Instandhaltungsarbeiten gem. § 10 Abs. 3 BetrSichV .....	147
6.4	Checkliste für Hygienekontrollen nach VDI 6022 Blatt 1, Ausgabe 2018-01 .....	151
6.5	Muster einer Stellenbeschreibung nach VDI 2895, Ausgabe 2012-12 .....	155
6.6	Vertragsmuster: Merkblatt Trinkwasserhygiene .....	156
6.7	Muster eines Anschreibens an Fremdfirmen bzgl. der Erstellung der Gefährdungsbeurteilung bei der Instandhaltung .....	158
6.8	Muster eines Koordinierungsnachweises gem. §§ 5, 6 DGUV V 1, § 8 ArbSchG .....	158
<b>7</b>	<b>Empfehlungen .....</b>	<b>164</b>
7.1	AMEV-Broschüre Nr. 123 .....	164
7.2	Mustervertrag Facility Services Version 3.0, Stand Juli 2014/ GEFMA 510 .....	165
7.3	Aufsatz der Rechtsanwälte Forster und Schielein in ZfIR 2016, 213 ..	166
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>167</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>169</b>
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>172</b>



## Einleitung

Der Wert der Instandhaltung ist für den Eigentümer nicht hoch genug einzuschätzen. Die ordnungsgemäße Instandhaltung schützt den Wert des investierten Kapitals und sichert die geforderte Verfügbarkeit.<sup>1</sup> Die DIN EN 13306:2018-02 erkennt die Instandhaltung als „Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen, sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Einheit, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung ihres funktionsfähigen Zustandes dient, sodass sie die geforderte Funktion erfüllen kann“.<sup>2</sup>

Demgemäß bedarf es der unternehmerischen Festlegung von Instandhaltungszielen, der Entwicklung stimmiger Instandhaltungsstrategien sowie der Erstellung von Instandhaltungsplänen – als Aufgabe eines Instandhaltungsmanagements.

Von größter Bedeutung ist hierbei das einheitliche Sprachverständnis aller Beteiligten, die fachlich ausgereifte Herangehensweise an die gestalterischen Möglichkeiten und die sorgsame Benennung, Abgrenzung, Bestimmung und Zuordnung der mit der Instandhaltung verbundenen Aufgaben und Anforderungen. Ein zentraler Aspekt der Gestaltungsmöglichkeit ist der Instandhaltungsvertrag. Verträge sind Leistungsversprechen, die auf die Zukunft ausgerichtet sind und nur dann zu einem gedeihlichen wechselseitigen Miteinander der beteiligten Parteien führen, wenn sich in ihnen der tatsächlich zu regelnde weitere Lebenssachverhalt – umfassend und fachlich zutreffend – widerspiegelt.

Dieses Buch soll seinen Beitrag dazu leisten. Es versteht sich als „Brückenschlag“ zwischen der juristischen und der technischen Welt.

Hartmut Hardt VDI, Essen Februar 2018

---

1 DIN EN 13269:2016-09, S. 4 oben

2 DIN EN 13306:2018-02, zu 2.1

# 1 Die Pflicht zur Instandhaltung

Nachstehend werden Instandhaltungspflichten aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet und dargestellt. Auch wenn diese sich im Wesentlichen nicht derart unterscheiden, dass sie sich gegenläufig gegenüberstehen, so haben sie jedoch ihre einzelfallspezifische Bedeutung und Tiefe. Dieses zeigt sich in den unterschiedlichen Schwerpunkten, die entweder die jeweiligen Regelwerksetzer für besonders hervorhebenswert halten, oder aber in den z. T. nicht harmonisch aufeinander abgestimmten Gerichtsurteilen. Manche der benannten Urteile beziehen sich auf konkrete technische Regelwerke und tragen damit dazu bei, dass sich ein einheitliches Instandhaltungsverständnis innerhalb der Rechtsordnung entwickeln kann. Andere benannte gerichtliche Entscheidungen stehen für ein eigenständiges und von den technischen Regelwerken abweichendes Instandhaltungsverständnis. Der Verfasser ist optimistisch genug davon auszugehen, dass auch dieses Buch dazu beiträgt, dass die Sicht der Fachkreise und Regelwerksetzer sich bei den Gerichten durchsetzt und sich somit die Rechtsordnung auch diesbezüglich weiterentwickelt.

Die Aufspaltung in unterschiedliche Pflichtenfelder kann aber auch als hilfreich verstanden werden, da hierdurch die gesamte Bandbreite des Grundverständnisses der Instandhaltung Berücksichtigung findet.

## 1.1 Instandhaltung als Pflicht aus der unternehmerischen Organisationsverantwortung

§ 130 OWiG (Verletzung der Aufsichtspflichten in Betrieben und Unternehmen)

(1) Wer als Inhaber eines Betriebes oder Unternehmens vorsätzlich oder fahrlässig die Aufsichtsmaßnahmen unterlässt, die erforderlich sind, um in dem Betrieb oder Unternehmen Zuwiderhandlungen gegen Pflichten zu verhindern, die den Inhaber treffen und deren Verletzung mit Strafe oder Geldbuße bedroht ist, handelt ordnungswidrig, wenn eine solche Zuwiderhandlung begangen wird, die durch gehörige Aufsicht verhindert oder wesentlich erschwert worden wäre. Zu den erforderlichen Aufsichtsmaßnahmen gehört auch die Bestellung, sorgfältige Auswahl und Überwachung von Aufsichtspersonen.

(2) Betrieb oder Unternehmen im Sinne des Absatzes 1 ist auch das öffentliche Unternehmen.

Die obigen Regelungen zu § 130 OWiG sind verkürzt auf eine Kernaussage zu reduzieren: Die Verantwortungsträger in der Konzern-, Geschäfts- oder Behördenleitung haben Regelungen zu treffen, damit die für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz erforderlichen Aufbaustrukturen und Ablaufprozesse tatsächlich innerbetrieblich gegeben sind.

Die Rechtsprechung, beispielhaft erläutert in dem Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgericht vom 10.8.2001, AZ 3 ObOWi 51/01, legt hierzu fest:

Der Unternehmer kann sich seiner Überwachungspflicht gem. § 130 Abs. 1 OWiG nicht dadurch entziehen, dass er in seinem Betrieb eine Aufsichtsperson mit der Überwachung der Beschäftigten beauftragt.

Kennt oder versteht der Betriebsinhaber wesentliche für seinen Geschäftsbetrieb geltende Bestimmungen nicht, so muss er sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht entweder die für die Überwachungsaufgabe erforderlichen Kenntnisse verschaffen, um seiner Pflicht selbst nachkommen zu können oder er hat ein innerbetriebliches Kontrollsystem zu organisieren, das er extern [...], überwachen lässt.<sup>3</sup>

Für den Fall, dass der Unternehmer für sich reklamiert, dass seine Firma zu klein sei oder er nicht alle Anforderungen erfüllen könne, führt das Gericht im Weiteren aus: „Lässt also etwa die Gewinnsituation eines Betriebes die Organisation einer internen Kontrolle mit externer Überwachung nicht zu, sieht sich aber der Inhaber andererseits aufgrund seiner Persönlichkeitsstruktur nicht in der Lage den Inhalt der für seinen Betrieb wesentlichen Vorschriften zu erlernen und / oder deren Beachtung innerbetrieblich durchzusetzen, so verstößt er damit gegen seine Aufsichtspflicht.“<sup>4</sup>

Das bedeutet, dass innerbetriebliche Organisationsvorgaben vorhanden und „gelebte Wahrheit“ sein müssen, da andernfalls auf der Ebene der vorwerfbaren Ordnungswidrigkeiten das Fehlen derselben – mit einer Geldbuße bis zu einer Million Euro – geahndet werden wird. Tritt ein Schadenfall in der Gestalt eines Todesunglücks oder eines Verletzungstatbestands ein, so ist das Unterlassen der dem Unternehmer obliegenden garantengleichen Pflicht zum Erhalt der Gesundheit gem. § 13 StGB mit erheblichen strafrechtlichen Konsequenzen belegt. Es herrscht in der Fachwelt Einigkeit darüber, dass die Pflicht zur Erfüllung der Anforderungen der Instandhaltungen eine zentrale unternehmerische Aufgabe ist, mit deren erfolgreicher und zielführender Umsetzung der Erhalt, der Erfolg und der wirtschaftliche Fortbestand des Unternehmens einhergeht.

---

<sup>3</sup> BayObLG, NJW 2002, 766

<sup>4</sup> BayObLG, wie vor

„Gebäude und ihre technische Gebäudeausrüstung bedürfen der ständigen Instandhaltung.“<sup>5</sup> „Zur Gewährleistung des bestimmungsgemäßen Betriebes ist eine ordnungsgemäße Instandhaltung zu organisieren. Grundlage hierfür sind u. a. Anforderungen zur Störfallvorsorge nach §§ 3 ff., 12. BImSchV, das Gerätesicherheitsgesetz mit seinen nachgeordneten Verordnungen, § 19 WHG die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten nach § 823 BGB.“<sup>6</sup> Die Pflicht zur Wahrnehmung der sich aus der Instandhaltungsleistung ergebenden Aufgaben wird teilweise gezielt einzelnen Verantwortungsträgern zugeordnet. „Die Instandhaltung ist der für die Architekten wesentliche Teil innerhalb des Technischen Gebäudemanagements.“<sup>7</sup> „Hauptpflichten des Facility Managers sind neben dem Betrieb der Anlage die Instandhaltung.“<sup>8</sup>

Der Begriff der Instandhaltung war bis zur Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (im Jahr 2015) bzw. bis zur Änderung der Arbeitsstättenverordnung (im Jahr 2016) weitestgehend nicht gesetzlich definiert. Gemäß § 3 Nr. 11 HOAI galt und gilt als Instandhaltung die Maßnahme zur Erhaltung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauchs geeigneten Zustands. In der Rechtsprechung wird die Instandhaltung als eine Erhaltungsmaßnahme verstanden, die z. B. Verschlechterungen durch Alterungen oder Abnutzungen beheben oder deren Eintritt selbst vermeiden soll.<sup>9</sup> Hierbei wird die Instandhaltung in Abgrenzung zur Instandsetzung gesehen. Letztere wird als Reparatur verstanden.<sup>10</sup>

Eine die unternehmerische Aufgabe gezielt benennende rechtliche Regelung findet sich in der Trinkwasserverordnung. Hier wird in § 4 TrinkwV namentlich der Unternehmer oder sonstige Inhaber einer Trinkwasserinstallationsanlage aufgefordert, die Anforderungen, die im Zusammenhang mit der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung gegeben sind, gemäß den technischen Regeln zu erfüllen. Beispielhaft wird nachfolgend, quasi als Exkurs, am Beispiel der Trinkwasserverordnung der vorbenannte Komplex der unternehmerischen Organisationsverantwortung dargestellt.

---

5 Gondring/Wagner, S. 145, 5.4.2.1

6 Adams/Rekittke, S. 59, 2.1.5

7 Nagel, S. 142

8 Schrammel/Kaiser/Nusser, Kapitel 2, Rn. 103, S. 98

9 BGH, Urteil vom 4.12.1992, NJW – RR 1993, S. 21

10 Najork, S. 62/63; BGH, Urteil vom 9.12.2016, V ZR 124/16

## Die Instandhaltungspflicht im Unternehmen am Beispiel der Trinkwasserinstallationsanlage

### § 4 TrinkwV (Allgemeine Anforderungen)

(1) Trinkwasser muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn

1. bei der Wassergewinnung, der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und
2. das Trinkwasser den Anforderungen der §§ 5 bis 7a entspricht.

(2) Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage dürfen Wasser, das den Anforderungen des § 5 Absatz 1 bis 3 oder des § 6 Absatz 1 und 2 nicht entspricht, nicht als Trinkwasser abgeben und anderen nicht zur Verfügung stellen. Satz 1 gilt nicht, soweit

1. das Gesundheitsamt nach § 9 Absatz 6 festgelegt hat, dass Mikroorganismen oder chemische Stoffe im Trinkwasser enthalten sein dürfen, oder
2. das Gesundheitsamt nach § 10 Absatz 1, 2, 5 oder die Europäische Kommission auf einen Antrag nach § 10 Absatz 6 eine Abweichung vom Grenzwert eines Parameters nach Anlage 2 zugelassen haben oder
3. nach § 9 Absatz 4 Satz 3 keine Maßnahmen zu treffen sind.

(3) Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage dürfen Wasser nicht als Trinkwasser abgeben und anderen nicht zur Verfügung stellen, wenn die Grenzwerte oder die Anforderungen des § 7 nicht eingehalten sind. Satz 1 gilt nicht, soweit

1. das Gesundheitsamt nach § 9 Absatz 5 die Nichterfüllung oder Nichteinhaltung der in § 7 festgelegten Grenzwerte oder Anforderungen duldet oder
2. das Gesundheitsamt nach § 9 Absatz 6 festgelegt hat, dass Mikroorganismen oder chemische Stoffe im Trinkwasser enthalten sein dürfen.

Diesen in § 4 Abs. 2 der TrinkwV benannten Unternehmer oder sonstigen Inhaber beschreibt Borchers<sup>11</sup> wie folgt: „In mehreren Fundstellen im Internet findet man die Definition, dass Unternehmer und sonstiger Inhaber einer

11 Borchers, S. 17

Hausinstallation ist, wer deren Eigentümer oder als Pächter oder Betreiber dafür verantwortlich ist. Und die formale, juristische Definition ist, dass der Begriff Inhaber im Sachenrecht denjenigen bezeichnet, dem eine Forderung oder ein bestimmtes Recht zusteht. Speziell im Sachenrecht ist der Inhaber, der eine Sache in seiner Verfügungsgewalt hat.“

Die in § 4 Abs. 1 TrinkwV eingeforderten anerkannten Regeln der Technik beschreiben einen Technikstandard. Die anerkannten Regeln der Technik sind nicht so fortschrittlich wie der Stand der Technik. Sie beschreiben das Wissen der Verkehrskreise, das als grundlegend und einleuchtend zu erkennen ist, das von der Mehrheit der Fachleute als richtig anerkannt wird, das wissenschaftlich belegbar, ausreichend erprobt und hinreichend bewährt ist. Kurzum, das Mindestmaß an fachkundiger Sorgfalt, das die Gewähr dafür übernimmt, dass eine technische Anlage oder Einrichtung sicher betrieben werden kann. Bezogen auf die Instandhaltungsanforderungen hinsichtlich einer Trinkwasserinstallation gilt, dass die Sicherstellung eines hygienegerechten Betriebs bereits mit der Planung beginnt. Bereits in der Phase der Ausführungsplanung sind Betriebsanleitungen und Instandhaltungspläne für alle Trinkwasserinstallationen zu erstellen. Die Betriebsanleitung muss Angaben zur Funktionskontrolle, zu Not- und Entstördiensten sowie eine Auflistung aller Verschleißteile und Aufbereitungsstoffe enthalten. Der Instandhaltungsplan enthält für alle relevanten Komponenten der Trinkwasserinstallation Angaben zu den erforderlichen Inspektionsmaßnahmen und -intervallen sowie Wartungsmaßnahmen und -intervallen. Für alle Komponenten werden individuelle Instandhaltungsklassen festgelegt.<sup>12</sup>

In der Richtlinie VDI/DVGW 6023:2013-04 sind zu dem Punkt 6.5 Betriebsanweisungen, Instandhaltungs- und Hygienepläne beschrieben und ausführlich dargestellt. Zu Punkt 8 wird ausführlich die Instandhaltung von Trinkwasserinstallationen beschrieben. Es beginnt mit den allgemeinen Hinweisen, gefolgt von den Instandhaltungsplanungen, und zwar unter Einbeziehungen der Bewertungsgruppen für Mängel.

Ein Mangel, der nur geringe Wirkungen in der Gestalt eines Schönheitsfehlers hat, gilt als Bewertungsgruppe 1. Kann der Mangel zu erhöhten Betriebskosten führen, ist er der Bewertungsgruppe 2 zugehörig. Für die Bewertungsgruppe 3 gilt, dass ein Mangel zu Nutzungseinschränkungen führen kann. Kann der Mangel zu Personen- oder Sachgefährdungen führen, ist er der Bewertungsgruppe 4 zugehörig. In dem technischen Regelwerk werden anhand tabellarischer Darstellungen ausführlich die Mängel und die jeweiligen Bewertungsgruppen veranschaulicht und mit den dazugehörigen weiteren Handlungspflichten

---

<sup>12</sup> Kistemann et al., 7.22

belegt. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass sich im Anhang A „Instandhaltung“ sowohl eine Checkliste für die Instandhaltungserfordernisse befindet als auch im Weiteren ein Musterhygieneplan.

Mit der Abnahme und Übernahme der Trinkwasserinstallation vom Auftragnehmer durch den Bauherrn gehen die Organisationshaftung und die Verkehrssicherungspflichten auf den Letztgenannten über. Statt des Bauherrn kann auch ein Betreiber die Rolle des Verantwortlichen die Verantwortung übernehmen. Maßgeblich ist zum Zeitpunkt der Übernahme, dass der bestimmungsgemäße Betrieb definiert ist und betreiberseits erfüllt wird. Hierzu gehört:

- die regelmäßige sachkundige Instandhaltung,
- der Schutz des Trinkwassers vor Verunreinigungen,
- die Nichtanbindung an Nicht-Trinkwasser-Installationen,
- die Einhaltung der Temperaturgrenzen für Kalt- und Warmwasser,
- die Vermeidung hygienisch bedenklicher Stagnationen.<sup>13</sup>

Dieser Exkurs dient der Verdeutlichung, dass selbstverständlich auch die Instandhaltung der Trinkwasserinstallationen eine zentrale Aufgabe des unternehmerseits zu erfüllenden Pflichtenkatalogs ist.

Zu berücksichtigen ist, dass die Versorgung mit Trinkwasser in nahezu allen Unternehmen gegeben ist. Es findet sich in Küchenbereichen ebenso wie in Sanitärräumen, in Produktionsbereichen und an vielen anderen Orten. Die Trinkwasserhygiene kann als eine der zentralen Unternehmenspflichten bezeichnet werden.

→ 6.1 Checkliste: Hygiene und Spülplan nach VDI/DVGW 6023:2013-04

## 1.2 Instandhaltung als Verkehrssicherungspflicht

### § 823 BGB (Schadensersatzpflicht)

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

<sup>13</sup> Kistemann et al., 7.2.1

Die Regelung zu § 823 Abs. 1 BGB ist einfach zu verstehen: Derjenige, der ein sog. höchstpersönliches Rechtsgut eines anderen durch unachtsames Handeln oder gar durch eine gewollte Vorgehensweise schädigt, muss den entstandenen Schaden ersetzen.

Hieraus leitet die Rechtsprechung seit über 100 Jahren die sog. Verkehrssicherungspflichten ab. Diese begründen den gesetzlichen Anspruch des einzelnen gegenüber jedweden anderen darauf, dass seine Rechtsgüter (wie z. B. Leben oder Gesundheit) absolut geschützt sind und deshalb nicht schuldhaft verletzt werden dürfen. Schuldhaft bedeutet in diesem Zusammenhang: durch ein fahrlässiges Handeln (oder Unterlassen) oder durch ein vorsätzliches Handeln. Spezialgesetzlich, weil auf die konkreten Gefährdungslagen, die von einem Gebäude oder einer Liegenschaft ausgehen können, ausgerichtet, bestimmen die §§ 836 bis 838 BGB Folgendes:

### § 836 BGB (Haftung des Grundstücksbesitzers)

(1) Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

(2) Ein früherer Besitzer des Grundstücks ist für den Schaden verantwortlich, wenn der Einsturz oder die Ablösung innerhalb eines Jahres nach der Beendigung seines Besitzes eintritt, es sei denn, dass er während seines Besitzes die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat oder ein späterer Besitzer durch Beobachtung dieser Sorgfalt die Gefahr hätte abwenden können.

(3) Besitzer im Sinne dieser Vorschriften ist der Eigenbesitzer.

### § 837 BGB (Haftung des Gebäudebesitzers)

(1) Besitzt jemand auf einem fremden Grundstück in Ausübung eines Rechts ein Gebäude oder ein anderes Werk, so trifft ihn anstelle des Besitzers des Grundstücks eine im § 836 bestimmte Verantwortlichkeit.



### § 838 BGB (Haftung des Gebäudeunterhaltungspflichtigen)

Wer die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt oder das Gebäude oder das Werk vermöge eines ihm zustehenden Nutzungsrechts zu unterhalten hat, ist für den durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen verursachten Schaden in gleicher Weise verantwortlich wie der Besitzer.

Diese vorgenannten gesetzlichen Regelungen müssen jedem, der als Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungsverpflichtetem Gebäudeverantwortung trägt, verdeutlichen, dass ohne den Nachweis der ordnungsgemäßen Errichtung und Instandhaltung des Gebäudes dann Haftung für einen Verletzungstatbestand droht, wenn ein Schadenfall eintritt.

Der Besitzer ist gesetzlich in § 854 BGB definiert:

### § 854 BGB (Erwerb des Besitzes)

(1) Der Besitz einer Sache wird durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache erworben.

(2) Die Einigung des bisherigen Besitzers und des Erwerbers genügt zum Erwerb, wenn der Erwerber in der Lage ist, die Gewalt über die Sache auszuüben.

Nur wer den Nachweis der ordnungsgemäßen Errichtung und Instandhaltung (Unterhaltungspflicht des Gebäudes) führen kann, ist in der Lage, einem Beweislasturteil zum eigenen Nachteil zu entgehen. „Fehlerhafte Errichtung und Unterhaltung sind also – dem Wortlaut des Gesetzes entsprechend – frei von subjektiven Bezügen jedweder Art auszulegen. In dieser Form hat die Rechtsprechung im Übrigen auch für die Beweislastverteilung im Rahmen der Produkthaftung aus § 823 Abs. 1 BGB auf die Gebäude- und Werkhaftung Bezug genommen und die Darlegung eines in der Sphäre des Herstellers entstandenen Produktfehlers als Schadenursache genügen lassen.“<sup>14</sup>

Das bedeutet, dass wie im Produkthaftungsrecht der Verantwortliche sich beweisrechtlich so darstellen muss, dass es keinen Zweifel daran gibt, dass ein Fehler etwaig aus seinem Herrschaftsbereich resultiert. Mit einfachen Worten gesprochen: Die Dokumentation des rechtmäßigen Handelns muss in höchstem Maße unangreifbar sein.

Jedem Gebäude wohnt latent eine Gefährdung durch das Gebäude selbst inne. Deshalb sind Gebäude – ebenso wie die darin verbaute Technik – sorgfältig zu

---

<sup>14</sup> Petershagen, S. 143/144

errichten und instand zu halten. Als Sorgfaltsmaßstab gilt das von dem für die Schaffung oder den Erhalt der Gefahrenquelle einzuhaltende und stets zu beachtende Fachwissen, mittels dessen das zu erreichende Schutzziel (hier die sichere Schadenfreiheit) zuverlässig realisiert werden kann. Anzuwenden ist also das auf Erfahrungswissen und Fachkunde basierende Sorgfaltsprinzip der bewährten und erprobten technischen Regeln (anerkannte Regeln der Technik).

„Das Nichtbefolgen dieser Normen und Regeln indiziert regelmäßig eine fehlerhafte Errichtung.“<sup>15</sup>

→ 6.2 Checkliste und Dokumentation der Begehung durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten nach VDI 6200:2010-02

„Derjenige, der in seinem Verantwortungsbereich eine Gefahrenlage gleich welcher Art für Dritte schafft oder andauern lässt, z. B. durch Eröffnung eines Verkehrs, Errichtung einer Anlage oder Übernahme einer Tätigkeit, die mit Gefahren für Rechtsgüter Dritter verbunden ist, hat Rücksicht auf diese Gefährdungen zu nehmen und deshalb die allgemeine Rechtspflicht, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und die zumutbar sind, um Schädigungen Dritter möglichst zu verhindern.“<sup>16</sup> Spezifiziert auf einzelne Gewerke kann dieser Sorgfaltsanspruch konkrete Umsetzungserfordernisse anhand von Vorgaben der technischen Regelwerke bedingen.

Der sog. E-Check ist im Hinblick auf eine Entscheidung des OLG Saarbrücken (NJW 1993, 3077) von Bedeutung. Nach diesem Urteil ist der Vermieter im Rahmen der ihn treffenden Instandhaltungspflicht gehalten, die elektrische Anlage des vermieteten Gebäudes nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik, der VDE Bestimmungen und der wegen der Prüffristen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften regelmäßig zu überprüfen.<sup>17</sup>

„Gasleitungen sind nach den TRGI alle 12 Jahre auf Dichtigkeit zu prüfen.“<sup>18</sup>

Damit findet der im Rahmen der instandhaltungsbezogenen Verkehrssicherungspflichten einzuhaltende Sorgfaltsmaßstab seine Konkretisierung in dem fachkundigen Handeln eines besonnen und fürsorglich agierenden Verantwortungsträgers. Abweichungen hiervon gelten als mangelhaftes Handeln und

---

15 Petershagen, S. 144 m. w. N.

16 Palandt/Sprau, § 823 Rn.46

17 Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn.220

18 Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn.223

führen spätestens in einem Schadenfall zu der Erhebung eines Verschuldensvorwurfes für ein entweder fahrlässiges oder vielleicht sogar grob fahrlässiges Fehlverhalten.

Zusammenfassend lässt sich das Prinzip der Verkehrssicherungspflichten wie folgt darstellen:

Mit der Schaffung einer Gefahrenquelle geht die Pflicht zur Verhinderung eines absehbaren Schadeneintritts einher. Der Bundesgerichtshof beschreibt in diversen Entscheidungen, dass es gilt, einen zu verwirklichenden Sicherheitsgrad im Rahmen der einzuhaltenden Verkehrssicherungspflichten zu erreichen, der sich an der Verkehrsauffassung zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen orientiert. Von Bedeutung für das einzuhaltende Maß an Sorgfalt sind dabei

- der Grad der Gefährlichkeit,
- das Wissen über die Beherrschbarkeit der Gegebenheiten und
- die berechtigten Erwartungen an die Sicherheit.

Sorgfaltsverstöße orientieren sich an § 276 Abs. 2 BGB. Hiernach handelt derjenige fahrlässig, der die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.<sup>19</sup>

Die Rechtsprechung hierzu lässt sich am Beispiel der verkehrssicherungsrechtlichen Pflichten eines Aufzugsbetreibers verdeutlichen. „Voraussetzung für die Haftung des Aufzugsbetreibers ist, dass der Schaden Folge einer schuldhaften Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ist. 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 eines Fachmanns. Lässt der Betreiber die Aufzugsanlage in angemessenen Intervallen von einer zuverlässigen Fachfirma warten und die vorgeschriebenen Kontrollen beispielsweise vom Technischen Überwachungsverein vornehmen, genügt er nach der Rechtsprechung seiner Verkehrssicherungspflicht. Der Umfang der Kontroll- und Wartungspflichten richtet sich hierbei nach den Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung. Kommt der Aufzugsbetreiber seinen dargestellten Pflichten nach, wird es regelmäßig auch an einem Verschulden des Betreibers fehlen und zwar selbst dann, wenn der Aufzug grundsätzlich fehlerhaft konzipiert gewesen sein oder isoliert fehlerhaft funktioniert haben sollte.“<sup>20</sup>

Auch gilt nach der Begründung der neuen BetrSichV, dass der Verwender einer überwachungsbedürftigen Anlage i. S. der BetrSichV derjenige ist,

---

19 Damm/Hardt, S. 22

20 Mergner/Matz, NJW 2015, S. 197/199 unter Bezug auf OLG München, Beschluss vom 25.8.2011, 1 U 1798/11, m. w. N.