

Ausgabe: 06/2013

Die Novellierung der Novellierung! Was sind die neuen Regelungen der aktuellen Trinkwasserverordnung?

Es war abzusehen, dass es nicht lange dauert, bis eine erneute Novellierung der bereits im November 2011 in Kraft getretenen Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) kommt, da deren Anforderungen in der Praxis wohl nur schwerlich umgesetzt werden konnten. In den Medien wurde die Novellierung sehr polarisierend diskutiert und hierbei u.a. als „bürokratisches Monster“ bezeichnet. Die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist bereits am 14.12.2012 in Kraft getreten.

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 Prüfindtervall vor
- > für alle Trinkwasserinstallationen im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit, d.h. für den überwiegenden Teil der kommunalen Liegenschaften, bleibt es hingegen bei dem einjährigen Prüfindtervall.

Die erste Novellierung sah eine Pflicht zur Erst-Untersuchung bis zum 31. Oktober 2012 vor. Diese Frist wurde nun mit Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung bis zum 31. Dezember 2013 verlängert, sodass die Erst-Untersuchung erst innerhalb des Jahres 2013 zu erfolgen hat. Artikel 3 Absatz 2 der Änderungsverordnung bestimmt ein rückwirkendes Inkrafttreten der Fristverlängerung zum 31. Oktober 2012, sodass trotz des Inkrafttretens der Änderungsverordnung erst zum 14.12.2012 sicher gestellt ist, dass keine Ordnungswidrigkeit in Form einer pflichtwidrigen Unterlassung vorliegt, wenn die Erst-Untersuchung auf Legionellen nach § 14 Abs. 3 TrinkwV nicht bis zum Zeitpunkt der bisherigen Frist zum 31. Oktober 2012 erfolgte.

Zudem sind die Anzeigepflichten an die Gesundheitsämter entfallen, sodass Meldungen nur mehr dann zu erfolgen haben, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden. Demnach ist dem Gesundheitsamt nicht mehr in jedem Falle eine Kopie der Niederschrift der Legionellen-Untersuchung nach § 14 Abs. 3 TrinkwV zu übersenden, die Anzeigepflicht entfällt bei einem Prüfergebnis innerhalb der Grenzwerte. Ergibt das Prüfergebnis hingegen eine Überschreitung der festgelegten Grenzwerte, gilt weiterhin die Anzeigepflicht an das Gesundheitsamt nach § 16 Abs. 1 Satz 1 TrinkwV.

Darüber hinaus wurde für alle Trinkwasserinstallationen, die Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgeben, das jährliche Prüfindtervall für Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 e) TrinkwV durch ein dreijähriges Prüfindtervall nach den Vorgaben des § 14 Abs. 3 TrinkwV abgelöst. Hingegen bleiben die Trinkwasserinstallationen, mit denen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgeben wird, von dieser Erleichterung der zweiten Änderungsverordnung unberührt. Nach § 3 Nr. 11 TrinkwV liegt immer dann eine öffentliche 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. Damit 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.

Ansprechpartner: RA Klaus Forster

Architektenhaftung bei Baukostenüberschreitung?

Der BGH hat mit Beschluss vom 07.02.2013, AZ: VII ZR 3/12, einmal mehr bestätigt, dass der Architekt verpflichtet ist, den Bauherren zutreffend über die voraussichtlichen Baukosten zu beraten. Bereits bei der Grundlagenermittlung muss er konkret ermitteln, ob seine Pläne für den Bauherren finanzierbar sind. Auch muss er auf die zwangsläufige Ungenauigkeit einer Kostenschätzung hinweisen, wenn diese die Grundlage für eine Investitions- oder Finanzierungsentscheidung sein soll (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 15.03.2013, AZ: 12 U 152/12). Wird zwischen den Parteien ein Budget für eine Maßnahme festgelegt oder ergibt sich dies für den Architekten z.B. aus ihm bekannten oder von ihm mit erstellten Finanzierungs- oder Förderanträgen oder sonstigen Unterlagen, hat er dieses Budget sorgfältig zu überwachen und den Bauherren rechtzeitig auf voraussichtliche Überschreitungen hinzuweisen. Verstößt er gegen seine Verpflichtungen der laufenden Kostenkontrolle und versäumt er rechtzeitige Hinweise an den Bauherren, liegen grundsätzlich ein zum Schadenersatz verpflichtendes schuldhaftes Fehlverhalten und damit die Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch dem Grunde nach vor.

Die häufig anzutreffende Erwartung vieler Bauherren, alle Kosten, die über das veranschlagte Budget hinaus gehen, wären als Schaden zu ersetzen, wird regelmäßig enttäuscht. Für den Schadensnachweis muss die Vermögenslage des Bauherrn mit und ohne Falschberatung verglichen werden (vgl. BGH a.a.O.). Den entstandenen Mehrkosten sind die Wertvorteile gegen zu rechnen, die der Bauherr erlangt hat, mit anderen Worten: „Ein vermögenswerter Schaden des Bauherren ist zu verneinen, wenn der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt hat“ (OLG Hamm a.a.O.). Nur wenn bei diesem Vergleich Mehrkosten feststellbar sind, denen keine Wertsteigerung gegenüber steht, kommt ein Schadenersatzanspruch in Betracht. Den Nachweis muss der Bauherr führen.

Weiterhin muss der Bauherr darlegen, dass er bei rechtzeitigem Hinweis des Architekten von der kostenauslösenden Maßnahme oder der Baumaßnahme insgesamt Abstand genommen oder eine andere Ausführung gewählt hätte. Es darf hier nicht ohne Weiteres angenommen werden, er hätte sich bei entsprechendem Hinweis beratungsgerecht verhalten (vgl. OLG Hamm a.a.O.).

In der Praxis ist es schwer, den Schadensnachweis tatsächlich zu führen, daher ist ein wirksames rechtliches und kaufmännisches Projektmanagement für größere Baumaßnahmen unerlässlich, um Zeitplan und Kosten im Griff zu behalten. Wenn Sie Interesse haben, senden wir Ihnen gerne weiterführende Informationen zu unseren Leistungen im Bereich des Projektmanagements zu. Sprechen Sie uns gerne an oder schicken Sie uns eine E-Mail.

Ansprechpartnerin: RAin Tanja Nein

Haftung und Versicherung im FM

In Vertragsverhältnissen über FM-Dienstleistungen ist es üblich und vertraglich auch vorgesehen, dass der Dienstleister seinem Auftraggeber regelmäßig einen Nachweis über das Bestehen einer Haftpflicht-Versicherung vorlegt. Solange dieser Nachweis erbracht wird, wännen sich beide Vertragsparteien in Sicherheit. Wie trügerisch diese gefühlte Sicherheit oftmals ist, stellt sich aber meist erst in einem Haftungsfall heraus.

Die Haftungsrisiken im Facility Management sind aufgrund des hohen Potentials unterschiedlich gelagerter Schadensfälle, der Komplexität vieler Arbeitsprozesse, der oftmals differenzierten Arbeitsteilung zwischen Auftraggebern, Auftragnehmern, Nutzern und ggf. mehreren Nachunternehmern mit entsprechenden Schnittstellen sowie dem hohen Grad an (Betreiber-)Verantwortung oftmals besonders umfangreich. Auch wenn die Haftungsfrage oft erst im Falle eines eingetretenen Schadens gestellt wird, beginnt sie letztlich bei der Ausgestaltung des Vertrages mit einer sachgerechten Haftungsregelung und damit einer für beide Vertragsparteien transparenten Risikoverteilung.

Das Interesse des Auftraggebers liegt aber nicht alleine in der bloßen Risikoübertragung auf den Auftragnehmer und ggf. nachfolgende Nachunternehmer, sondern vielmehr auch darin, ob das übertragene Risiko von diesen auch getragen werden kann. Dies setzt in vielen Fällen voraus, dass der Auftragnehmer ausreichend versichert ist. So ist die vertragliche Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer über den Abschluss bzw. den Nachweis einer derartigen Versicherung nahezu in jedem FM-Vertrag vorzufinden. Der substantielle Inhalt einer Betriebshaftpflichtversicherung wird hingegen nur selten vorgegeben und überprüft. Doch genau diese Substanz ist im etwaigen Haftungsfallentscheidend.

Nicht selten sehen die Versicherungspolizen ganz erhebliche Haftungsbeschränkungen vor. So werden oftmals sog. Tätigkeitsschäden summenmäßig ganz erheblich eingeschränkt (bspw. auf 50 T€), was weder im FM-Vertrag berücksichtigt noch in dem jährlich vorzulegenden Nachweis über das Bestehen der Haftpflichtversicherung abgefragt wird. Weitere häufig anzutreffende Haftungsbegrenzung betreffen bspw. Vermögensschäden oder auch Umweltschäden.

Der Auftraggeber sollte demnach nicht nur prüfen, ob der Auftragnehmer eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme für Personen- und Sachschäden vorhält, sondern vielmehr auch deren substantiellen Inhalt.

Ansprechpartner: RA Henning Wündisch

Systematische Wahrnehmung der Betreiberverantwortung

Die Anforderungen des Gesetzgebers an die sorgfältige Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch Eigentümer und Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Einrichtungen sowie die eingeschalteten Dienstleister haben sich in den letzten Jahren laufend verschärft. So sehen sich Unternehmen, Gebietskörperschaften und die darin handelnden Personen konfrontiert mit einer Vielzahl von stetig sich verändernden rechtlichen Anforderungen und sind damit auch zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Diese Anforderungen zu sämtlichen betrieblichen und organisatorischen Abläufen und Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Nutzung Ihrer Immobilien und Anlagen werden ausgefüllt durch eine umfangreiche Gesetzgebung von EU, Bund und Ländern, einem System von Unfallverhütungsvorschriften, einem nicht minder umfangreichem technischen Regelwerk (DIN-Normen, VDE-Bestimmungen, VDI-Richtlinien etc.) sowie einer in den vergangenen Jahren verschärften und sehr differenzierten Rechtsprechung.

Einer systematischen und strukturierten Auseinandersetzung mit dem Thema Betreiberverantwortung von der Identifikation der Betreiberpflichten bis hin zur Umsetzung dient der von Rödl & Partner entwickelte Masterplan Betreiberverantwortung, der das Ergebnis der Zusammenfassung aus zurückliegenden und aktuell vorliegenden Erkenntnissen und Erfahrungen zum Thema ist. Er beinhaltet den Gesamtprozess, die wichtigsten Prozessschritte und die Hilfsmittel für die Wahrnehmung der Unternehmer- und Betreiberverantwortung.

Der Masterplan beruht auf der kontinuierlichen Auswertung von über 2.000 FM-relevanten Gesetzen, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien hinsichtlich der darin enthaltenen Pflichten, Qualifikations- und Dokumentationsanforderungen, Bußgeldbestimmungen und Straftatbeständen aus der Online-Datenbank REG-IS (Regelwerks-Informationssystem)

und zerlegt die Gesamt-Aufgabenstellung in einzelne überschaubare Prozessschritte entlang einer Prozesskette in die bekannten Phasen Plan-Do-Check-Act, hinsichtlich des Pflichtadressaten in Unternehmer- und Betreiberpflichten, diese wiederum nach Lebenszyklusphasen und Prozessen der GEFMA 100/200 sowie nach Bauelementen in Anlehnung an DIN 276-1.

Mit unserem Quick Check Betreiberverantwortung, der die Vorgehensweise des von uns entwickelten Masterplans zu Grunde legt, prüfen wir, inwieweit Sie die Ihnen obliegenden Betreiberpflichten wahrnehmen und die dafür notwendigen organisatorischen Voraussetzungen geschaffen haben. Wir decken Schwachstellen und Risiken bei der Aufgabenerfüllung auf.

Weitere detaillierte Informationen zu unserem Leistungsangebot können Sie in unserem Flyer Quick Check Betreiberverantwortung nachlesen, den Sie bei Frau [Peggy Kretschmer](#) bestellen können.

Top-aktuelle Themen rund um die Immobilienbranche können Sie in unserem Newsletter [Fokus Immobilien](#) nachlesen. Bei Interesse können Sie diesen mit einer kurzen E-Mail an peggy.kretschmer@roedl.de bestellen. Gern nehmen wir Sie in unseren Verteiler auf.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Christof Wörle-Himmel
Rödl & Partner GbR
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Rechtsanwälte

Äußere Sulzbacher Straße 100
90491 Nürnberg

Konzept und Gestaltung:

Karolina Wagner

Texte:

Rödl & Partner GbR

Bezug:

Rödl & Partner
Frau Peggy Kretschmer
Tel. 0911 - 91 93 3502
peggy.kretschmer@roedl.de

Datenschutz:

Wir versichern Ihnen, diese Daten nicht an Dritte weiterzugeben, sie dienen lediglich zum Versenden der E-Mail-Newsletter.