

Aufzugsanlagen in der WEG: TRBS 3121, ZÜS-Prüfung, Notruf-System und Modernisierungspflichten

Welche Pflichten Aufzüge auslösen: TRBS 3121, jährliche ZÜS-Prüfung, Notruf nach EN 81-28, Modernisierungspflichten bei Bestandsanlagen — und wer als Betreiber haftet.

Inhalt

- 01 1. Betreiberpflichten nach BetrSichV § 14 und TRBS 3121

- 02 2. Prüfungen: tägliche und wöchentliche Funktionskontrollen, jährliche ZÜS, Hauptprüfung alle zwei Jahre

- 03 3. Notruf-Pflicht nach EN 81-28: Zwei-Wege-Sprechverbindung und Erreichbarkeit

- 04 4. Modernisierungspflichten für Bestandsanlagen: Schließkanten, Lichtgitter, Türantrieb

- 05 5. Haftung des Verwalters und der GdWE

- 06 Take-aways

Aufzugsanlagen in der WEG: TRBS 3121, ZÜS-Prüfung, Notruf-System und Modernisierungspflichten

Es ist ein Donnerstagabend gegen 21:30 Uhr, als der Aufzug einer WEG-Anlage zwischen dem dritten und vierten Obergeschoss stehen bleibt. Eine Bewohnerin drückt den Notrufknopf. Statt nach wenigen Sekunden eine Stimme zu hören, läuft das Signal ins Leere – die Notrufzentrale ist nicht erreichbar, der Sprechkontakt funktioniert nicht. Nach 90 Minuten Wartezeit befreit die Feuerwehr die Bewohnerin. Beim anschließenden Aktenstudium stellt der Verwalter fest, dass die letzte ZÜS-Prüfung 14 Monate zurückliegt – die Frist ist also seit zwei Monaten überschritten. Auf den Wartungsbelegen findet sich kein Hinweis auf eine Funktionskontrolle des Notrufs in den letzten Wochen.

Dieser Fall ist kein Ausnahmefall, sondern das vorhersehbare Ergebnis einer Pflichtenkette, die viele Verwaltungen unterschätzen. Aufzüge sind nach der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) überwachungsbedürftige Anlagen mit harten Fristen, technischen Mindestanforderungen und eindeutiger Haftungsverteilung. Wer als Verwalter für eine GdWE einen Aufzug betreibt, muss die regulatorischen Anforderungen vollständig kennen – sonst wird aus einer Routinestörung schnell ein Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung. Dieser Artikel sortiert die Pflichten entlang der Lebensphasen einer Anlage: Betreiberpflichten, Prüfreime, Notruf, Modernisierung und Haftung.

1. Betreiberpflichten nach BetrSichV § 14 und TRBS 3121

Aufzugsanlagen fallen unter Anhang 2 Abschnitt 2 der BetrSichV und sind damit überwachungsbedürftige Anlagen. Betreiber im Sinne der Verordnung ist nicht der Hersteller, nicht der Wartungsdienstleister, sondern derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft über die Anlage ausübt. Bei einer WEG ist das die GdWE als juristische Person, vertreten durch den Verwalter. Diese Zuordnung ist nicht verhandelbar und wird auch durch einen Vollwartungsvertrag nicht auf den Dienstleister verlagert.

Aus § 14 BetrSichV ergeben sich die Kernpflichten: Gefährdungsbeurteilung erstellen und fortschreiben, Prüffristen festlegen, qualifizierte Prüfer beauftragen, Prüfprotokolle aufbewahren, Mängel umgehend beseitigen lassen, einen Notfallplan vorhalten. Die Technische Regel für Betriebssicherheit TRBS 3121 konkretisiert diese Pflichten speziell für Aufzüge. Sie beschreibt unter anderem den Inhalt der wiederkehrenden Prüfungen, die Anforderungen an die Notruf-Organisation, die Befreiung eingeschlossener Personen und die Dokumentation.

Praktisch bedeutet das: Der Verwalter führt eine schriftliche Betreiberdokumentation pro Aufzug. Diese enthält Anlagendaten (Hersteller, Baujahr, Tragkraft, Förderhöhe, CE-Kennzeichnung), die Gefährdungsbeurteilung, die festgelegten Prüffristen, eine Liste der Wartungsdienstleister und ZÜS-Stellen, die Notrufkette mit Telefonnummern und Reaktionszeiten sowie alle Prüf- und Wartungsprotokolle. Wer diese Dokumentation nicht vorhält, kann im Schadensfall die Erfüllung seiner Betreiberpflichten nicht belegen – und steht beweisbelastet vor Gericht.

Ein häufiger Fehler ist die Annahme, ein Vollwartungsvertrag erledige all das. Wartungsverträge regeln die technische Instandhaltung, übernehmen aber nicht die Betreiberverantwortung. Die Auswahl des Dienstleisters, die Überwachung der Vertragserfüllung und die Auswertung der Wartungsberichte bleiben beim Verwalter. Welche Leistungen der Wartungsvertrag im Detail abdecken sollte und wie die VDMA 24186 hier den Standard setzt, behandelt der Beitrag zu [Wartungsverträgen nach VDMA 24186](#).

2. Prüfungen: tägliche und wöchentliche Funktionskontrollen, jährliche ZÜS, Hauptprüfung alle zwei Jahre

Das Prüfregime für Aufzugsanlagen ist mehrstufig und kombiniert kurze Funktionskontrollen mit umfassenden Sachverständigenprüfungen. Wer hier eine Stufe weglässt, riskiert nicht nur Bußgelder, sondern auch Versicherungsschutz und Strafverfolgung.

Tägliche und wöchentliche Sichtkontrollen liegen üblicherweise beim Hausmeister oder dem ersten Bewohner, der die Anlage benutzt. Geprüft wird der Notruf (Knopfdruck, Sprechverbindung), die Beleuchtung in Kabine und Schacht, der Türschluss, der bündige Stopp an den Haltestellen und die Sauberkeit. Auffälligkeiten werden in ein Aufzugsbuch eingetragen und dem Verwalter gemeldet. Diese Kontrollen sind formlos, aber dokumentationspflichtig.

Die Wartung durch eine zugelassene Fachfirma erfolgt typischerweise vierteljährlich, bei stark frequentierten Anlagen monatlich. Der Wartungsbericht muss konkrete Befunde enthalten, nicht nur „in Ordnung“ als Pauschalvermerk. Der Verwalter prüft die Berichte, dokumentiert Mängel und beauftragt die Behebung. Bei wiederkehrenden Mängeln ist eine Eskalation an die Eigentümerversammlung anzuraten.

Die jährliche Zwischenprüfung wird durch eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) durchgeführt. Die ZÜS ist eine staatlich anerkannte Stelle (TÜV, DEKRA und vergleichbare). Die Zwischenprüfung umfasst die Überprüfung sicherheitsrelevanter Bauteile (Fangvorrichtung, Geschwindigkeitsbegrenzer, Pufferanlagen, Türsicherheit, Notruf-Funktion). Das Protokoll wird im Aufzugsraum sichtbar aufbewahrt.

Die Hauptprüfung alle zwei Jahre ist die große Sicherheitsprüfung der ZÜS. Sie umfasst Lastversuche, Notbremsprüfung, Prüfung aller elektrischen Sicherheitsschaltungen und die Bewertung des Gesamtzustands. Ergebnis ist eine Prüfplakette mit Fälligkeitsdatum der nächsten Prüfung. Die Frist von zwei Jahren ist eine Höchstfrist – überschreitet der Betreiber sie, gilt der Aufzug als nicht geprüft und darf rechtlich nicht weiter betrieben werden.

Fristen werden in der Praxis häufig dadurch verpasst, dass die ZÜS-Termine nicht aktiv gesteuert werden. Empfehlenswert ist ein zentrales Anlagenregister mit automatischer Erinnerung 60 Tage vor Fristablauf – so bleibt Zeit für die Terminvereinbarung, eventuelle Nachprüfungen und die Mängelbeseitigung vor dem Fristende.

3. Notruf-Pflicht nach EN 81-28: Zwei-Wege-Sprechverbindung und Erreichbarkeit

Die Notruf-Anforderungen sind in der EN 81-28 geregelt und für alle Personenaufzüge – auch im Bestand – verpflichtend. Der Notruf besteht aus drei Komponenten: dem Auslösemechanismus in der Kabine, der Übertragungsstrecke und der besetzten Notrufzentrale.

Das System muss eine **Zwei-Wege-Sprechverbindung** ermöglichen. Es genügt nicht, dass die eingeschlossene Person spricht und gehört wird – die Person muss auch eine antwortende Stimme aus der Zentrale hören können. Diese Kommunikation muss zustande kommen, ohne dass die Person den Knopf gedrückt hält. Der Auslöser muss von Personen mit eingeschränkter Mobilität bedienbar sein, also tiefer als 1,20 Meter über dem Kabinenboden und mit ausreichender Druckfläche.

Die **Notrufzentrale** muss 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche besetzt sein. Die Reaktionszeit bis zur Aufnahme des Sprechkontakts darf in der Regel 30 Minuten nicht überschreiten. Die Zentrale erfasst die Notrufnummer der Anlage, die Adresse und die Anzahl der eingeschlossenen Personen und veranlasst die Befreiung durch eine Befreiungsorganisation (üblicherweise der Wartungsdienstleister oder ein spezialisierter Aufzugswärter). Die Befreiungsorganisation muss innerhalb einer in der Gefährdungsbeurteilung festgelegten Zeit vor Ort sein – branchenüblich sind 60 Minuten.

Die Notrufstrecke ist regelmäßig zu testen. Die TRBS 3121 fordert eine wöchentliche Funktionsprüfung des Notrufs, dokumentiert im Aufzugsbuch. Bei der jährlichen ZÜS-Prüfung wird die Notrufkette inklusive Reaktionszeit der Zentrale überprüft. Wer keinen funktionierenden Notruf nachweisen kann, betreibt eine nicht verkehrssichere Anlage – was unmittelbar in die Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung hineinwirkt.

Eine technische Sonderfrage ist die analoge Telefonleitung. Viele ältere Aufzüge nutzen einen analogen Telefonanschluss für den Notruf. Mit der flächendeckenden Umstellung auf All-IP funktionieren diese Anschlüsse häufig nicht mehr zuverlässig – Stromausfall oder Router-Reboot trennen die Verbindung. Hier ist ein Umbau auf eine GSM-Notruflösung mit eigener Stromversorgung und SIM-Karte zwingend, da andernfalls die Notruferreichbarkeit nicht dauerhaft gewährleistet ist.

4. Modernisierungspflichten für Bestandsanlagen: Schließkanten, Lichtgitter, Türantrieb

Aufzüge, die vor 1999 in Betrieb genommen wurden, erfüllen häufig nicht den heutigen Sicherheitsstandard. Die Norm EN 81-20 und EN 81-50 gelten für Neuanlagen seit 2017. Für Bestandsanlagen schreibt die EN 81-80 (in Deutschland umgesetzt durch die TRBS 3121) eine Bewertung der vorhandenen Risiken und schrittweise Nachrüstungen vor. Ziel ist nicht die Umrüstung auf Neuanlagenniveau, sondern die Beseitigung der gravierendsten Risiken.

Die typischen Modernisierungsthemen bei Bestandsanlagen sind:

Türschließkanten und Lichtgitter: Ältere Anlagen haben mechanische Reversiergummis oder Lichtschraken an einer Stelle. Heute Standard ist ein Lichtgitter, das die gesamte Türöffnung abdeckt und bei jedem Hindernis sofort zurücksetzt. Eingeklemmte Hände oder Kinderwagen sind ohne Lichtgitter ein erhebliches Risiko.

Türantrieb und Türsteuerung: Manuelle Schiebetüren in Altanlagen werden zunehmend kritisch bewertet, weil sie Anwenderfehler ermöglichen (Tür offen halten, Tür nicht ganz geschlossen). Automatische Türantriebe mit Sicherheitskontrolle sind heute Standard.

Bündiges Halten und Nachregelung: Anlagen ohne Frequenzumrichter halten oft nicht exakt bündig, was zu Sturzgefahr beim Ein- und Aussteigen führt. Eine Nivelliersteuerung gleicht Lastabhängigkeit aus.

Kabinen-Notbeleuchtung mit Akku-Pufferung: Bei Stromausfall muss die Kabine für mindestens eine Stunde beleuchtet bleiben. Ältere Anlagen haben oft keine oder zu kurze Pufferzeit.

Schachtbeleuchtung und Inspektionsfahrt: Sicherheitsrelevant für das Wartungspersonal, das in den Schacht hineinarbeitet.

Brandfall-Steuerung: Bei Brandmeldealarm fährt der Aufzug in die Evakuierungsetage und bleibt mit offenen Türen stehen. In vielen Bestandsanlagen fehlt diese Funktion.

Welche Modernisierungen verpflichtend sind, ergibt die Gefährdungsbeurteilung nach TRBS 3121 – sie priorisiert die Risiken und empfiehlt Maßnahmen. Diese Maßnahmen sind keine baulichen Veränderungen im Sinne des WEG, sondern Erhaltungsmaßnahmen mit Sicherheitsbezug. Die GdWE entscheidet per Beschluss über die Umsetzung. Wenn die Behörde oder die ZÜS eine konkrete Frist setzt, muss der Verwalter den Beschluss zeitnah herbeiführen – gegebenenfalls in einer Sonderversammlung. Bei akuter Gefahr kann auch eine Notgeschäftsführung nach § 27 WEG zum Tragen kommen, etwa wenn die ZÜS den Weiterbetrieb untersagt und eine Sofortmaßnahme zur Wiederinbetriebnahme nötig ist.

5. Haftung des Verwalters und der GdWE

Wenn ein Aufzug einen Personenschaden verursacht, prüft die Staatsanwaltschaft regelmäßig den Vorwurf der fahrlässigen Körperverletzung gegen den Verwalter. Zivilrechtlich haftet primär die GdWE als Betreiber, weil die Verkehrssicherungspflicht für den Aufzug der Gemeinschaft obliegt. Der Verwalter kann persönlich in Anspruch genommen werden, wenn er seine Pflichten verletzt hat – also Prüffristen ignoriert, Wartungsmängel nicht weiterverfolgt oder die Notruf-Funktion nicht überwacht hat.

Die Haftungslage entscheidet sich an der Dokumentation. Wer nachweisen kann, dass alle Prüfungen termingerecht erfolgt sind, alle Wartungsberichte ausgewertet wurden, Mängel zeitnah behoben wurden und die Notrufrkette funktioniert hat, ist im Regelfall entlastet. Wer dagegen nicht belegen kann, dass die letzte Hauptprüfung fristgerecht durchgeführt wurde, dass der Notruf in den letzten Wochen funktionierte oder dass aufgetretene Mängel beseitigt sind, übernimmt das Beweisrisiko.

Die GdWE haftet auch dann, wenn sie einen erforderlichen Modernisierungsbeschluss nicht gefasst hat, obwohl die Gefährdungsbeurteilung eine Maßnahme als dringend ausweist. Das gilt insbesondere bei nachgewiesenen Sicherheitsmängeln, die zu Unfällen geführt haben. Eigentümer, die in der Versammlung gegen eine empfohlene Nachrüstung gestimmt haben, können nach der Rechtsprechung im Einzelfall persönlich in Regress genommen werden.

Versicherungsseitig deckt das Versicherungspaket der GdWE über die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht typische Personen- und Sachschäden ab. Voraussetzung ist allerdings, dass die gesetzlichen Prüf- und Wartungspflichten eingehalten wurden. Bei groben Verstößen kann der Versicherer Leistungen kürzen oder die Deckung versagen. Eine separate Maschinenversicherung für den Aufzug deckt zusätzlich Schäden an der Anlage selbst (Vandalismus, Elementarschäden, Bedienungsfehler).

Der Verwalter ist gut beraten, jährlich einen Status-Report Aufzugsanlagen zu erstellen – mit allen Prüfterminen, offenen Mängeln, Modernisierungsempfehlungen und Vertragsständen. Dieser Report dient der Eigentümerversammlung als Entscheidungsgrundlage und dem Verwalter als Haftungsdokumentation.

Take-aways

- Betreiber im Sinne der BetrSichV ist die GdWE, vertreten durch den Verwalter – der Wartungsvertrag verlagert die Verantwortung nicht.
- Das Prüferegime kombiniert wöchentliche Sichtkontrollen, regelmäßige Fachwartungen, eine jährliche Zwischenprüfung und die Hauptprüfung alle zwei Jahre durch eine ZÜS.
- Der Notruf nach EN 81-28 erfordert eine Zwei-Wege-Sprechverbindung, eine 24/7-besetzte Zentrale mit maximal 30 Minuten Reaktionszeit und eine wöchentliche Funktionskontrolle.
- Bestandsanlagen müssen nach EN 81-80 und TRBS 3121 risikobasiert nachgerüstet werden – Lichtgitter, Türantrieb, Notbeleuchtung und Brandfall-Steuerung stehen typischerweise im Fokus.
- Haftungsschutz entsteht durch lückenlose Dokumentation aller Prüfungen, Wartungen, Mängel und Beschlüsse.

Fragen zu Aufzugsanlagen und Betreiberpflichten? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.