

# Übergabe von Dokumentationen an den Betreiber bzw. Eigentümer

VOB Teil B, VOB Teil C (ATV), DIN 18382, DIN VDE 0100-610, DIN VDE 0105-100

## FRAGE

*Wir haben einen Neubau von einem Bauträger gekauft. Jetzt teilt er uns mit, dass wir keinerlei Anspruch auf die zugrundeliegenden Installationspläne hätten.*

*Ist diese Aussage richtig?*

*Wie sieht es mit einem Dokument von der Messung des Schleifenwiderstandes aus?*

*F. S., Rheinland-Pfalz*

## ANTWORT

### Bauträger verhält sich rechtswidrig

Der Sachverhalt Ihrer Anfrage ist derzeit leider keine Seltenheit und beschreibt eine typische Verhaltensweise einiger Bauträger. Eigentlich lässt

sich auch im Hinblick auf diesbezügliche Grundsatzurteile Ihre Anfrage einfach beantworten. Die Aussage des Bauträgers, Sie als Betreiber einer neu errichteten Anlage hätten keinen Anspruch auf die Installationspläne, ist rechtswidrig und damit falsch. Ferner haben Sie als Betreiber der neu errichteten elektrischen Anlage selbstverständlich einen Anspruch auf die Übergabe sämtlicher seitens des Bauträgers bei den einzelnen ausführenden Gewerken einzufordernden Mess- und Übergabeprotokolle.

### Rechtliche Verhältnisse unter den beteiligten Parteien

Das hinter diesen Aussagen stehende Rechtsgefüge ist allerdings etwas komplizierter. Betrachten wir zunächst das Rechtsgefüge zwischen

dem Bauträger und dem ausführenden Elektro-Handwerksbetrieb. Der Bauträger übernimmt für Sie als späteren Betreiber der neu errichteten elektrischen Anlage die Funktion des ausführenden Bauherrns und fungiert damit bis zur endgültigen Übergabe der Neuinstallation an Sie als Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer, hier dem Elektro-Handwerksbetrieb.

In der Regel sind zwischen dem Auftraggeber (Bauträger) und dem Auftragnehmer (Elektro-Handwerksbetrieb) die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) vereinbart.

Nach VOB C, DIN 18382:2002-12 Abs. 3.1.6 hat der Auftragnehmer (Elektro-Handwerksbetrieb) alle für den sicheren und wirtschaftlichen Betrieb der Anlage erforderlichen Bedienungs- und Wartungsanleitungen und not-

wendigen Bestandspläne zu fertigen und dem Auftraggeber (zunächst dem Bauträger) diese und einzelne projektspezifische Daten zu übergeben (siehe auch VOB C, DIN 18382 Abs. 3.1.3).

### **Bauträger muss über Pläne und Messprotokolle verfügen**

Also muss dem Bauträger u. a. auch ein revidierter Installationsplan Ihrer Anlage vorliegen. Nach VOB C, DIN 18382 Abs. 3.1.7 hat der Auftragnehmer (Elektro-Handwerksbetrieb), bevor die fertige Anlage in Betrieb genommen wird, eine Prüfung auf Betriebsfähigkeit und eine Prüfung nach den DIN-Normen (in der Regel bei Neuinstallationen nach DIN VDE 0100-610) auszuführen. Die Aufzeichnung der Prüfergebnisse und die Dokumentation sind vor Abnahme dem Auftraggeber (zunächst dem Bauträger) auszuhändigen.

DIN VDE 0100-610 regelt hierbei die messtechnische Prüfung und Dokumentation einer jeden Neuanlage und ggf. auch der durchgeführten wesentlichen Änderung einer bestehenden Anlage. Nach DIN VDE 0100-610:2004-04 Abs. 61.1.1 muss jede Anlage geprüft werden, bevor sie vom Benutzer in Betrieb genommen wird. Dies muss soweit sinnvoll, bereits während der Errichtung und/oder nach Fertigstellung erfolgen. Des Weiteren muss nach Abs. 61.1.6 dieser Norm nach Beendigung der Prüfung ein Prüfprotokoll erstellt werden. Welche Prüfungen durchgeführt werden müssen, regelt Abs. 612 ff. derselben

Norm, wozu u. a. auch die Schleifenimpedanzmessung gehört. Es muss somit ein Mess- und Übergabeprotokoll seitens des Auftragnehmers (Elektro-Handwerksbetriebs) beim Auftraggeber (Bauträger) vorliegen.

### **Technische Dokumentation ist Bestandteil der Verkaufsunterlagen**

Zu einem bestimmten Zeitpunkt übergibt Ihnen der Bauträger Ihr Eigentum oder verkauft Ihnen den Neubau und damit auch die neu errichtete elektrische Anlage, wodurch Sie zum Betreiber der elektrischen Anlage nach DIN VDE 0105-100 werden. Im Rahmen der Übergabe sind dem Betreiber der neu errichteten elektrischen Anlage sämtliche technischen Dokumentationen, Mess- und Übergabeprotokolle, die vom Grundsatz her erst einen sicheren Betrieb der neu errichteten elektrischen Anlage gewährleisten, unaufgefordert zu übergeben. Kommt der Bauträger dieser Pflicht nicht nach, so handelt er rechtswidrig, auch dann, wenn im Kaufvertrag zwischen dem Bauträger und Ihnen keine VOB Teil C vereinbart wurde. Denn sowohl die in der VOB Teil C benannte DIN 18382 als auch die entsprechenden DIN-VDE-Normen zählen zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik und besitzen Allgemeingültigkeit hinsichtlich des Nachweises des Grundsatzes eines sicheren Betriebs der neu errichteten elektrischen Anlage. Damit

besitzen sie als allgemein anerkannte Regeln der Technik auch Gültigkeit im Rahmen z. B. eines BGB-Standardkaufvertrages.

Einzigste Ausnahme der dargestellten juristischen Kausalität stellt der Verkauf einer bestehenden elektrischen Altanlage dar, was bei Ihrer Anfrage ausgeschlossen wurde und somit hier nicht weiter betrachtet wird. In diesem Zusammenhang sei vorbeugend jeder Bauträger ausdrücklich davor gewarnt, eine Neuanlage vor dem Verkauf als bestehende Altanlage zu deklarieren, denn auch der Begriff »bestehende Altanlage« wurde bereits in mehreren Grundsatzurteilen eindeutig definiert.

### **Fazit**

Als Betreiber einer elektrischen Anlage tragen Sie die Verantwortung für den sicheren Betrieb. Ein solcher ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn sich die elektrische Anlage im mängelfreien, vollständig dokumentierten Zustand befindet.

Auf Grund des zuvor betrachteten juristischen Gefüges hat der Betreiber einer neu errichteten elektrischen Anlage immer einen berechtigten Anspruch auf die Aushändigung sämtlicher notwendiger, technischer Dokumentationen sowie sämtlicher den sicheren Zustand der Anlage dokumentierender Mess- und Übergabeprotokolle seitens des Errichters der Neuanlage.

*H. Bluhm*