



Haftungsfalle Verkehrssicherungspflicht: Wie Sie Risiken vermeiden und Prozesse optimieren

Wenn von Immobilien und Grundstücken Gefahren ausgehen, kann das teuer werden – sowohl für Eigentümer:innen als auch für deren Beauftragte. Mit den richtigen Maßnahmen, Tools und Workflows lässt sich dieses Risiko jedoch gut eindämmen.

Herabfallender Ast verletzt Passant, Dachlawine beschädigt Autos, Hausbrand wegen defekter Gasleitung – News wie diese sind häufig zu lesen. Vor allem Immobilienunternehmen, Verwalter:innen und andere Gebäudeunterhaltungspflichtige versetzen solche Meldungen in Alarmbereitschaft: Wie steht es um die Liegenschaften und Objekte, für die man selbst zuständig ist? Sind sie wirklich sicher oder drohen hier ähnliche Risiken und Gefahren?

Diese Sorgen sind durchaus berechtigt, denn Immobilieneigentümer:innen obliegen erhebliche Verkehrssicherungs- bzw. Gebäudeunterhaltungspflichten. Das gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften bzw. die von ihnen beauftragten Dritten, wie Hausverwaltungsunternehmen. Kommt jemand zu Schaden, weil diese Pflichten vernachlässigt wurden, drohen Schadensersatz- und Schmerzensgeldforderungen.

Unter Umständen wird gegen die Verantwortlichen sogar ein Straf- oder Bußgeldverfahren eingeleitet.

Selbst dann, wenn Sie die Pflichten an Drittunternehmen delegiert haben, sind Sie nicht gänzlich befreit von der Verantwortung für die Verkehrssicherheit einer Immobilie. Von einer Haftung freizeichnen können Sie sich auch dann im Schadensfall nur, wenn Sie die verantwortlichen Personen und Unternehmen sorgfältig angeleitet und vor allem fortlaufend kontrolliert haben. Kommt es zu einem Gerichtsverfahren, müssen Sie dies im Zweifelsfall nachweisen können, so zum Beispiel durch Begehungsprotokolle, Wartungspläne und ähnliche Dokumentationen.



Achtung: Versicherungen zahlen nicht, wenn die Verkehrssicherungspflicht grob fahrlässig verletzt wurde.

Tipps zur Minimierung Ihres Haftungsrisikos.

- Begehen Sie regelmäßig Gebäude und Außenanlagen, um sicherzustellen, dass sie sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden. Dokumentieren Sie diese Kontrollen in einem Protokoll, am besten ergänzt durch Bilder oder Videos.
- Stellen Sie oder von Ihnen beauftragte Dritte Schäden oder Risiken fest, informieren Sie Wohnungseigentümer:innen und Bewohner:innen durch ein entsprechendes Schreiben und Aushänge. Die Gefahrenstelle muss bei Bedarf abgesperrt und mit Warnschildern versehen werden. Aber Achtung: Hinweisschilder sind keine Dauerlösungen. Ihnen muss zeitnah eine Reparatur oder eine andere Abhilfemaßnahme folgen.
- Gehen Sie den Hinweisen von Eigentümer:innen, Mieter:innen oder anderen Personen unverzüglich nach und protokollieren Sie Ihr Vorgehen im Anschluss daran.
- Führen Sie zügig die Entscheidung der Eigentümer:innen zur Beseitigung der Schäden herbei.
- Organisieren Sie regelmäßige Wartungen und Objektbegehungen durch Fachbetriebe.
- Wählen Sie die von Ihnen beauftragten Betriebe sorgfältig aus.
- Übertragen Sie Wartungs- und Objektbegehungspflichten rechtlich einwandfrei und nachprüfbar an Dritte.
- Bleiben Sie rechtlich up to date: Vorschriften zu Verkehrssicherungspflichten rund um Grundstücke und in Gebäuden gibt es zahlreiche. Sie sind in diversen Regelwerken wie DIN-Normen, Verordnungen und Gesetzen zu finden. Aber auch die Gerichte befassen sich damit, indem sie die geltenden Regelungen in ihren Entscheidungen immer wieder auslegen und eventuell neu interpretieren. Abonnieren Sie Newsletter von Fachverlagen oder Berufsverbänden wie dem VDIV (Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.), um stets auf dem neuesten Stand zu sein.

Verkehrssicherungspflichten-ABC.

DER NACHFOLGENDE KATALOG ENTHÄLT EINE AUSWAHL AN WICHTIGEN VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN.

Aufzüge

Alle 2 Jahre ist eine Prüfung durch einen Fachbetrieb erforderlich.

Bäume

Sind insbesondere vor angekündigten Stürmen und auch danach per Sichtkontrolle überprüfen. Turnusmäßig ist ein- bis zweimal im Jahr eine Kontrolle nötig. Aus dem Boden ragende Wurzeln, die Stolperfallen sein können, sind zu entfernen. Ebenso in den Gehweg kragende, herabhängende Äste.

Dach

Nach Stürmen ist das Dach auf Schäden zu prüfen. Erkennbar lockere Dachziegel müssen sofort entfernt werden. In schneereichen Regionen sind auf Dächern mit Neigung Schneefanggitter erforderlich.

Elektrische Anlagen

Nach Stürmen ist das Dach auf Schäden zu prüfen. Erkennbar lockere Dachziegel müssen sofort entfernt werden. In schneereichen Regionen sind auf Dächern mit Neigung Schneefanggitter erforderlich.

Laub

Nasse Blätter müssen am Tag entfernt werden. Das gilt im Übrigen auch, wenn das Laub von den Bäumen des Nachbargrundstücks stammt.

Licht

Treppenhäuser, Wege, Zufahrten und Ähnliches sind zu beleuchten. Schaltet sich die Beleuchtung aus Stromspargründen automatisch ab, sollten Sie darauf achten, den Abschalt rhythmus nicht zu kurz zu wählen. 20 Sekunden sind in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Etagen zu wenig.

Schnee und Eis

Ein 1 bis 1,2 m breiter Streifen ist auf Gehwegen von Schnee und Eis freizuhalten, und zwar in der Regel am Tag zwischen 6 und 22 Uhr – bei starkem Schneefall auch mehrmals.

Smarte Gebäudetechnik

Hackerangriffe können IoT-Systeme und damit auch sicherheitsrelevante Systeme lahmlegen, wie z. B. die Stromversorgung, Alarmsysteme etc. Um dem entgegenzuwirken, sind verfügbare Security-Updates aufzuspielen und weitere Sicherheitsmaßnahmen zu ergreifen, wie z. B. eine Rechte- und Zugriffsvergabe, die Verschlüsselung von Daten und deren Sicherung auf getrennten Systemen.

Sperrmüll

Wird von Bewohner:innen abgestellter Sperrmüll bis zur Abholung nicht ordnungsgemäß in verschlossenen Räumen gelagert, so haften auch Verwalter für den Eintritt von Gefahren.

Spielplätze

Hier gelten besonders strenge Verkehrssicherungspflichten. Sie sind mindestens einmal die Woche auf Gefahren zu untersuchen. Ist der Spielplatz stark besucht, unter Umständen auch öfter. Spielgeräte sind zusätzlich mindestens alle 1 bis 3 Monate nach Herstelleranleitung einer operativen Prüfung und einmal jährlich einer Hauptinspektion und Wirksamkeitsprüfung zu unterziehen. Umliegendes Gras ist kurz zu halten, damit Glasscherben und andere gefährliche Objekte sichtbar sind. Giftige Pflanzen sind zu entfernen. Einzelheiten regelt die europäische Norm für Spielplätze und Spielgeräte (DIN EN 1176 2008).

Treppenhaus

Es muss eine ausreichende Beleuchtung sichergestellt sein. Treppenstufen müssen intakt und Geländer stabil sein. Fenster im Gehbereich sind mit Sicherheitsglas zu versehen.

Trinkwasser

Für Mehrfamilienhäuser mit zentraler Trinkwasserversorgungsanlage gelten strenge Anzeige-, Untersuchungs-, Aufzeichnungs- und Informationspflichten, um insbesondere Legionellenerkrankungen entgegenzuwirken. Ein Verstoß gegen diese Pflichten kann ein Strafverfahren nach sich ziehen.

So schaffen Sie effiziente Workflows für maximale Verkehrssicherheit.

GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN PERMANENT SICHER UND FREI VON GEFAHREN ZU HALTEN, IST EINE KOMPLEXE AUFGABE. NUR MIT GUT GEMANAGTEN PROZESSEN IST GEWÄHRLEISTET, DASS DIE VERANTWÖRTLICHEN IM BEDARFSFALL SCHNELL REAGIEREN KÖNNEN.



Prophylaxe: Regelmäßige Objektbegehungen und Wartungen in allen gefahrrelevanten Bereichen der Objekte sind vorschriftenkonform zu organisieren und zu dokumentieren. Dies setzt die Kenntnis der jeweils aktuell geltenden Rechtslage voraus.

1

Know-how updaten zu rechtlichen Vorschriften und Gerichtsentscheidungen

2

Organisation von Objektbegehungen/Wartungen

3

Checklisten zur Dokumentation von Objektbegehungen/Wartungen.



Im Schadensfall müssen Mieter:innen, Eigentümer:innen, Versicherungen und ggf. Behörden informiert werden.

Reparaturleistungen sind mit den Eigentümer:innen abzustimmen, auszuschreiben, zu beauftragen, zu terminieren, zu überwachen und abzunehmen. Rechnungen müssen geprüft und ggf. korrigiert werden. Für dies alles bleibt meist nur wenig Zeit, vor allem, wenn durch Schäden eine akute Gefahr für Bewohner:innen und andere Beteiligte besteht.

- 1** Objektbegehung, Schadensfeststellung
- 2** Information aller Beteiligten und Zuständigen
- 3** Abstimmung der Maßnahmen mit Eigentümern, Beschlussherbeiführung
- 4** Ausschreibung
- 5** Beauftragung von Fachbetrieben
- 6** Überwachung der Reparaturen
- 7** Abnahme der Handwerkerleistung
- 8** Abrechnung
- 9** Bezahlung

Umso wichtiger ist es, die Prozesse effizient, reibungslos und übersichtlich zu organisieren und zu automatisieren. Möglich wird das durch eine intelligente und speziell auf die Gebäudesicherheit und Risikominimierung zugeschnittene digitale Lösung.

MIT DEM KONFORMITÄTS-MANAGER VON PLENTIFIC

- Behalten Sie die Übersicht über Wartungs- und Objektbegehungstermine in all Ihren Objekten, jederzeit, von jedem Ort aus,
- Organisieren Sie alle Prozesse reibungslos: von der Gefahrenfeststellung über die Beauftragung bis hin zur Bezahlung der Rechnung des ausführenden Betriebs,
- Sparen Sie Zeit, Papier und Nerven bei der Beauftragung von Handwerkern und Dienstleistern,
- Dokumentieren Sie Schäden und deren Behebung nachweisbar, lückenlos und gerichtsfest,
- bringen Sie Transparenz und Struktur in die Kommunikation mit Mieter:innen, Eigentümer:innen und Handwerkern.

DER KONFORMITÄTS-MANAGER VON PLENTIFIC: EINE PLATTFORM FÜR ALLE MAßNAHMEN ZUR VERKEHRSSICHERHEIT IHRER OBJEKTE

Organisieren Sie Ihre Verkehrssicherungspflicht auf einem neuen Niveau:

- Übersichtliches Dashboard: Alle Termine, Wartungs- und Objektbegehungspläne, Checklisten und Reparaturschritte stets im Blick
- Komfortables Projektmanagement-Tool: Reibungslose Abwicklung von Wartungen, (mobilen) Objektbegehungen und Reparaturen
- Zugang zum Plentific Handwerker-Marktplatz: Schnelle und nervenschonende Beauftragung von Fachbetrieben und Dienstleistern
- Individuell anpassbare, rechtssichere Mustervorlagen: Einfache Kommunikation mit Behörden, Mieter:innen, Eigentümer:innen, Handwerkern und Dienstleistern

ÜBER PLENTIFIC

Plentific, Deutschlands am schnellsten wachsendes PropTech-Unternehmen, leistet Pionierarbeit bei dem Schaden- und Instandhaltungsmanagement von Immobilien in Echtzeit - und optimiert den Alltag der Branche immens.

Unsere ganzheitliche Lösung vernetzt Immobilienverwaltungen, Wohnungsunternehmen sowie Bewohner mit allen Dienstleistern nahtlos über eine zentrale Plattform und stellt Prozesse einfach und in Echtzeit dar. Mit Plentific werden die Abläufe schneller und effizienter, denn Zeit kostet Geld. Wir arbeiten eng mit unseren Kunden zusammen und analysieren deren betriebliche Prozesse. Wir liefern datengestützte Insights, um für zukünftige Entscheidungen bereits jetzt vorzusorgen.

Unser Mehrwert? Steigender Umsatz und die Zunahme der Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit. Über unser wachsendes Netzwerk werden mehr als 1 Million Einheiten weltweit betreut, die wir mit 20.000 Dienstleistern vernetzen. Plentific bringt Menschen und Prozesse zusammen und entwickelt die Branche weiter - in Echtzeit.