



Dach-, Wand- und
Abdichtungsarbeiten
Klempnerarbeiten
Energieberatung

JÖRISSSEN
BEDACHUNG

Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft

Eigentümer von Grundstücken und Immobilien tragen eine hohe Verantwortung. Sie müssen sicherstellen, dass ihre Liegenschaften jederzeit gefahrenfrei durch Dritte, zum Beispiel Bewohner, Gäste und Passanten, nutzbar sind.

Im Besonderen bezieht sich das natürlich auf jede Art von installierter Technik, wie technische Gebäudeausrüstung, Spielplätze oder Abstellplätze für Entsorgungsbehälter, Fahrräder u.ä. Diese sogenannte Verkehrssicherungspflicht erfordert deshalb die regelmäßige Zustandskontrolle von Immobilie und Grundstück, um so Gefahrenpotentiale zu erkennen, zu beseitigen und Gefahren abzuwehren. Der Kontroll- und Prüfrhythmus richtet sich dabei immer nach Gefährdungspotential und Anlass. So kann zum Beispiel ein nächtlicher Sturm eine außerordentliche Baumkontrolle nach sich ziehen – völlig unabhängig von einer Regelfristprüfung.

Im Ernstfall, d.h. bei Eintritt eines Schadens, muss nachgewiesen werden, dass alles Zumutbare unternommen wurde, um Gefahrenquellen zu vermeiden bzw. dass alles unterlassen wurde, was zu Gefahren/Gefährdungen führen könnte. Ansonsten drohen Schadenersatzansprüche des Geschädigten nach §§ 823 ff. BGB.

Geltungsbereich der Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht gilt für alle allgemein zugänglichen Bereiche eines Grundstücks bzw. einer Immobilie und besteht grundsätzlich nur gegenüber Personen, die befugtermaßen mit der Gefahrenquelle in Berührung kommen – jedoch auch ausnahmsweise gegenüber unbefugten Besuchern, wenn diese nicht in der Lage sind, die Gefahrenlage zu erkennen. Dies betrifft beispielsweise Kinder, die sich auf dem Grundstück aufhalten oder aber Passanten, die durch Einwirkungen von der Liegenschaft her – zum Beispiel außerhalb der Grundstücksgrenze herabfallende Äste - gefährdet sein können, ohne dass sie selbst die Liegenschaft betreten. Der Eigentümer kann zwar die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht per Vertrag/Auftrag an Mieter oder Dienstleister delegieren bzw. übertragen, muss in diesen Fällen jedoch trotzdem selber die Erfüllung entsprechend kontrollieren und überwachen. Dies bedeutet, dass er sich der Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich nicht entziehen kann.

Beispielhafte Pflichten im Einzelnen

Außenanlagen:

Baumkontrolle: Standfestigkeit, herabfallende Äste oder Umsturz

Prüfung von Spielplätzen: Standfestigkeit und Mängel der Spielgeräte, Sauberkeit, Grasmahd

Prüfung von Zugangs-, Garten-, Verkehrs- und Fluchtwegen: Gehwegplatten, Unebenheiten, Hindernisse, Beleuchtung

Prüfung von Einfriedungen: Zäune und Hecken, Mauern

Kontrolle der Müllplätze, Wäschetrockenanlage, PKW-Stellplätze

Räum- und Streupflichten: Schneeberäumung und Glätteprävention

Gebäude:

Kontrolle des Eingangsbereichs: Stufen zum Haus, Geländer, Beleuchtung

Prüfung von Zugangs-, Verkehrs- und Fluchtwegen: Unebenheiten, Hindernisse, Beleuchtung

Fassadenkontrolle: Außenbeleuchtung, Putz

Balkonkontrolle: Geländer, Statik, Blumenkästen

Kontrolle des Treppenhauses: Stufen, Geländer, Beleuchtung, Bodenbelag

Dachkontrolle:

Dachziegeln, Regenrinnen, Schneefanggitter, Dachlawinenabsicherung, Schornsteine, Fotovoltaik-Anlagen, Antennen, Satellitenschüsseln usw.

Technische Anlagen und Geräte:

Kontrolle der

Elektroinstallationen

Alarmanlagen

Rolltore zu Tiefgaragen

Heizungstechnik, Gas- und Feuerungsanlagen, Öltankanlagen

Aufzüge

Feuerlöschtechnik, Brandschutzvorrichtungen, Blitzschutzanlagen, Rauchmelder

Schwimmbadtechnik

Wasserinstallationen