

WorkshopLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV Immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten &
verwalten

30.10.2024

Allgemeine Verkehrssicherungspflichten

IVV immobilien
vermieten & verwalten

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

Kurzvita der Dozentin Ute Missal



- Fachwirtin in der Immobilienwirtschaft (IHK)
- Mitglied des Prüfungsausschusses Zertifizierter Verwalter (IHK)
- Ausbildereignungsprüfung (IHK)
- Mehr als 25 Jahre Eigentümerin/Geschäftsführerin einer mittelständischen Hausverwaltung (WEG/Mietverwaltung) mit mehreren Mitarbeitern
- Selbständige Dozentin in den Bereichen u.a. WEG, Mietverwaltung Wohnungen und Gewerbe, Betriebskosten, allgemeine Verkehrssicherungspflichten.
- Beratung/Buchen/Erstellung von WEG, - und Betriebskostenabrechnungen.
- Aufbau und Unterstützung in der Durchführung von Objektverwaltungen,
- Unternehmensberatung - Start-up-Unternehmen
- Autorin Buch: „Crashkurs Mietverwaltung“ 5. Auflage Haufe -Verlag



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unfälle und Haftungsansprüche vermeiden – Die Allgemeine Verkehrssicherungspflicht Basiswissen

Es handelt sich bei den Beispielen in dem Script um nicht endende Beispiele. Das Script wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es erfüllt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unterschied Instandhaltung / Instandsetzung

- **Instandhaltungsmaßnahmen:** sind Maßnahmen, durch die die Funktionsfähigkeit einzelner Teile einer Liegenschaft oder die Liegenschaft insgesamt erhalten bleibt, z. B. Wartung (wichtig).
- **Instandsetzung:** Behebung baulicher Mängel zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Verkehrssicherungspflicht des Verwalters WEG-Verwalter und Allgemeines

Vergabe von Handwerker- und Dienstleistungen

- Wer eine Gefahrenquelle schafft oder für sie verantwortlich ist, muss Schutzvorkehrungen treffen, um die Gefahr gegenüber Dritten abzuwenden. Dies ist die Verkehrssicherungspflicht
- Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG hat der Verwalter alle für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- Mindestens einmal jährlich sind Begehungen mit dem Verwaltungsbeirat, dem Hausmeister und ggfls. Fachleuten durchzuführen. Bitte darüber Protokolle erstellen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Der Verwalter selber benötigt jedoch **keine** besonderen technischen Kenntnisse – er kann Sonderfachleute hinzuziehen (ggfls. durch Beschluss). So umgeht er Haftungsansprüche.
- Die Verkehrssicherungspflicht kann auf Dritte delegiert werden, muss aber vom Verwalter kontrolliert werden.
- Bei größeren Maßnahmen werden drei Angebote eingeholt

Allgemeine Verkehrssicherungspflicht

Bei Grundstücken und Gebäuden trifft die allgemeine Verkehrssicherungspflicht denjenigen, der den Zutritt zu seinem Grundstück für Dritte eröffnet.

Dabei sind allerdings nur solche Sicherungsmaßnahmen zu treffen, die der Verwalter verwalten kann. Es muss also nicht jede theoretisch mögliche Gefährdung vermieden werden, sondern nur naheliegende Gefahren. Darüber hinaus muss das Gefährdungspotential für den Sichernden erkennbar sein.

Grundsätzlich gilt:

Je höher das Gefahrenpotential – desto hochwertiger müssen die Sicherungsmaßnahmen sein.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Allgemeine Verkehrssicherungspflicht - wichtige gesetzliche Grundlagen

- Nach § 823 BGB ist der Eigentümer eines Wohngebäudes für die Verkehrssicherungspflicht seines Gebäudes zuständig. Dies kann auf den Verwalter delegiert werden.
- Weiterhin gelten auch die §§ 836-838 BGB
- Zunehmend wird die Verkehrssicherungspflicht von deutschen Gerichten restriktiv ausgelegt, sodass eine umfangreiche Überwachung notwendig ist, damit Sie nicht in die Haftung genommen werden können.

• §836 Abs. 1 BGB

Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst u. a. :

- **Vorbeugende Wegausicherung**
(Trittsicherheit, Schutz vor herabfallenden Teilen von Dächern, Fassaden oder Bäumen).
- **Absturzsicherung** (Geländer)
- **Baustellensicherung** (an und in Gebäuden)
- **Freihaltung von Wegen und Zugängen** (insbesondere Flucht- und Rettungswegen nach § 4 Abs. 4 Arbeitsstättenverordnung)
- **Ausreichende Beleuchtung**
- **Winterdienst** (Straßen / Wege / Plätze / Feuerwehrrzufahrten)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Die Beurteilung etwaiger Gefährdungen muss regelmäßig erfolgen, sowie zusätzlich nach besonderen Ereignissen (Überprüfung von Dächern und Fassaden nach Sturm)
- Gegenüber der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nach §823 BGB ergibt sich eine verschärfte Haftung des Grundbesitzers.
- „Insoweit gelten eine gesetzliche Verschuldensvermutung und ein vermuteter ursächlicher Zusammenhang zwischen einem Verschulden des Ersatzpflichtigen und dem Schaden.
- Um einer solchen Haftung zu entgehen, muss der Ersatzpflichtige den Entlastungsbeweis führen, dass heißt, er muss beweisen, dass er die zum Zwecke der Abwendung der Gefahr im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet hat. Dies wirkt wie eine **Beweislastumkehr**.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Welche prüf- und wartungspflichtigen Anlagen gibt es? Z.B.:

- Umso höher ein Gebäude, umso mehr technische Einrichtungen und Anlagen gibt es.
- z. B. Hochhäuser
- Aufzüge
- Brandabschnitttrennungen
- Brandschutztüren
- Feststellanlagen
- Feuerlöscher
- Feuerlöschanlagen
- Lösch- und Lüftungsanlagen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Notstromaggregate
- Rauchwärmeabzugsanlagen (RWA)
- Rolltore
- Sicherheitsbeleuchtung
- Sprinkleranlagen
- Überflurhydranten
- Blitzschutz
- Elektrische Anlagen
- Flucht- und Rettungswege.

Aber auch Garagen/Stellplätze (Garagenverordnung je nach Größe der Nutzfläche)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Organisatorischer Brandschutz

Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzbehörde / Feuerwehr folgendes zu erstellen und mitzuteilen:

- Feuerwehrplan für die Feuerwehr
- Einsatztechnische Vorgaben
- Objektinformationen
- Brandschutztechnische Einrichtungen
- Schlüsselkasten von außen für Notfälle
- Flucht- und Rettungswegepläne für das Objekt (auch in gewerblichen Bauten)
- Vorhaltung spezieller Ausrüstungen z. B.
- Feuerlöscher
- RWA-Anlagen
- Sonderlöschmittel (Gewerbe)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Sicherheitsbegehungen / Checkliste z.B.:

Außen z.B.

- Dach (z. B. Dachentwässerung, Antennen, Dacheindeckung, Tritte, Fenster, Befestigungen, Absturzsicherung)
- Holzkonstruktionen (z. B. Dachbalken)
- Kamin
- Vordächer / Dachbegrünung
- Blitzschutz
- Treppengeländer
- Kellerabgänge
- Kellerlichtschächte (z. B. Abdeckgitter)
- Fassaden (z. B. Putz, Briefkastenanlage)
- Balkone (z. B. Belag, Brüstung, Pflanzenkästen)
- Brandschutz (z. B. Sperrmüll)
- Sonstiges (z. B. Schneelasten)

Aber auch Gehwege (Stolperstellen), Spielplätze, Beleuchtungen, Bäume



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Innen / Technikräume

- Holzkonstruktionen (z. B. Dachbalken, Kellerabtrennung)
- Kamine (z. B. durch Schornsteinfeger)
- Treppen (z. B. Handlauf, Treppenaufgänge, Dachzugang)
- Kellerabgänge (z. B. Stolperstellen, Kellertüre, Hinweisschilder, Kellerfenster, Abläufe)
- Bodenbeläge (z. B. Matten, Kabelkanäle)
- Gasinnenleitungen (z. B. Muffen, Dichtigkeitsprüfung der Gaszuleitung)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Elektrische Installation (z. B. Treppenhausbeleuchtung, Gegensprechanlage, Blitzschutz, FI-Schalter)
- Wasserführende Installationen (z. B. Trinkwasserinstallation, Rückspülfilter, Dosiergeräte, Dichtigkeitsüberprüfung Grundstücksentwässerungsanlage)
- Motorbetriebene Anlagen (z. B. Aufzüge, Türen)
- Brandschutzanlage (z. B. RWA, Feuerlöscher, feuerhemmende Türen, Fluchtwege, Hinweisschilder, Panikschlösser)
- Rauchwarnmelder in den Wohnungen
- Glastüren
- Sonstiges

Betreiberverantwortung

Betreiberverantwortung trägt, wer:

- Als Arbeitgeber fungiert, d. h. Arbeitnehmer beschäftigt (schriftliche Pflichtenübertragung)
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt
- Ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum hat
- Arbeitsplätze und / oder Arbeitsmittel bereitstellt



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Betreiberpflichten

Schutzziele

Schutz persönlicher Rechtsgüter

Grundgesetz Art. 2 (2): Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.

Schutz der Umwelt

Grundgesetz Art. 20a: Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere in Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung...



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Daraus resultieren z. B. Forderungen nach

- Brandschutz
- Standsicherheit
- Verkehrssicherheit
- Schutz vor Gefahren im Umgang mit Arbeitsmitteln, mit gefährlichen Stoffen, mit elektrischem Strom
- Immissionsschutz
- Luftreinhaltung
- Gewässerschutz
- Bodenschutz
- Abfall- und Abwasserentsorgung

Welche Bedeutung hat nun die Betreiberverantwortung?

Aus dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen können sich Gefahren oder Nachteile für Leben, Körper, Gesundheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen oder für die Umwelt ergeben. Jedes Unternehmen muss daher alle erforderlichen und **zumutbaren** Maßnahmen ergreifen, um diese Gefahren oder Nachteile zu vermeiden oder zu verringern.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Unternehmenspflichten gegenüber der Umwelt

Für Betreiber von Gebäuden und Anlagen sind Teilbereiche des Umweltschutzes von Bedeutung:

- Immissionsschutz
- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Gewässerschutz

Die einzuhaltenden Pflichten liegen dementsprechend in den Bereichen:

- Vermeidung bzw. Minimierung der Emissionen
- Ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle
- Ordnungsgemäße Abwasserentsorgung



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beispiele Betreiberpflichten

- Verstöße gegen Umweltgesetze (Tanklager, Abfälle, Immissionen)
- Verstöße gegen Baurecht
- Verstöße gegen Überwachungspflichten/Wartungen
- Verstöße gegen das Arbeitsschutzgesetz bzw. die Betriebssicherheitsverordnung (z.B. Prüfung Arbeitsmittel, Beleuchtung am Arbeitsplatz)
- Mängel an Bedienungs- und Bestandsunterlagen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Die Verkehrssicherungspflicht des Mietverwalters

- Die neue, gute Verkehrssicherungspflicht des Vermieters bezieht sich nicht nur auf seine Mieter bzw. ihre Haushaltsangehörigen. Vielmehr müssen auch sämtliche andere Personen, wie z. B. Lieferanten, Postboten oder Besucher der Mieter das Hausgrundstück gefahrenlos betreten können.
- Kommt es zu einem Schadensfall, bei welchem dem Vermieter die schuldhafte Verletzung seiner Sorgfaltspflicht nachzuweisen ist, kann der Geschädigte gegenüber dem Vermieter einen Schadensersatzanspruch geltend machen.
- Werden beispielsweise Dritte durch herabfallende Dachziegel oder herabstürzende Äste von Grundstücksbäumen verletzt und kann der Vermieter nicht nachweisen, dass er oder einer seiner Vertreter regelmäßige Kontrollen durchgeführt hat, so liegt eine schuldhafte Pflichtverletzung vor.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Verkehrssicherungspflicht als Hauswart / (Haus)-Techniker

Der beauftragte / angestellte Haustechniker hat vertraglich nicht die Verpflichtung übernommen, für die gesamte Unterhaltung eines Gebäudes zu sorgen, sondern nur die Verpflichtung, seine Dienstleistungen gegenüber dem Hauseigentümer/Verwalter zu erbringen.

Diese grundsätzliche „Gesamthaftung“

Grundstücksbesitzer - § 836 BGB- und
Gebäudebesitzer - § 837 BGB

als Gesamtschuldner nach § 840 BGB kann nicht auf den beauftragten / angestellten Haustechniker übergehen



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Erstellung eines Begehungsprotokolls



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Das Begehungsprotokoll

- Name und Adresse des Objektes
- Namen der beteiligten Personen
- Datum der Begehung
- Angabe der Gewerke mit Mängelauflistung im Inspektionsblatt
- Unterschriften



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anlage 1 zum Protokoll vom..... (Beispiel Haustüre)

Objektadresse:

Datum:

Besichtigte Bauteile

Zustand /Priorität-Stufe

Türen/Tore:

Schloss Haustüre	in Ordnung	
Beschlag	in Ordnung	
Türgriff	in Ordnung	
Türöffner / schließer	Überprüfen	2
Türkonstruktion	in Ordnung	
Verglasung	in Ordnung	

Auswertung des Protokolls nach Dringlichkeitsstufen

- Bei welchen Teilen besteht direkte Gefahr – werden sofortige Maßnahmen erforderlich?
- Bei welchen Bauteilen müssen Schäden kurzfristig beseitigt werden?
- Welche Schäden verursachen bereits höhere Kosten?
- Bei welchen Bauteilen liegen leichte Schäden vor, die langfristig beseitigt werden können.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Schadens Erfassung durch Einzelmeldung

Checkliste: Vordruckte Meldezettel erleichtern die Tätigkeit. Zur Schadens Erfassung gehört:

- Art des Schadens,
- Ort des Schadens,
- Angabe des betroffenen Bauteils,
- Umfang des Schadens,
- Angabe des zeitlichen Schadensbeginns,
- Häufigkeit,
- Vorhandene oder zu erwartende Folgeschäden



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Der regelmäßige Sicherheitscheck



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beispiele

Dach :

- Alle drei Monate – mindestens aber im Frühjahr und Herbst – ist das Gebäudedach einer eingehenden Zustandskontrolle zu unterziehen. Dabei ist auf die richtige Lage der Dachziegel ebenso zu achten, wie auf sich ankündigende erkennbare Schäden.
- Dachrinne, -abläufe und Schneefanggitter sind bezüglich ihrer Befestigungen eingehend zu untersuchen. Vor Beginn der Starkwinterperioden sowie im Frühjahr und im Herbst sind alle Installationen (Antennen., Mobilfunk- und Sattelitenanlagen, Schornsteinköpfe, Dachluken, Dachbegründungen, Sekuranten=Anschlagpunkte usw.) auf Standsicherheit und ordnungsgemäße Befestigung zu kontrollieren. Nach Sturm bzw. Starkwindereignissen sind ergänzende Sichtkontrollen von Vorteil.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kellerlichtschächte

- Bei der regelmäßig durchzuführenden Kontrolle der Abdeckroste ist zur Gewährleistung eines gesicherten Einbruchschutzes durch Funktion der Sicherung gegen unbefugtes Abheben zwingend auf Durchtrittssicherheit ebenso wie auf Unverrückbarkeit und Stolperfreiheit in Verkehrswegen zu achten
- Achtung auf Verschmutzungen z.B. durch Öl= Brandgefahr



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

(Gebäude-)Brandschutz

- Das Abstellen von brennbaren Materialien, das Aufbewahren von brennbaren Gasen oder Flüssigkeiten, das Zustellen und Versperren von Türen u. ä. ist in Flucht- und Rettungswegen (Treppenräumen und Fluren) absolut verboten.
- Dachboden-Lagerungen vermeiden
- Baurechtlich vorgeschriebene Instandhaltungen (Inspektionen und Wartung) sowie gesetzlich vorgeschrieben Prüfungen durch Sachverständige für haustechnische Anlagen (Feuerlöschanlagen – aber z. B. auch Aufzugsanlagen – sollten an entsprechende sachkundige Anbieter vergeben werden)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Stationäre Feuerlöschanlagen (z. B. Sprinkleranlagen) in Sonderbauten unterliegen periodisch wiederkehrenden Sachverständigenprüfungen.
- Wandhydrantenanlagen (Trocken oder Nass) dagegen sind durch fach-/sachkundige Personen einer jährlichen Instandhaltung zu unterziehen.
- Bereitzuhaltende Feuerlöschgeräte sind nach Arbeitsstättenregel A2.2 unterliegen spätestens alle zwei Jahre wiederkehrenden Prüfungen durch einen Sachkundigen nach DIN 14604-4.
- Haustechniker sollten in den dazwischenliegenden Zeiten auf Vollständigkeit und Unversehrtheit der Löschgeräte ebenso achten wie auf ihre permanent zu gewährleistende Einsatzfähigkeit.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- Feuer und Rauchschutztüren müssen – wie alle sicherheitstechnischen Gebäudeeinrichtungen – nach §4 Arbeitsstättenverordnung regelmäßig einer Funktionsprüfung unterzogen werden.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Flucht- und Rettungswege (Notwendige Treppenhäuser)

- **Fluchtwege** sind Wege, welche von Nutzern auf der Flucht ohne irgendwelche Hilfsmittel benutzt werden können und sie in Sicherheitsbereiche z.B. Außenanlagen führt.
- Die zu Fluchtwegen führenden Durchgänge und Türen dürfen niemals durch abgestellte und gelagerte Gegenstände blockiert werden. Diese Wege müssen jederzeit ungehindert passierbar und benutzbar sein.
- Frei von Hindernissen müssen Fluchtwege auf möglichst kurzem Weg in einen sicheren Bereich oder ins Freie führen. Türen müssen sich von Innen und ohne fremde Hilfsmittel jederzeit leicht öffnen lassen.
- **Rettungswege** sind Wege, über die Nutzer gerettet werden können. Also neben Fluchtwegen auch Fenster, Balkone etc., die von der Feuerwehr mit ihren Rettungsgeräten genutzt werden.
- Auf eine ausreichende und dauerhafte Kennzeichnung der Flucht- und Rettungswege und Notausgänge ist zu achten. Ist eine Beleuchtung erforderlich, so ist bei deren Ausfall eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kamine

- An allen Kaminen sind mindestens jährlich Sichtkontrollen auf erkennbare Schäden, auch der Einfassungen und der Abdeckungen, durchzuführen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Beispiel: Arbeitsschutzrichtlinie A 1.7 Türen, Tore

Instandhaltung und Prüfung

- Darf nur von geeigneten und mit den jeweiligen Instandsetzungsarbeiten vertrauten Personen durchgeführt werden.
- Kraftbetätigte Türen und Tore müssen nach den Vorgaben des Herstellers vor der ersten Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen sowie wiederkehrend sachgerecht auf ihren sicheren Zustand geprüft werden.
- Die wiederkehrende Prüfung sollte mindestens einmal jährlich erfolgen. Die Ergebnisse der sicherheitstechnischen Prüfung sind aufzuzeichnen und in der Arbeitsstätte aufzubewahren.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Türen und Türschlösser

- Bitte beachten Sie, dass Türen in Fluchtwegen nicht versperrt sein dürfen.
- Schlösser dürfen nicht absperrbar sein. Dies gelingt durch Panikschlössern oder auch Blindzylindern.
- Brand- und Rauchschutztüren sollen eine gewisse Zeit verhindern, dass ein Brand/Rauch sich ausbreiten kann. Dies gelingt durch FH- oder T Türen. So sagt die Bezeichnung T 30 aus, dass die Schutzzeit 30 Minuten beträgt. Die Türen müssen eine Bauartzulassung besitzen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- **Balkonbrüstungen / Spielplätze**
- Geländer und Handläufe –insbesondere ihre Befestigungen am Baukörper- sollten besonders in öffentlich zugänglichen Bereichen regelmäßig durch den zuständigen Haustechniker kontrolliert werden.
- Auch Blumenkastenhalter sind in die regelmäßigen Kontrollen mit einzubeziehen.
- Spielplätze – schutzbedürftige Personen (Kinder)
- Regelmäßige Begehung des Spielplatzes
- Abschluss eines Begehungsvertrages mit Sachverständigen

Treppengeländer

- Handläufe sind an allen Treppenauf- und abgängen in ca. einem Meter Höhe installiert. Es ist dabei auf Durchgängigkeit der Handläufe ohne Zwischenräume zu achten. Sie müssen glatt und ohne Öffnungen und Spreißel, gegen Durchbiegung gesichert und fest mit dem Baukörper verbunden sein.
- Es ist sicherzustellen, dass der Abstand der Geländerstreben einen gewissen Abstand nicht überschreitet. Sie müssen fest und stabil mit dem Handlauf verbunden sein.
- Bitte beachten Sie, dass Angaben über Höhen, Abstände etc. Neuerungen unterliegen können bzw. unterschiedlichen Landesverordnungen unterliegen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Elektrische Installationen

- Neben einer ausreichenden Beleuchtung des Hauszugangs ist auch die ordnungsgemäße Funktion, einschließlich der ausreichend langen Beleuchtungszeit der Treppenhausbeleuchtung, regelmäßig zu prüfen.
- Ist eine Sicherheitsbeleuchtung für Flucht- und Rettungswege installiert, so muss diese ebenfalls regelmäßig gewartet und überprüft werden.
- Motorbetriebene Anlagen wie Notstromaggregate, Druckerhöhungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. unterliegen alle gesetzlich vorgeschriebenen, wiederkehrenden Prüfungen.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Wegebereich

- Die Verkehrssicherheit im Bereich aller auf einem Grundstück vorhandenen Wege ist jederzeit zu gewährleisten. Damit ist ihre Überprüfung und Kontrolle eine fortwährend zu leistende Aufgabe für den Haustechniker (auch ausreichende Beleuchtung). Ebenso sind Feuerwehr-zu, -durch - und umfahrungen freizuhalten (Beschilderung)
- Insbesondere ist dabei auf Stolperfallen (>2 cm) zu achten und diese sind umgehend zu beseitigen. Ist eine Beseitigung nicht umgehend möglich (z. B. bei Bauarbeiten), ist die Gefahrenstelle sofort abzusperren und zu beschildern.
- Die Verkehrssicherheit der Wegeflächen hängt u. a. auch vom geeigneten Ablauf von Oberflächenwasser ab. Bildet sich durch Absacken der Gehwegplatten (Verbundsteine) eine Schwelle von ca. 2 cm und ist diese Stelle möglicherweise auch nicht ausreichend beleuchtet, stellt das eine umgehend zu beseitigende Gefahrenstelle dar.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Baumbestand

- Der Eigentümer eines Grundstücks mit Baumbestand ist für den verkehrssicheren Zustand seiner Bäume verantwortlich.
- Mindestens halbjährlich, und zwar einmal im belaubten und ein zweites Mal im unbelaubten Zustand (i. d. R. im Frühjahr und im Herbst) ist eine Kontrolle der Bäume erforderlich. Ausführliche Dokumentation erforderlich z.B. durch Haustechniker.
- Nach der momentanen Rechtsprechung müssen Baumkontrolleure weder über eine spezielle Ausbildung noch über besondere Fachkenntnisse verfügen.
- Wichtig ist auch die Freihaltung der notwendigen Anleiterpunkte an Fassaden von Gebäuden i. S. der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr.



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Streu- und Räumpflicht bei Parkplätzen – Schadensersatz

- Vorsorge treffen, dass bei Schnee und Eis Stürze von Dritten auf dem Grundstück verhindert werden.
- Dabei gelten niedrigere Anforderungen als auf Gehwegen.
- Kein Schadensersatzanspruch bei erkennbar nicht gestreuten und nicht geräumten Teil eines Parkplatzes – sofern sichere Wege vorhanden, die man nutzen könnte.
- Wichtig! Es gilt die jeweilige Winterdienstsatzung **Ihrer** Stadt / Gemeinde

Unterschied Winterdienst auf Parkplätzen zu Gehwegen

- Strengere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht für Gehwege
- Parkplätze müssen nicht komplett geräumt werden
- Bei Parkplätzen ist es ausreichend, wenn Sie für einen sicheren Zugang zu den abgestellten Fahrzeugen sorgen (AG Augsburg, 05.09.2018, 74 C 1611/18)



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Strategien zur Vermeidung

Der Betreiber entlastet sich, indem er / sie

- den Überwachungspflichten nachkommt (z. B. ...Gebäude sind so zu ändern, dass...)
- Überprüfungen fristgerecht durch geeignetes Fachpersonal durchführen lässt
- mit entsprechenden Protokollen rechtssicher im Schadensfalle einen Gegenbeweis führen könnte



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

- eindeutig dokumentiert, dass allen erkannten Gefahren mit entsprechenden Gegenmaßnahmen begegnet wird. Und zwar den Gefahren, die trotz der Einhaltung aller sicherheitstechnischen Regeln und Gesetzen auftreten können.
- Gelingt dem Betreiber der Nachweis, dass er den Verpflichteten gewissenhaft ausgewählt und kontrolliert hat, so haftet nur der Verpflichtete.
- Falls ihm dies jedoch nicht gelingt und der Verpflichtete verletzt schuldhaft seine Verpflichtungen, so kann ein Geschädigter diesen aber auch den Betreiber für Schadensersatz in Anspruch nehmen.
- Der Verpflichtete gilt somit als Erfüllungsgehilfe des Betreibers.

Interessante Urteile

Umknicken von Bäumen

Wer auf seinem Grundstück Bäume stehen hat, die umknicken und dabei Menschen sowie Sachen gefährden können, den trifft die Verkehrssicherungspflicht. In angemessenen zeitlichen Abständen muss eine Sichtprüfung von Bäumen durchgeführt werden. Dabei können auch von Laien gewisse Probleme (etwa abgestorbene Pflanzenteile, Pilzbefall, Rindenverletzungen) erkannt und ggfls. Fachpersonal hinzugezogen werden.

OLG Oldenburg, 11.05.2017, Az 12 U 7/17

Halbjährlich Bäume auf dem Grundstück kontrollieren

BGH Urteil v. 04.03.2004, Az. III ZR 225/03



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Pflicht zur Beseitigung des Herbstlaubes

Es reicht regelmäßig aus auch nasse Gehwege einmal täglich von Laub zu befreien.

OLG Schleswig, 08.10.2013, Az 11 U 16/13

Haftung von Schäden durch Dachlawinen

Besondere Umstände (z. B. extreme Wetterlage, Beschaffenheit des Gebäudes, zentrale Lage mit hohem Verkehrsaufkommen) können eine Haftung für Schäden durch Dachlawinen begründen (trotz Schneefanggitter).

LG Bielefeld, 11.03.2011, Az 80310/10

Warnung vor Dachlawinen

Hauseigentümer muss Straßenbenutzer bei ungewöhnlich starkem Schneefall vor Dachlawinen warnen, auch wenn er nicht vor Ort wohnt. Dritte müssen dann seine obliegende Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

LG Magdeburg, 11.10.2011, AZ 50833/10



Referentin:
Ute Missal
ImmoDozent



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Eigentümer haftet nicht für jede Stolpergefahr

Ein Hauseigentümer haftet nicht für jede „noch so geringe“ Bodenunebenheit. Zwar muss er damit rechnen, dass sich Passanten bei winterlichen Verhältnissen auf dem Gehweg an seiner Hauswand entlang tasten, aber er muss sie nicht vor jeder denkbaren (Stolper-) Gefahr schützen. Das würde unzumutbare Anforderungen an die wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit des verkehrssicherungspflichtigen Eigentümers stellen.

OLG Hamm, 30.10.2012, Az 24 U 38/12

WEG muss die Verwaltung stichprobenartig kontrollieren

BGH Urteil vom 27.11.1984, AZ. VI ZR 49/89

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:
www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

**IVV Immobilien
Vermieten & Verwalten**
ist das praxisorientierte
Magazin für die
Wohnungswirtschaft

Themen:
Immobilien-Management,
Modernisierung, Sanierung,
Instandhaltung/Neubau,
Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und
Branchenentwicklungen

Sonderteil
Rechtsprechung KOMPAKT
in jeder Ausgabe,
Alle rechtlichen Aspekte
und aktuellen Urteile