

Sicherheit geht vor

Verkehrssicherheitsprüfungen für Wohnimmobilien, Bäume und Spielplätze gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Wohnimmobilien, Bäume und Spielplätze sind in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Wohnungsunternehmen nehmen diese Aufgabe immer ernster. Diese Leistungen werden sowohl von eigenen Mitarbeitern als auch von externen Dienstleistern übernommen.

Die rechtlichen Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht finden sich in den §§ 535, 836 bis 838 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). In diesen Paragraphen ist die Sorgfaltspflicht geregelt, durch die Gefährdungen Dritter ausgeschlossen werden sollen. Immobilieneigentümer und Verwalter müssen die Überwachung der Verkehrssicherungspflicht gewährleisten und demzufolge die Verkehrssicherheitsprüfung durchführen oder durchführen lassen.



Der Autor
 DIPL.-ING. GOTTHARD GRIESELER
Der Geschäftsführer der grieseler gmbh, die jährlich ca. 12 000 Mehrfamilienhäuser mit Bäumen und Spielplätzen prüft, führt für Wohnungsunternehmen und den VDIV Bayern 2-tägige Grundlagenseminare für Hausmeister/Hauswarte und Techniker durch.
www.grieseler-gmbh.de

Nach Rechtsprechung des BGH liegt die Verkehrssicherungspflicht bei demjenigen, der eine Gefahrenlage, gleich welcher Art, schafft oder fortauern lässt. Er muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern.

Wie wird geprüft?

Eins der wichtigsten Elemente der Verkehrssicherheitsprüfung ist die genaue Dokumentation/Protokollierung, wobei Adresse/Lage der Immobilie, der Bäume bzw. der Spielgeräte, der Name des Prüfers mit Datum und Unterschrift sowie ggfs. vorhandene Mängel erfasst werden. Dies kann sowohl in Papierform, per E-Mail oder online mit Tablets durchgeführt werden.

Grundlage für die Prüfung von Spielplätzen sind zum einen die DIN 1176 und die DIN SPEC 79161. Sie erfolgt gem. DIN EN 1176 als Hauptinspektion (jährlich), Operative Inspektion (monatlich bis dreimonatlich) und visuell (täglich bis wöchentlich). Die Häufigkeit der Inspektionen richtet sich dabei u. a. nach der Frequentierung der Spielplätze oder den Herstellerangaben.

Für die Prüfung von Bäumen sind die FLL-Baumuntersuchungsrichtlinien maßgeblich. Diese Richtlinien für eingehende Untersuchungen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen sieht die Prüfung der Bäume in belaubtem und unbelaubtem Zustand in der Regel zweimal jährlich vor.

Für Immobilien selbst gibt es keine eigene DIN oder eine anzuwendende Regel. Hier werden die für Bauteile geltenden Rechte wie z. B. bei Treppen die DIN 19065 zugrunde gelegt.

Bei den meisten Wohnungsbaugesellschaften werden die Immobilien im 12-monatigen



gen Rhythmus geprüft. Dabei geht es um drei übergeordnete Bereiche:

- Gebäude innen
- Gebäude außen
- Außenanlagen

Aktuelle Diskussionen um die Verkehrssicherheitsprüfungen

Bei der Prüfung der Verkehrssicherheit werden zurzeit zwei Punkte diskutiert: zum einen die vorgeschriebene Höhe von Treppengeländern, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung mitunter dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, wobei hier ein Bestandsschutz zum Tragen kommt. Zum anderen geht es um das Abstellen von Möbeln und Gegenständen vor dem Hintergrund Brandschutz und Fluchtwege.

Bestandsschutz und rechtliche Empfehlungen

Für die Höhe von Treppengeländern macht DIN 18065 folgende Vorgaben:

- Treppengeländer in Gebäudehöhen bis 12 m: 90 cm
- Treppengeländer in Gebäudehöhen über 12 m: 110 cm

Häufig sind in Wohnimmobilien der 50er- bis 70er-Baujahre die Treppengeländer niedriger als 90 cm. Dies wurde zum damaligen Zeitpunkt so genehmigt.



Die Frage, ob Bestandsschutz vorliegt, ist zu bejahen, wenn die Geländer zum Errichtungszeitpunkt den geltenden Vorschriften entsprachen. Ob Gerichte den baulichen Bestandsschutz bei einem Unfall mit Personenschaden als ausreichend einstufen, ist jedoch fraglich. Aufgrund dieser Tatsache wurden und werden diese Tatbestände weiterhin sehr kontrovers diskutiert. Rechtsberater teilen auf Nachfrage mit, dass nicht davon auszugehen ist, dass Gerichte eindeutig für den baulichen Bestandsschutz urteilen. Rechtliche Empfehlungen spezialisierter Anwaltskanzleien besagen, dass für die betroffenen Immobilien eine Gefährdungsbeurteilung durchgeführt werden sollte. Dabei werden alle relevanten Abmessungen von Treppen und des Geländers erfasst. Hierzu zählen die Höhe des Treppengeländers, der Abstand der Geländerstäbe sowie des Treppenlaufs zum Geländer und die Breite des Treppenauges. Nach der Erfassung wird entschieden, ob bauliche Veränderungen – etwa die Erhöhung des Handlaufs, die Reduzierung der Gitterabstände – erforderlich sind oder auch nicht. Auch hier ist eine genaue Dokumentation sehr wichtig.

Treppenhaus und Dachboden als Abstellraum

Viel Stoff für Diskussionen bietet die Nutzung des Treppenhauses als Stellfläche unter dem Aspekt Brandschutz. Schuhe

vor den Wohnungstüren, Schuhschränke oder Kommoden im Hausflur verengen Fluchtwege und sind Stolperfallen. Auch auf Dachböden abgestellte Möbel bzw. Sperrmüll erhöhen die Brandgefahr.

Wer es als Vermieter den Mietern erlaubt, Gegenstände im Treppenhaus abzustellen, steckt in einem gewissen Dilemma. Hier sollte die Feuerwehr als Ratgeber hinzugezogen werden, die letztendlich am besten entscheiden kann, inwieweit abgestellte Gegenstände im Treppenhaus Fluchtwege

beeinträchtigen oder eine erhöhte Brandlast darstellen.

Als Hindernis in diesem Zusammenhang können sich auch im Hauseingangsbereich abgestellte Rollatoren und Kinderwagen erweisen. Hier sind die Gerichte der Auffassung, dass den Nutzern nicht zugemutet werden kann, sie mit in die Wohnung zu nehmen. Sie weisen aber darauf hin, dass solche geparkten Vehikel nicht angekettet bzw. abgeschlossen sein dürfen, damit sie im Gefahrenfall schnell zu beseitigen sind.

VERKEHRSSICHERHEITSPRÜFUNGEN, UND WAS SIE KOSTEN

In Abhängigkeit von regionaler bzw. lokaler Lage, Anzahl der Immobilien im Quartier und Zugänglichkeit zur Begehung:

Prüfung	Preise netto (Euro)
Wohngebäude: innen, außen, Außenanlagen	ca. 3,- bis 7,-/WE
Bürogebäude: innen, außen, Außenanlagen	ca. 0,10 bis 0,30/m ² Fläche
Gewerbe- und Industriebetriebe	individuell
Spielplätze: Jahreshauptprüfung	ca. 25,- bis 40,-/Spielgerät
Bäume	ca. 4,- bis 15,-/Baum
Brandschutztüren: Sichtprüfung	ca. 20,-/Tür
Tiefgaragen	ca. 50,- bis 150,-/Tiefgarage
Rolltore	ca. 150,- bis 200,-/Rolltor