

Professionalisierung und Haftungsminimierung durch Auslagerung

Verkehrssicherungsprüfung wird zunehmend an externe Dienstleister ausgelagert

Damit Gebäude nicht zur Gefahrenquelle werden, muss ihr baulicher Zustand regelmäßig überprüft werden. Gleiches gilt für Spielplätze, Bäume oder Wege. Zunehmend übertragen Wohnungsunternehmen deren Prüfung externen Dienstleistern. Umfang und Intervall sind immer individuell abzustimmen. Sicherheit gibt eine gute Dokumentation.

Bei Grundstücken und Gebäuden ist derjenige für die Verkehrssicherung verantwortlich, der Dritten den Zutritt eröffnet. Die Verkehrssicherungspflicht ergibt sich aus § 535 und §§ 836-838 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), also dem Vertragsrecht, seinen vertraglichen Nebenpflichten und dem Deliktsrecht. „Diese Paragraphen dienen dem Schutz des Vertragspartners und der Allgemeinheit vor Gefahren, die durch die Schaffung einer Gefahrenquelle oder das Unterlassen der Beseitigung entstehen. Die sich wandelnde Rechtsprechung folgt dem Grundsatz, dass Gefahren für Dritte grundsätzlich zu vermeiden sind. Sie definiert die Anforderungen in Bezug auf die Verkehrssicherungspflichten“, sagt Dr. Stefan Roth, Syndikus und Mitglied der Geschäftsführung des VdW Bayern. Eigentümer oder Verwalter müssen nach allgemein anerkannten Regeln der Sorgfalt und der Technik die Überwachung der Verkehrssicherheit gewährleisten.

Personalentlastung und Professionalisierung der Prüfung

Eine nachvollziehbare und professionelle Prüfung im Rahmen enger Arbeitsabläufe und steigender Serviceanforderungen zu gewährleisten, ist mitunter schwierig. „Im Jahr 2005 vergaben wir die Verkehrssicherungsprüfung aller 2.200 Häuser – rund 16.000 Wohneinheiten – extern. Unsere Bauleiter klagten zunehmend über die Schwierigkeit, sie planmäßig durchzuführen“, erklärt Gero Scheebaum, stellvertretender Bereichsleiter Instandhaltung beim Dortmunder Wohnungsunternehmen Dogewo21. „Sich

Mieterfragen zu entziehen und auf die Geschäftsstellen zu verweisen, ist Mitarbeitern nicht möglich. Zu ihrer Entlastung, zur Verbesserung des Sicherheitsmanagements und zum Wohl der Mieter beauftragten wir einen kompetenten Partner, den wir aus anderen Bauprojekten kannten.“ Auch für Matthias Dieckmann, Leiter Modernisierung beim Spar- und Bauverein Dortmund eG (SBV), ist das entscheidend: „Ein professionell organisiertes Verkehrssicherungsmanagement ließ unsere Personalstruktur nicht zu. Da die Sicherheit der Mieter für uns höchste Priorität hat, war die unregelmäßige Sichtprüfung durch Bauleiter und Hausmeister nicht mehr gangbar“, betont


er. „Zusätzliche Expertise hätte im Hause erst aufgebaut werden müssen.“

„Die Prüfung band erhebliche personelle Ressourcen und zog Mitarbeiter von anderen Aufgaben ab“, sagt auch Markus Sunder, Prokurist der Dortmunder Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft (RLW). Die im September 2008 begonnene Prüfung der rund 3.600 Gebäude (circa 21.200 Wohneinheiten), Garagen und Grundstücke durch einen erfahrenen Dienstleister bringe eine höhere Qualität der Verkehrssicherung, einen zügigen Ablauf und im Vergleich zur Durchführung mit eigenem Personal eine finanzielle Ersparnis. Laut der Dort-

munder grieseler gmbh, die für Dogewo21, SBV und RLW tätig ist, liegen die Kosten in Abhängigkeit von Lage und Prüfungsaufwand in der Regel zwischen drei und sechs Euro pro Wohneinheit. Dogewo21 wendet für die Verkehrssicherungsprüfung von Gebäuden und Wegen nach eigenen Angaben drei Euro netto pro Wohneinheit auf (Abbildung 1).

Um die Standfestigkeit von Geländern, die Brand- und Stolpersicherheit oder die Zugänglichkeit von Rettungswegen zu untersuchen, findet eine Begehung von Treppenhaus, Keller und Dachboden, die Sichtprüfung von Gebäudehülle und Außenanlagen in der Regel im Drei- bis Zweijahresrhythmus statt. Privaträume werden nicht betreten. Dabei werden Protokolle angefertigt, die Mängel nach abgestuften Kriterien qualifizieren und je nach Dringlichkeit Maßnahmen des technischen Dienstes auslösen. Nur bei Gefahr im Verzug übernimmt der Dienstleister meist

Verkehrssicherungsprüfung
Sichtprüfung



Gebäude	
Wirtschaftseinheit	
Straße	
Ort	

Nutzungsart	
Wohngebäude	
Wohn/Gewerbgeb.	
Gewerbegebäude	
Garagen	
Außenanlagen	

1. Gebäude-Außen	
Treppengeländer	
Treppenaufgänge	
Kellerabgänge	
Kellerlichtschächte	
Dach	
Kamine	
Fassade	
Balkonplatten	
Balkonbrüstungen	
Anbaukonstruktionen	

2. Gebäude-Innen	
TRH-Geländer	
TRH-Aufgänge	
sichtbare el. Inst. TRH	
Kellerabgänge	
Beglehbare Kellerfläche	
sichtbare el. Inst. Keller	
Potentialausgleichschine	
Beglehbare Bodenfläche	
Dachstuhl	
sichtbare el. Inst. Boden	

3. Außenanlage	
Hofbereich	
Wegebereich	
Caraganlagenbereich	
PKW-Einstellplätze	
Rettungswege	
Mauern	
Zäune	

Legende	
mf:	mängelfrei
nb:	nicht begehbar
nv:	nicht vorhanden
v:	verschlossen
g:	Gefahr im Verzug
s:	sofort (2 Wochen)
k:	kurzfristig (1 Monat)
m:	mittelfristig (3 Monate)
l:	langfristig (6 Monate)

Bemerkungen: Beschreibungen nach Ort und Lage

Prüfer _____

Datum _____

Unterschrift _____

Abb. 1: Musterprotokoll zur Verkehrssicherungsprüfung der grieseler gmbh.

Quelle: grieseler gmbh



Abb. 3: Bäume werden sowohl im belaubten als auch im unbelaubten Zustand je einmal jährlich geprüft.

Quelle: Dogewo21



Abb. 4: Verkehrssicherungsprüfungen von Spielplätzen und Bäumen übernehmen oft zertifizierte Garten- und Landschaftsbaubetriebe.

Quelle: Dogewo21

Landschaftsbaubetriebe oder den Dienstleister, der die übrige Verkehrssicherungsprüfung vornimmt, durchgeführt. Bei RLW, SBV sowie Dogewo21 ist Ersteres der Fall. Bäume werden sowohl im belaubten als auch im unbelaubten Zustand je einmal jährlich geprüft, Spielplätze in kurzen Intervallen. „Wichtig ist, die Standfestigkeit von Spielgeräten, den Fallraum, die Einfriedung oder das Vorhandensein von Giftpflanzen zu beachten“, betont Gotthard Grieseler, Geschäftsführer der grieseler gmbh (Abbildung 3).

Der SBV prüft Spielplätze alle 14 Tage durch speziell geschulte Hausmeister sowie im Rahmen zweier intensiver Hauptuntersuchungen pro Jahr. Zudem werden rund 6.400 Bäume auf der Basis eines Baumkatasters und einer eigens entwickelten Software erfasst, geprüft und dokumentiert – analog zu den Spielplätzen. Die rund 300 Dogewo21-Spielplätze werden sechsmal jährlich einer intensiven Untersuchung durch einen Spezialbetrieb unterzogen, zusätzlich durch Reinigungskräfte, Hausmeister und Bauleiter besehen. Mit Hilfe von Luftbildern entstand ein Kataster der circa 8.000 Bäume, der Basis für die qualifizierte visuelle Kontrolle ist. Hierzu stellt Dogewo21 dem Fachbetrieb ein selbst entwickeltes Programm, Handhelds und Laptops zur Verfügung, um die Qualität der Prüfung zu erhöhen (Abbildung 4).

Die Kosten für Spielplätze und Bäume variieren je nach Anzahl und Beschaffenheit. Bei Dogewo21 fallen im Jahr pro Spielplatz 93 Euro sowie 11,25 Euro pro Baum an und sind als Betriebskosten umlegbar. Der

SBV veranschlagt in seiner Arbeitsplanung 2009 für das Verkehrssicherungsmanagement jährlich ohne Regiekosten 150.000 Euro.

Minimierung der Haftungsrisiken im Alltag der Wohnungsvermietung

Die Sicherheit der Mieter steht für Wohnungsunternehmen im Vordergrund. „Im Schadensfall liegt die Beweislast für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten in der Regel nicht beim Geschädigten. Deshalb ist zu empfehlen, das Verkehrssicherungsmanagement zu professionalisieren“, betont Gotthard Grieseler. „Regelmäßige Prüfungen schaffen Rechtssicherheit, bringen organisatorische Vorteile und können Motor von Entwicklungen sein: Prüfungsergebnisse können zum Beispiel die Instandhaltungsplanung unterstützen.“ Matthias Dieckmann erklärt: „Wir versuchen im Rahmen des Risikomanagements, das Risiko für unser Unternehmen zu minimieren.“ Man erhalte nicht nur Sicherheit, sondern durch eine lückenlos vorliegende Dokumentation im Schadensfall auch eine Argumentationshilfe, betont Gero Scheebaum. Dr. Stefan Roth sieht darin im Vergleich zur selbstausgeführten Prüfung einen prozess-psychologischen Vorteil: Rechtlich gesehen, lasse sich nicht mehr tun, als einen Fachmann zu beauftragen.

Allerdings müsse man sich im Klaren sein, dass auch dies im Verhältnis zum Mieter nicht von der Haftung befreit. Ein Dienstleister sei rechtlich gesehen immer nur Erfüllungsgehilfe des Vermieters, so Rechtsanwalt Roth: Es sei zwar strafrechtlich ent-

lastend, wenn der Sorgfaltspflicht durch die Beauftragung kompetenter Dritter Genüge getan sei, zivilrechtlich helfe dies im Vertragsrecht jedoch nicht. Aufgrund der Komplexität empfiehlt er eine genaue rechtliche Beratung, wenn eine Auslagerung vorgesehen sei.

Manfred Lork, Ruhr-Lippe-Geschäftsführer, zieht nach einem guten halben Jahr eine positive Bilanz: „Alles läuft zügig, sachorientiert und professionell.“ Auch die Erfahrungen von Dogewo21 sind positiv: „Anfang 2008 haben wir den Dreijahresvertrag mit der grieseler gmbh verlängert. Die Vorteile liegen in der besseren Planbarkeit und Dokumentation sowie den Möglichkeiten für das Controlling“, ergänzt Gero Scheebaum.

Olaf Berger

Seminar des VdW Bayern zu Verkehrssicherungspflichten

Am 13. Mai 2009 findet in Nürnberg das ganztägige Seminar „Verkehrssicherungspflicht – Neue Entwicklungen und Überraschungen in der Rechtsprechung“ statt. Referent ist RA Dr. Stefan Roth, Syndikus des VdW Bayern.

Thema sind konkrete Vorschläge zur Haftungsminimierung, die Schuldrechtsmodernisierung, Überwachungspflichten, Grenzen von Verantwortlichkeiten, Delegationsmöglichkeiten von Verkehrssicherungspflichten, Zuständigkeiten und innerbetriebliche Organisation sowie die Umlegbarkeit der Kosten.

Anmeldung unter www.vdw-bayern.de oder 089 2900200.