|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IMS Services Vorlage** | Verkehrssicherungsorganisation Ordner 1 Register 1 | |
| Allgemeine Informationen |  |
|  | | |
| Anlage 1 Allgemeine Informationen zu Verkehrssicherung | | |

**Gesetzliche Definition**

**Verkehrssicherungspflicht im Gesetz**

Die Verkehrssicherungspflicht ist juristisch gesehen eine deliktsrechtliche Verhaltenspflicht zur Abwehr von Gefahrenquellen. Ihre Unterlassung, also ihre Nichterfüllung, berechtigt zu Schadensersatzansprüchen nach §823 BGB. Das bedeutet in der Praxis, Wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat die Pflicht, notwendige und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern. Vermieter unterhalten mit ihrem Grundbesitz eine potentielle Gefahrenquelle und unterliegen daher der Verkehrssicherungspflicht.

**Verkehrssicherungspflicht in der Praxis**

Generell meint die Verkehrssicherungspflicht für Betreiber, Vermieter, dass sie Gefahren verhindern müssen. Betreiber und Vermieter müssen also alles tun, um Besucher, Mieter und Besucher (auch Postboten, Müllmänner etc.) vor Gesundheitsschäden durch Gefahren oder Mängel im Objekt / Wohnung und auf dem Grundstück zu schützen und zu bewahren. Gemeint sind damit Gefahren, die bei gewöhnlicher Nutzung entstehen können und vorhersehbar sind.

**Überprüfen und instand halten**

Diese Pflicht schließt mit ein, dass Betreiber und Vermieter Gebäudeteile, Ausstattungen, Geräte, Installationen etc. regelmäßig überprüfen und instand halten müssen. Dies ist zudem durch die Instandhaltungspflicht in §535 BGB vorgegeben.

**Verstoß gegen Verkehrssicherungspflichten**

Wird gegen die Verkehrssicherungspflicht verstoßen, so können Schadensersatzansprüche gegen die verkehrssicherungspflichtige Person geltend gemacht werden. Als verkehrssicherungspflichtig wird angesehen,

* wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält,
* oder eine Sache beherrscht, welche für Dritte gefährlich werden könnte,
* oder wer gefährliche Sachen dem allgemeinen Verkehr aussetzt oder sie in den Verkehr bringt.

Dabei muss beachtet werden, dass ein Verkehrssicherungspflichtiger (Betreiber, Besitzer, Bevollmächtigter, Geschäftsführer usw.) nicht dazu verpflichtet ist, die betreffende Gefahrenquelle gegen sämtliche möglichen Schadenfälle absichert. Er ist lediglich dazu verpflichtet, Vorkehrungen gegen Gefahren zu treffen, welche durch eine gewöhnliche Benutzung eintreten könnten und vorhersehbar sind.

Auch hat der Verkehrssicherungspflichtige das Recht, die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen. Ob diese die Pflichten auch ordnungsgemäß wahrnehmen, muss aber von dem betreffenden Verkehrssicherungspflichtigen kontrolliert werden.

Grundsätzlich unterteilt sich die Verkehrssicherungspflicht in folgende Bereiche:

* Arbeitsplatz, inklusive Besucher, Gäste, Lieferanten
* Straßenverkehr (Privat und öffentliche Straßen)
* Betreiber, Vermieter (Öffentliche Gebäude und Wohngebäude)
* Grundstücke, Gärten und Bepflanzungen
* Garagen und Tiefgaragen

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst:

* Vorbeugende Wegesicherung (Trittsicherheit, Schutz vor herab-, oder umfallenden Teilen, Fassaden, oder Bäumen
* Absturzsicherung
* Baustellensicherung
* Freihalten von Wegen und Zugängen (Flucht- und Rettungswege)
* Ausreichende Beleuchtung der Einrichtungen, Wege und Zufahrten
* Winterdienst
* Brandschutzmaßnahmen
* Erste Hilfe Maßnahmen
* Erfüllen der Trinkwasserverordnung (Schutz vor Legionellen)

Informationen zur Trinkwasserverordnung (Schutz vor Legionellen)

* Kontrolle an Spielplätzen

Die Verkehrssicherungspflicht trifft nicht nur auf Eigentümer zu, sondern auf alle Personen, die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, über diese zu Verfügen. Dies können neben Hausverwalter auch Gebäudebeauftragte, Haustechniker, oder eingesetzte Hausmeister sein.

Eine Übertragung von Verkehrssicherungspflichten sollte immer schriftlich mit einer detaillierten Beschreibung der Aufgaben und Befugnisse stattfinden.

**Übersicht Verkehrssicherungspflichten**

**Gebäude**

* jegliche Gefahrenquellen (z. B. lose Putzteile, Mauerwerk, Umwehrungen, Heizungs- und Versorgungsanlagen) absichern und unverzüglich beseitigen lassen

**Dach**

* regelmäßig checken, Schäden an Ziegeln reparieren, Dachrinnen und Ablaufrohre freihalten

**Hof, Keller und Dachboden**

* auf Gefahrenquellen prüfen und ggf. beseitigen, Flucht- und Rettungswege

**Wege**

* Stolperfallen, Löcher, Schächte beseitigen, sichtbar davor warnen, Flucht- und Rettungswege vorhalten (Kennzeichnung, Pläne usw.)

**Beleuchtung**

* funktionierende Beleuchtung sicherstellen an Haustür, in Hof und Treppenhaus

**Treppenhaus**

* Beleuchtung, Treppenstufen, Geländer intakt halten, rutschsicheren Belag wählen

**Fahrstuhl**

* regelmäßig überprüfen, umfassende Betriebsprüfung der Aufzugsanlage alle zwei Jahre

**Bäume auf dem Grundstück**

* Standfestigkeit prüfen, Äste kürzen, die bei Sturm gefährlich werden könnten, ggf. Baumfällungen von morschen Bäumen veranlassen

**Brandschutz**

* Mängel beim Brandschutz umgehend beheben, Brandlasten gering halten / vermeiden

**Schnee und Eis**

* Schneeräumen und Streuen auf Wegen des Grundstücks

**Spielplätze**

* Sichtkontrolle monatlich, 3 Monate Prüfung "operative Kontrolle" durch "Befähigte Person", Jährliche Prüfung durch sachkundige Person.