

# Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienverwaltung

- Risiken erkennen, Haftung vermeiden

Referent: Tim Menne



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Zitat

„Verkehrssicherungspflicht bedeutet nicht, jede Gefahr auszuschließen, sondern die Sicherheit herzustellen, die ein verständiger Mensch erwarten darf.“

– **BGH, Z. B. VI ZR 49/83**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Einführung in das Thema

**menne**  
TRAINING



## TIM MENNE



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Einführung in das Thema

## INHALT

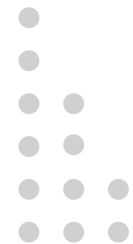
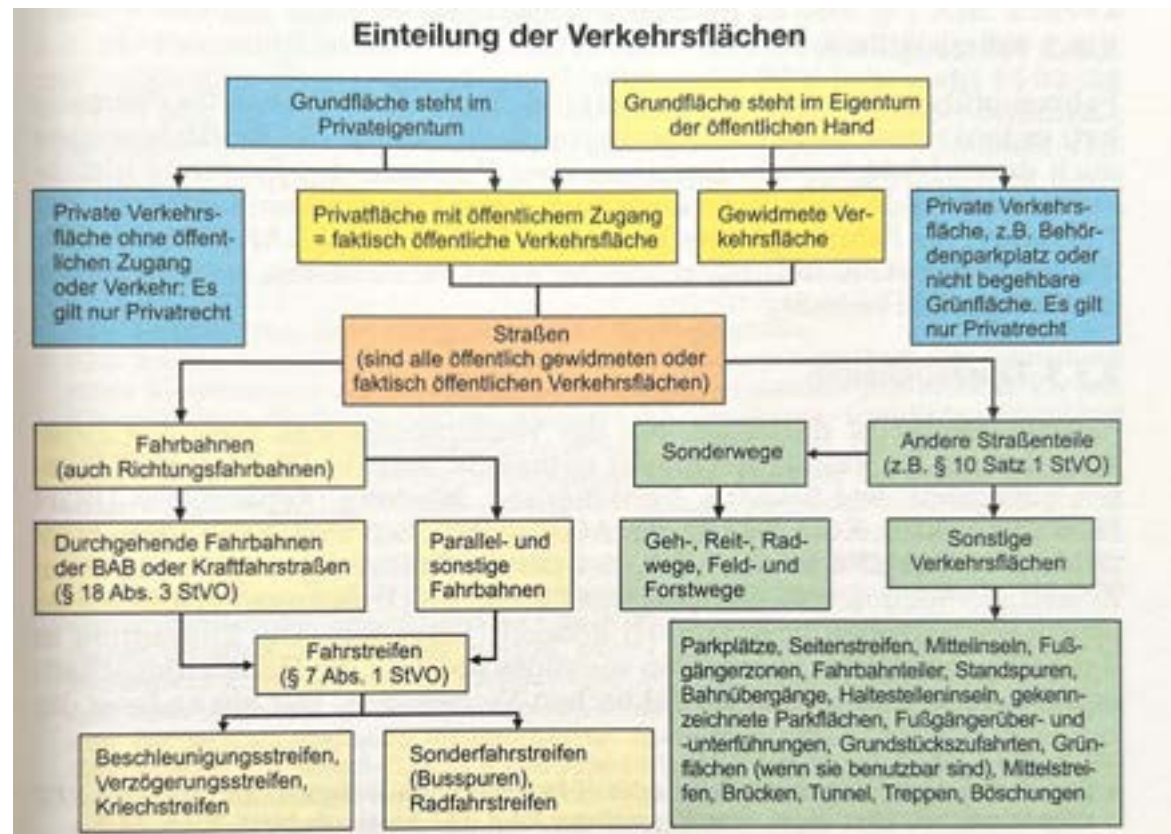
- Verkehrsbereiche
- Verkehrssicherungspflicht
- Gefahrenquellen
- Haftung
- Kontroll- und Dokumentationspflichten



## **VERKEHRSBEREICHE**

**WO ENDET EIGENTLICH MEIN PRIVATGRUNDSTÜCK – UND  
WO BEGINNT DER ÖFFENTLICHE VERKEHRSRAUM?**

## EINTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN



## ÖFFENTLICHE VERKEHRSRAUM

- Verkehrsflächen, die **für jedermann** ausdrücklich oder mit stillschweigender Duldung des Verfügungsberechtigten zur Nutzung freigegeben und tatsächlich genutzt werden. Eigentumsverhältnisse sind dabei egal: Entscheidend ist Zugang und tatsächliche Nutzung. Dieses geschieht entweder durch die **Widmung durch Rechtsakt** oder durch die **Faktische Widmung ohne Rechtsakt**.
- Ein Weg ist – ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse oder eine verwaltungsrechtliche Widmung im Sinne des öffentlichen Wegerechts – öffentlich im Sinne des Verkehrsrechts, wenn er entweder ausdrücklich oder mit stillschweigender Duldung des Verfügungsberechtigten für jedermann zur Benutzung zugelassen ist und auch so benutzt wird (OLG Köln, Beschluss vom 06.06.2000 – [Ss 227/00 – 132](#); OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 04.08.1999 – [5 A 1321/97](#); BayObLG, Beschluss vom 22.11.1979 – 1 Ob OWi 409/79, NJW 1980, 715; BGH, Urteil vom 05.01.1962 – [VI ZR 155/61](#); BGH, Urteil vom 09.03.1961 – 4 StR 6/61, NJW 1961, 1124; BGH, Urteil vom 02.04.1957 – [VI ZR 44/56](#)).
- Mit anderen Worten: Alle Verkehrsflächen, die für eine unbestimmte Zahl von Verkehrsteilnehmern ungehindert zugänglich sind, werden als tatsächlich öffentlicher Verkehrsraum bezeichnet.

# BAUSTELLENSICHERUNG AN STRAßEN | 1-TÄGIG

Verkehrsbereiche

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSRAUM

- Öffentlich zugängliche Parkplätze z. B. Von Diskotheken, Restaurants, Öffentlichen Einrichtungen, Tankstellen, Wohngebäuden
- Nicht beschränkte Privatstraßen oder Privatwege
- Notwege
- Werkeigene Zufahrten.

**Wichtig!** Grundsätzlich zählen auch Privatstraßen und Privatwege zum öffentlichen Verkehrsraum, solange kein Beschränkungswille erkennbar ist, keine entsprechende Beschränkungsvorkehrung getroffen wurde und keine Kontrollen durchgeführt werden. Werden durch Privatstraßen oder Privatwege Grundstücke erschlossen, ist der Zugang zu gemeindeeigenen Gehwegen nur über eine Privatstraße oder einen Privatweg möglich oder wird eine Privatstraße oder ein Privatweg von Besucherverkehr sowie Lieferantenverkehr genutzt, sollten sich Beschränkungsvorkehrungen in der Regel als wenig praktikabel darstellen. Laut Urteil des BayObLG handelt es sich bei einer gemeinsamen Zufahrt zu mehreren Wohnhäusern ohne Rücksicht auf die näheren örtlichen Verhältnisse um öffentlichen Verkehrsraum, wenn keine beschränkenden Einrichtungen oder Sperrzeichen angebracht sind (BayObLG, Urteil vom 22.02.1983 – 1 ObOWi 399/82, NVwZ 1983, 438).

## NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

- Verkehrsflächen, bei denen ein erkennbarer Wille zur Beschränkung besteht und Beschränkungsvorkehrungen vorhanden sind. Der Zugang ist nicht allgemein; oft ist er beschränkt auf bestimmte Personenkreise oder bestimmte Nutzungszwecke.
- Die Öffentlichkeit einer Verkehrsfläche ist zu verneinen, wenn der Verfügungsberechtigte den Zutritt zur betreffenden Verkehrsfläche ausdrücklich oder erkennbar ausschließlich bestimmten Personen gestatten will, die entweder bereits vorher in engeren persönlichen Beziehungen zum Verfügungsberechtigten stehen oder gerade anlässlich dieses Gebrauchs in solche Beziehung zum Verfügungsberechtigten treten (BayObLG, Beschluss vom 22.11.1979 – 1 Ob OWi 409/79, NJW 1980, 715; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 04.08.1999 – [5 A 1321/97](#)). Mit anderen Worten: Alle Verkehrsflächen, die für eine unbestimmte Zahl von Verkehrsteilnehmern ungehindert zugänglich sind, werden als tatsächlich öffentlicher Verkehrsraum bezeichnet.
- Eine Verkehrsfläche wird als nicht öffentlicher Verkehrsraum eingestuft, wenn der Beschränkungswille und Beschränkungsvorkehrungen zweifelsfrei erkennbar sind.

# BAUSTELLENSICHERUNG AN STRAßEN | 1-TÄGIG

Verkehrsbereiche

## NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

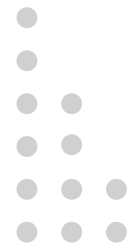
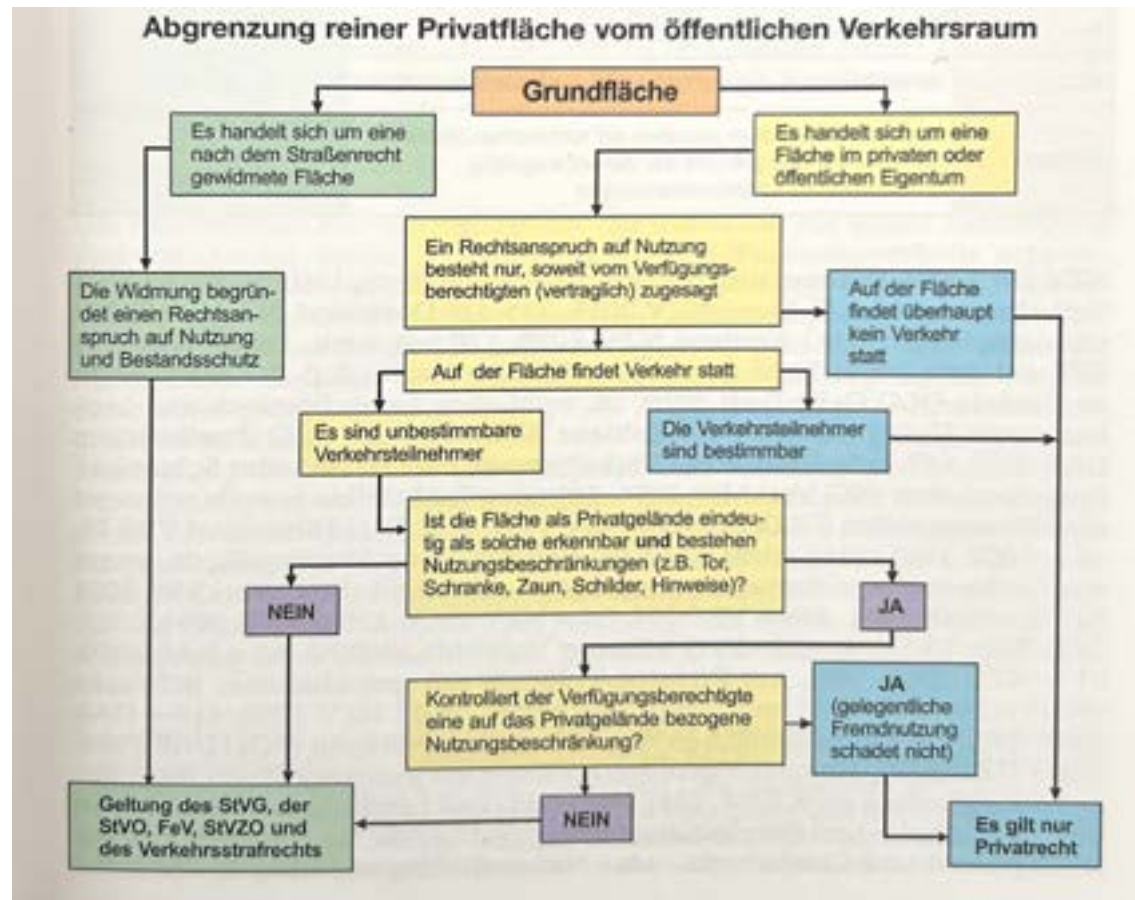
- Baustellengelände
- Kasernengelände
- Garagenvorplätze von Wohnhäusern
- Beschränkte Parkplätze

**Wichtig:** Ein Hofgrundstück, das von Hausbewohnern und deren Besuchern zum Parken genutzt wird, zählt in der Regel nicht zum öffentlichen Verkehrsraum. Entscheidend ist, dass der Nutzerkreis hier auf bestimmte Personen beschränkt ist und die Fläche nicht allgemein für jedermann zugänglich ist. Erst wenn besondere Umstände hinzukommen, die eine solche Fläche faktisch für die Allgemeinheit öffnen – etwa durch freien Zugang ohne Schranken oder Beschränkungen – könnte sie als öffentlicher Verkehrsraum gelten. Fehlen diese besonderen örtlichen Gegebenheiten, wird ein Hofgrundstück rechtlich als nicht öffentlicher Verkehrsraum eingestuft (BGH, Urteil vom 12.05.1998 – 4 StR 163/98).

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Verkehrsbereiche

## ABGRENZUNG REINER PRIVATFLÄCHEN VOM ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM



## **VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT**

**WER HAFTET EIGENTLICH, WENN EIN MIETER AUF EINER  
VEREISTEN TREPPE STÜRZT – DER EIGENTÜMER, DIE  
HAUSVERWALTUNG ODER DER WINTERDIENST?**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Verkehrssicherungspflicht

## ARTIKEL 14 DES GRUNDGESETZTES

*(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*

## BGB § 823 - SCHADENERSATZPFLICHT

*(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.*



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Verkehrssicherungspflicht

## VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Die Verkehrssicherungspflicht, auch als Verkehrspflicht bezeichnet, ist eine deliktsrechtliche Pflicht im deutschen Recht, die auf den Vorschriften der §§ 823 ff. BGB beruht. Sie verpflichtet denjenigen, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, dazu, angemessene und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden anderer zu verhindern. Maßstab ist dabei, was ein umsichtiger und verständiger Mensch in vernünftigen Grenzen für erforderlich hält, um Gefahren abzuwehren. Wichtig ist, dass nicht jede abstrakte oder theoretische Gefahr ausgeschlossen werden muss. Vielmehr geht es darum, ein Sicherheitsniveau zu gewährleisten, das nach allgemeiner Verkehrsauffassung als notwendig angesehen wird. Kommt es trotz solcher Maßnahmen zu einem Schaden, so handelt es sich in vielen Fällen um ein allgemeines Lebensrisiko, das keinen Anspruch auf Schadensersatz begründet, sondern erst dann um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, wenn die gebotenen Vorkehrungen pflichtwidrig unterlassen wurden.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Verkehrssicherungspflicht

## WER IST DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTIGE?

- Grundsätzlich trägt der Eigentümer die Verkehrssicherungspflicht seiner Verkehrsflächen.
- Beim Gemeinschaftseigentum liegt die Pflicht bei allen Eigentümer:innen gemeinsam.
- Häufig wird die Verantwortung im Rahmen der Bestellung an die **WEG-Verwaltung** übertragen.
- Die Verwaltung übernimmt dann die praktische Organisation und Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen.
- **Wichtig:** Eigentümer:innen bleiben trotz Übertragung verpflichtet, die ordnungsgemäße Durchführung zu überwachen – eine vollständige Entlastung gibt es nicht.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Verkehrssicherungspflicht

## KANN ICH DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT ÜBERTRAGEN?

- Verkehrssicherungspflichten können auf Dritte übertragen werden (z. B. Verwalter, Hausmeister, Dienstleister, Mieter).
- Aber: Der ursprüngliche Verpflichtete bleibt in der Kontroll- und Überwachungspflicht.
- Voraussetzung:
  - Klare vertragliche Regelung (Umfang, Zeiten, Flächen, Maßnahmen)
  - Sorgfältige Auswahl eines geeigneten Unternehmens oder einer Person
  - Regelmäßige Kontrolle der ordnungsgemäßen Ausführung

**Wichtig:** Delegation entlastet, befreit aber nicht vollständig. Eigentümer/WEG müssen sicherstellen, dass die Pflichten tatsächlich erfüllt werden.



## **GEFAHRENQUELLEN**

**WELCHE BEREICHE MÜSSEN GESICHERT WERDEN?**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## ALLGEMEIN

- Zuerst trägt der Verkehrsteilnehmer selbst Verantwortung:  
Er muss sein Verhalten den erkennbaren Straßen- und Witterungsverhältnissen anpassen (OLG Frankfurt, 2002).
- Verkehrssicherungspflicht greift erst dann, wenn die Gefahren so groß sind, dass ein sorgfältiger Verkehrsteilnehmer sie nicht mehr aus eigener Kraft beherrschen kann.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

**ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM**

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSRAUM

- Im öffentlichen Verkehrsraum gelten die öffentlich-rechtlichen Regeln (StVO (Straßenverkehrs-Ordnung); Straßen- und Wegegesetze der Länder; Naturschutz- und Baumschutzsatzungen)
- Dazu gehören Genehmigungspflichten, die beachtet und befolgt werden sollten (z. B. Sondernutzungserlaubnis oder verkehrsrechtliche Anordnung)
- Wenn die Genehmigungspflichten nicht befolgt werden, dann folgen Bußgelder.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

<b>Antragsteller</b> Firma:  Straße, Nr.: Plz./Ort: Fax: E-Mail: Geschäfts- Linie:	<b>Antragsdatum:</b> _____ <b>Verlauf der Straßenverkehrsordnung</b> <b>Antrag</b> auf Anordnung verkehrsregelmäßiger Maßnahmen nach § 45 StVO  Bitte nennen Sie hier den für die unten beantragte Maßnahme verantwortlichen Bauherrn:
<b>Anschrift der zuständigen Behörde</b>  	Name: Straße, Nr.: Plz./Ort: Telefon: Handy:
<b>NWVW beantragen:</b> gemäß beigefügtem Regelplan Nr.: _____ innerorts: _____ Datum: _____ außenorts: _____ Datum: _____	
<b>den Erlass einer Verkehrsrechtlichen Anordnung zur Durchführung nachstehender näher beschriebener Maßnahme mit:</b> (Verkehrsbeschränkung) (Verkehrssicherung für) <input type="checkbox"/> Fahrbahneinengung <input type="checkbox"/> Teilweise Sperrung des Gehweges <input type="checkbox"/> Sicherungsmaßnahmen entlang der Straße <input type="checkbox"/> Halbseitige Sperrung des Verkehrs <input type="checkbox"/> Gesamtsperrung Gehweg <input type="checkbox"/> Sicherungsmaßnahmen entlang des Gehweges <input type="checkbox"/> Gesamtsperrung des Verkehrs <input type="checkbox"/> Sperrung für den Fahrradverkehr	
Sperrung für Fahrzeuge über _____ t Gesamtgewicht _____ m Breite _____ m Höhe	
Ort: Straße Nr.: _____	
Ortstyp: _____ von km + bis km / von Haus-Nr. - bis Haus-Nr. _____	
Dauer der Sperrung vom (Datum) (Uhrzeit) _____ bis zur Beendigung der Bauarbeiten _____ spätestens bis (Datum) (Uhrzeit) _____	
Grund der Sperrung Art der Baumaßnahme _____	
Vorgeschlagene Umkehrungswegweiche über _____ für die (Ortstyp) _____	
<b>Sonderanmeldung:</b> <input type="checkbox"/> Es wird hiermit gleichzeitig beantragt, zu diesem Vorhaben bei dem zuständigen Träger der Straßenbaulast eine Einmündung zur Sperrhaltung zu erwirken. <input type="checkbox"/> liegt bei <input type="checkbox"/> wird nachgewiesen Sonderanmeldungsnummer des Trägers der Straßenbaulast: _____ vom: _____ <input type="checkbox"/> nicht erforderlich <input type="checkbox"/> Eine Sonderanmeldungsnummer wurde beim zuständigen Träger der Straßenbaulast beantragt.	
Es wird hiermit versichert, dass die Antragsteller die Verantwortung für die ordnungsgemäße Aufstellung der Verkehrszeichen und deren Befolgung sowie die Aufsicht und Bedienung aller erforderlicher Signalanlage übernehmen und die dafür erforderlichen Kosten trägt. Eintrag auf Straßenschilder, die durch diese Maßnahmen besetzt sind und sich daher in unzulässiger Zusammenhang stehen, so wird die Haftung gegenüber dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast in vollem Umfang übernommen.	
<b>Anlagen:</b> <input type="checkbox"/> Verkehrszeichensplan <input type="checkbox"/> Regelplan	<b>Sonstige Anlagen:</b>  
Unterschrift des Antragstellers _____	

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

**NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

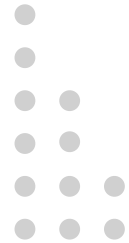
- Nicht öffentlicher Verkehrsraum = Flächen, die nicht allgemein zugänglich sind, sondern nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung stehen (z. B. Hofgrundstück, Garagenvorplatz, Betriebsflächen).
- Hier gilt Privatrecht – insbesondere § 823 BGB (Schadensersatzpflicht).
- Keine Genehmigungspflichten wie Sondernutzung oder VRA.
- Nutzung beschränkt sich auf Eigentümer, Bewohner, Mitarbeiter oder Gäste.
- Maßstab ist die Verkehrssicherungspflicht:
  - Gefahrenquellen müssen beseitigt oder abgesichert werden.
  - Sicherheit nach dem, was „ein umsichtiger und verständiger Mensch“ erwarten darf.
- BGH, Urteil v. 12.05.1998 – 4 StR 163/98 (Hofgrundstück = nicht öffentlicher Verkehrsraum).



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

Fall	Verkehrsfläche		Eigentum		Öffentlich-rechtliche Regeln		Genehmigungspflichten	Beispiel
	Öffentlich	Nicht öffentlich	Bauverwaltung	Privat	Verbindlich	Empfohlen		
I	X		X		X		X	Öffentliche Straße
II	X			X	X			Tatsächlich-Öffentliche Straße
III		X		X		X		Privatstraße



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



## RÄUM- UND STREUPFLICHT - ZUSTÄNDIGKEITEN & UMFANG

- Grundsatz: Zunächst sind die Kommunen verpflichtet, Gehwege im Winter zu räumen und zu streuen.  
→ Diese Pflicht wird jedoch per Straßengesetze auf die Straßenanlieger (Grundstückseigentümer) übertragen.
- Regelung durch Satzung/Verordnung: Gemeinden legen fest:
  - Zeiten: meist 6–20 Uhr (Sonn- & Feiertage: ab 8 Uhr)
  - Breite: i. d. R. 1,50 m (zwei Fußgänger müssen sich begegnen können)
  - Streumittel: Splitt/Sand (Salz oft verboten)
  - Lagerung des Schnees: z. B. am Fahrbahnrand
- Eigentümer dürfen Winterdienst auf Mieter, Verwalter oder Dienstleister übertragen → diese haften dann nach § 823 BGB.
- Behält eine Kontroll- und Überwachungspflicht.  
→ Wenn ein Anlieger seine Pflicht verletzt, kann die Gemeinde eine Ersatzvornahme anordnen und Kosten weitergeben.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



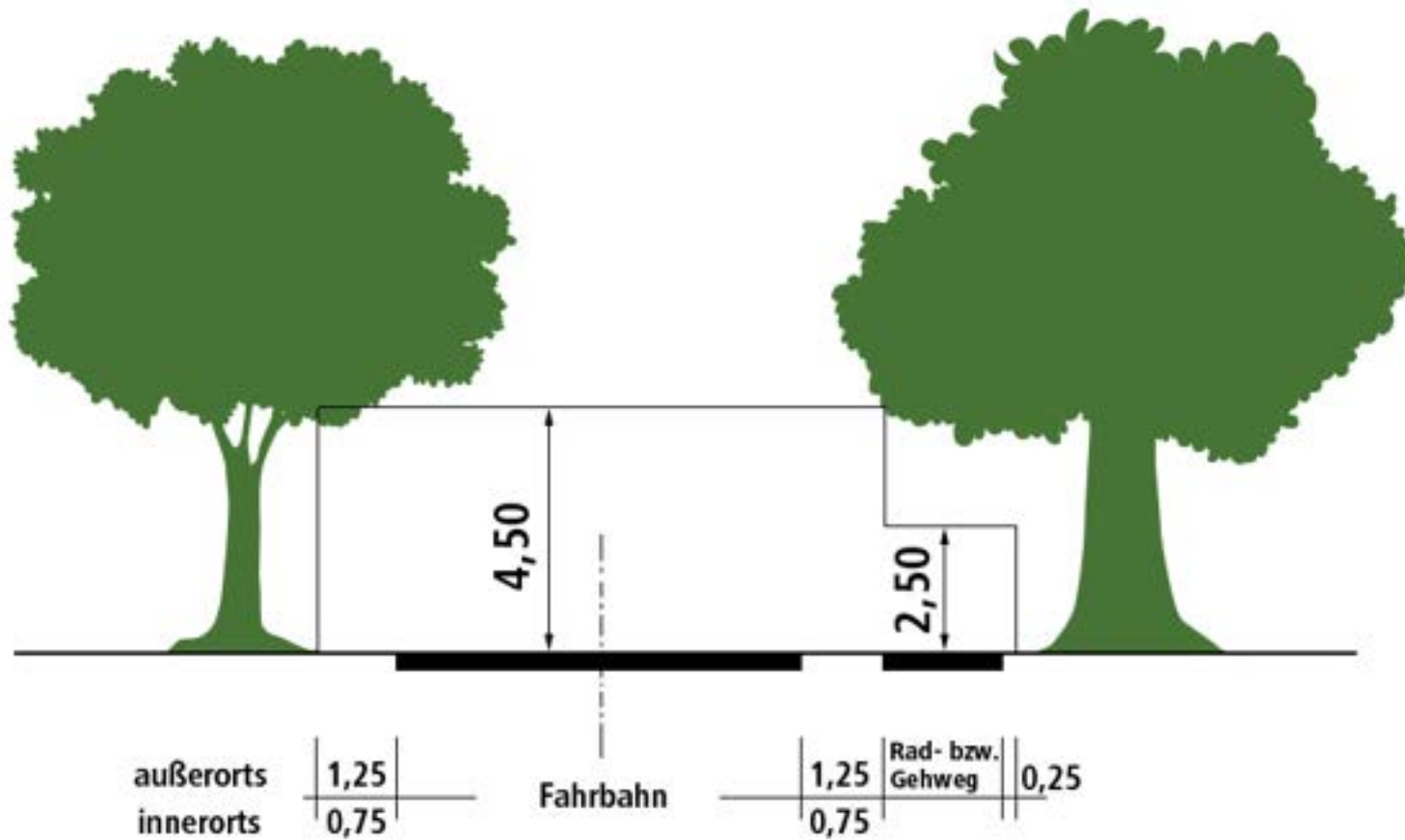
## BÄUME SCHNEIDEN ODER HECKE SCHNEIDEN - ZUSTÄNDIGKEITEN & UMFANG

- Grundsatz: Eigentümer: verantwortlich für Pflege, Rückschnitt & Verkehrssicherheit (§ 823 BGB)
- Nachbarn: dürfen Rückschnitt verlangen / selbst durchführen (§ 910 BGB)
- Gemeinde: greift ein bei Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums (VG Augsburg, 01.06.2022 – Au 6 S 22.459)
- Hecken/Bäume am Gehweg: Gehweg frei + Lichtraumprofil (50 m über Gehweg / 4,50 m über Fahrbahn) einhalten
- Schonzeit: 1. März – 30. Sept. → nur Pflegeschnitte erlaubt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)
- Baumschutzsatzungen: können Genehmigungen erfordern (§ 29 ff. BNatSchG + kommunale Satzungen) (Verstöße → Bußgeld bis zu 50.000 € möglich.)



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



## BEISPIEL: HECKE RAGT IN DEN BEREICH DES GEHWEGES UND WIRD VOM EIGENTÜMER NICHT GESCHNITTEN. WAS KANN PASSIEREN?

- Anordnung zum Rückschnitt (per Bescheid)
- Ersatzvornahme (Kommt der Eigentümer der Aufforderung nicht nach, darf die Stadt Rückschnitt auf Kosten des Eigentümers selbst veranlassen.)
- Bußgeldverfahren (Wenn die Hecke eine Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellt (z. B. Sturzgefahr, Sichtbehinderung an Kreuzungen oder verdeckte Verkehrszeichen), kann zusätzlich ein Bußgeld verhängt werden.)
- Haftung bei Unfällen (Passiert ein Unfall (z. B. Radfahrer stürzt, weil Hecke Gehweg blockiert), haftet der Eigentümer nach § 823 BGB.)

Wichtig: Wenn eine Hecke in den Gehwegbereich hineinragt, kann die Stadt zunächst eine Aufforderung zum Rückschnitt aussprechen. Erfolgt keine Reaktion, droht die Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers und ggf. ein Bußgeld. Zusätzlich bleibt die zivilrechtliche Haftung bei Unfällen bestehen.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## ANGRENZENDE BÜRGERSTEIGE (Z. B. FENSTER PUTZEN ODER FASSADEN ARBEITEN)

- Als Eigentümer bzw. Verwalter bist du verpflichtet, Gefahren abzuwehren, die durch Arbeiten am Gebäude entstehen.
- Typische Gefahren: herabfallende Werkzeuge, Putzwasser, Arbeitsbühnen oder Leitern auf dem Gehweg.
- → Man muss dafür sorgen, dass der Gehweg abgesperrt und gesichert ist, damit Passanten nicht gefährdet werden.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## SONDERNUTZUNGSERLAUBNIS

- Sobald der Gehweg für private Zwecke über den Gemeingebrauch hinaus genutzt wird (z. B. Leiter, Gerüst, Arbeitsplattform), handelt es sich um eine Sondernutzung.
- Erforderlich: Sondernutzungserlaubnis nach den Straßen- und Wegegesetzen der Länder (§ 18 StrWG NRW, § 8 FStrG).



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## VERKEHRSRECHTLICHE ANORDNUNG

- Wenn durch die Arbeiten der öffentliche Verkehr beeinflusst wird (Absperrungen, Halteverbote, Umleitungen), brauchst du zusätzlich eine Verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 StVO.
- Grundlage: RSA 21 (Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen) → regelt, welche Schilder, Absperrungen oder Sicherungen notwendig sind.





# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## SPIELGERÄTE ODER SPIELPLÄTZE

- Wer einen Spielplatz oder Spielgeräte bereitstellt, schafft eine Gefahrenquelle → er muss dafür sorgen, dass die Benutzung sicher ist.
- DIN EN 1176 / 1177: zentrale Sicherheitsnormen für Spielplätze und Spielgeräte
- BGH, Urteil III ZR 8/96: Betreiber haftet, wenn ein Kind durch mangelhafte Sicherung von Spielgeräten verletzt wird.
- OLG Hamm, Urteil 6 U 199/12: unzureichende Kontrolle von Spielgeräten → Haftung der Gemeinde.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## SPIELGERÄTE ODER SPIELPLÄTZE - PFLICHTEN

- Regelmäßige Kontrolle & Wartung
  - Sichtkontrolle: täglich/wöchentlich → grobe Schäden, Verschmutzung, Vandalismus
  - Funktionskontrolle: monatlich → bewegliche Teile, Befestigungen
  - Hauptinspektion: jährlich → umfassende Prüfung aller Geräte durch Sachverständigen
- Dokumentation
  - Jede Prüfung und Wartung muss schriftlich festgehalten werden (Kontrollbuch / digitales Protokoll).
  - So kannst du im Schadensfall nachweisen, dass du deiner VSP nachgekommen bist.
- Sofortmaßnahmen bei Gefahren
  - Defekte Geräte oder Teile sofort sperren oder abbauen.
  - Warnhinweise anbringen, bis die Reparatur erfolgt ist.

**Wichtig:** Evtl. wieder Sondernutzungserlaubnis und verkehrsrechtliche Anordnung beachten.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



## TREPPEN ODER TREPPENHÄUSER

- Als Immobilienverwalter musst du sicherstellen, dass Treppenhäuser regelmäßig geprüft und instandgehalten werden. Dazu gehören insbesondere:
  - Beleuchtung: ausreichende, funktionierende Beleuchtung im gesamten Treppenhaus (vgl. DIN EN 12464-1).
  - Boden/Stufen:
    - frei von Hindernissen und Stolperfallen
    - keine losen Stufen, beschädigte Fliesen oder rutschige Beläge
  - Reinigung: regelmäßiges Entfernen von Schmutz, Wasser, Schnee oder Laub im Eingangsbereich.
  - Handläufe/Geländer: stabil, in gesetzlicher Höhe (mind. 90 cm, je nach Landesbauordnung).
  - Winterdienst im Eingangsbereich: auch hier Pflicht zu räumen und zu streuen (siehe Räum- und Streupflicht).

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## TREPPEN ODER TREPPENHÄUSER

- Die Ausführung (z. B. Reinigung, Wartung, Winterdienst) kann an Dienstleister oder Hausmeister delegiert werden.
- Aber: Der Verwalter bleibt in der Kontrollpflicht → regelmäßige Überprüfung und Dokumentation.
- BGH, Urteil V ZR 43/19 – Verkehrssicherungspflicht kann übertragen werden, Kontrollpflicht bleibt.
- BGH, Urteil VI ZR 138/11: Vermieter haftet für Sturz auf schlecht beleuchteter Treppe.
- OLG München, 27 U 4070/12: Haftung für Glatteisunfälle im Treppenhaus, wenn nicht ausreichend gestreut wurde.
- LG Coburg, 32 S 87/07: Eigentümer haftet für Sturz auf defekter Treppenstufe.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle



## MÜLLEIMER

- **Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB)** → Müllbehälter müssen standsicher, gesichert und ohne Gefährdung für Dritte aufgestellt sein.
- **Kommunale Abfallsatzungen** → regeln Zeiten & Orte (z. B. Bereitstellung am Abfuhrtag bis 6 Uhr, Rückholung am selben Tag).
- **Bauordnungen / Brandschutz** → Mindestabstände zu Gebäuden & Fenstern (oft 1–3 m, bei Einhausung weniger).
- **Mietrecht** → Vermieter muss geeignete Stellflächen vorhalten.
- **Zeiten:** Herausstellen frühestens Vorabend, spätestens 6 Uhr am Abfuhrtag; Rückholung nach Leerung.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Gefahrenquelle

## MÜLLEIMER

- Gerichtsurteile

- **VG Neustadt (2022)**: Kommune darf Aufstellung an der Straße verlangen, wenn Zufahrt riskant ist.
- **VG Lüneburg (2021)**: Eigentümer muss Tonnen am Bürgersteig bereitstellen.
- **BGH (2023, VI ZR 77/23)**: Gefahr durch Mülltonne auf Straße fällt unter Betrieb des Müllfahrzeugs.
- **LG Darmstadt (2023)**: Feststellbremse bei Containern genügt i. d. R. für Verkehrssicherung.

- Konsequenzen bei Fehlaufstellung

- **Personen-/Sachschäden** → Schadensersatz, Schmerzensgeld.
- **Bußgelder** → Verstöße gegen Satzung (bis 50.000 €).
- **Nicht-Leerung** bei falscher oder überfüllter Aufstellung.
- **Versicherungsprobleme** bei grober Fahrlässigkeit.

## **HAFTUNG**

**WELCHE BEREICHE MÜSSEN GESICHERT WERDEN?**

## ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## BGB § 839 I. V. MIT ART. 34 GG - AMTSHAFTUNG

Verschuldensformen:

- **Fahrlässigkeit:** § 276 Abs. 2 BGB „Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt“
- **Grobe Fahrlässigkeit** handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in gröblicher Weise außer Acht lässt.
- **Vorsatz:** Willentliche und wissentliche Herbeiführen des Schadens.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## BGB § 839 HAFTUNG BEI AMTSPFLICHTVERLETZUNG

(1) Verletzt ein Beamter vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, so hat er dem Dritten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Fällt dem Beamten nur Fahrlässigkeit zur Last, so kann er nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## BGB § 839 I. V. MIT ART. 34 GG - AMTSHAFTUNG

Beamte im haftungsrechtlichen Sinne:

- **Statusbeamte**
- **Angestellte im öffentlichen Dienst, die hoheitliche Aufgaben wahrnehmen**
- **Beliehene Unternehmer (Aufgrund eines förmlichen Beleihungsaktes)**
- **Verwaltungshelfer**



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## BGB § 839 I. V. MIT ART. 34 GG - AMTSHAFTUNG

Von Hoheitsträgern zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben beigezogene (juristische oder natürliche) Personen des Privatrechts können sein:

- Verwaltungshelfer sind Helfer (Werkzeuge, verlängerte Arme) des Hoheitsträgers, haben keine eigenen Hoheitsrechte und keine eigenen Entscheidungsbefugnisse (keine Delegation der Aufgaben). Ihre Beziehung beruht i.d.R. auf Vertrag.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER HAFTUNG

Verletzt jemand in Ausübung eines ihm anvertrauten öffentlichen Amtes die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht, so trifft die Verantwortlichkeit grundsätzlich den Staat oder die Körperschaft, in deren Dienst er steht. Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit bleibt der Rückgriff gegen diese Person vorbehalten. Für den Anspruch auf Schadensersatz und für den Rückgriff darf der ordentliche Rechtsweg nicht ausgeschlossen werden.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## BEISPIEL AMTSHAFTUNG - GG ART. 34 SATZ 1; BGB § 839 A; STVO § 45 ABS. 2, 5, 6

Die Mitarbeiter eines privaten Unternehmens, die zur Ausführung einer verkehrsbeschränkenden Anordnung der Straßenbaubehörde und des der Anordnung beigefügten Verkehrszeichenplans (§ 45 Abs. 2 und 6 StVO) Verkehrsschilder nicht ordnungsgemäß befestigen, handeln als Verwaltungshelfer und damit als Beamte im Haftungsrechtlichen Sinne. Ihre persönliche Haftung gegenüber einem durch das Verkehrsschild Geschädigten scheidet daher gemäß Art. 34 Satz 1 GG aus (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 9. Oktober 2014 - III ZR 68/14, NJW 2014, 3580).  
BGH, Urteil vom 6. Juni 2019 - III ZR 124/18 - LG Kaiserslautern  
AG Kaiserslautern



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

**NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## § 823 ABS. 1 BGB – SCHADENSERSATZPFLICHT

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Haftung

## § 836 BGB – HAFTUNG DES GRUNDSTÜCKS- UND WERKEIGENTÜMERS

„Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder durch Ablösung von Teilen eines Gebäudes ein Mensch getötet oder der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt, so ist der Eigentümer des Gebäudes zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet [...].“



## BEISPIELFALL: GLATTEISUNFALL IM HOFBEREICH

Eine Mieterin stürzt im Hof eines Mehrfamilienhauses, weil dieser bei Glatteis nicht gestreut wurde. Die Eigentümergeinschaft hatte den Winterdienst zwar an eine Hausmeisterfirma übertragen, diese war aber nicht tätig geworden. Die Mieterin verklagte die Eigentümergeinschaft auf Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Entscheidung: OLG Hamm, Urteil vom 21.12.2012 – 9 U 38/12

Das Gericht stellte klar: Die Eigentümergeinschaft bleibt verantwortlich, auch wenn die Pflicht an eine Firma übertragen wurde. Sie muss kontrollieren, ob der Dienstleister seine Aufgabe erfüllt. Da dies nicht geschehen ist, haftet die Eigentümergeinschaft für die Verletzungen der Mieterin.



## **KONTROLLE UND DOKUMENTATION**

# **WELCHE BEREICHE MÜSSEN GESICHERT WERDEN?**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## GRUNDLAGE: VRA NACH § 45 STVO

- Die Straßenverkehrsbehörde ordnet im Einzelfall an, wie eine Arbeitsstelle im Verkehrsraum gesichert werden muss.
- Grundlage sind die RSA 21 (Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen).
- Damit wird die Verkehrssicherungspflicht nicht nur zivilrechtlich (§ 823 BGB), sondern auch öffentlich-rechtlich bindend.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## KONTROLLPFLICHT

- Wer die VRA erhält (z. B. Eigentümer, Bauherr oder ausführendes Unternehmen), ist verpflichtet,
  - die ordnungsgemäße Einrichtung der Sicherung nach RSA 21 zu gewährleisten,
  - die ständige Wirksamkeit der Absperrungen, Schilder und Beleuchtung zu kontrollieren.
- Kontrollen müssen regelmäßig durchgeführt werden, oft sogar täglich oder mehrmals täglich, abhängig von Verkehrsaufkommen, Gefahrenlage und Anordnung der Behörde.



# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## DOKUMENTATIONSPFLICHT

- Jede Kontrolle und jeder Mangel muss dokumentiert werden.
- In der Praxis:
  - Bau-Tagebuch oder Kontrollprotokoll
  - Fotodokumentation von Auf- und Abbau sowie von besonderen Situationen (z. B. nach Sturm oder Vandalismus)
  - Aufbewahrung für den Fall von Unfällen oder behördlichen Prüfungen
- Hintergrund: Bei einem Unfall prüft die Behörde oder ein Gericht, ob die VRA ordnungsgemäß umgesetzt wurde. Ohne Dokumentation → Haftungsrisiko.

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

**NICHT ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## KONTROLLPFLICHT

Eigentümer bzw. Verwalter müssen regelmäßig prüfen, ob Gefahrenquellen auf dem Grundstück oder im Gebäude bestehen.

Häufigkeit der Kontrollen richtet sich nach der Gefahrenlage

- täglich/wöchentlich bei stark frequentierten Bereichen (z. B. Treppenhäuser, Eingänge)
- jährlich bei größeren Bauwerksprüfungen oder Spielplätzen (Sachverständigenprüfung)

**Rechtsprechung: BGH, Urteil V ZR 43/19 – der Eigentümer bleibt verpflichtet, die ordnungsgemäße Ausführung der übertragenen Verkehrssicherungspflichten zu kontrollieren.**

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Kontrolle und Dokumentation

## DOKUMENTATIONSPFLICHT

Jede Kontrolle, Wartung und Maßnahme muss schriftlich festgehalten werden.

Hintergrund: Kommt es zu einem Unfall, trägt der Eigentümer die Beweislast. Ohne Nachweise gilt schnell: Pflichtverletzung.

Dokumentationsformen:

- Kontrollbuch / Wartungsprotokoll (analog oder digital)
- Fotos von beseitigten Mängeln oder Gefahrenstellen
- Rechnungen / Wartungsverträge als Nachweis für delegierte Pflichten

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

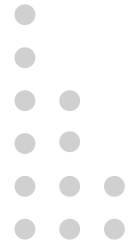
Zusammenfassung

## ZUSAMMENFASSUNG

# VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN IN DER IMMOBILIENVERWALTUNG

Zusammenfassung

Fall	Verkehrsfläche		Eigentum		Öffentlich-rechtliche Regeln		Genehmigungspflichten	Beispiel
	Öffentlich	Nicht öffentlich	Gemeinde	Privat	Verbindlich	Empfohlen		
I	X		X		X		X	Öffentliche Straße
II	X			X	X			Tatsächlich-Öffentliche Straße
III		X		X		X		Privatstraße



**„Wer Gefahren kennt und Vorsorge trifft, schützt nicht nur andere, sondern auch sich selbst vor Haftung.“**

**– LEITSATZ AUF BASIS VON §823 BGB**

**VIELEN DANK!**

Tel.: 0521 / 87504993  
E-Mail: [info@menne-training.de](mailto:info@menne-training.de)  
[www.menne-training.de](http://www.menne-training.de) | Referent: Tim Menne ©

