

Keine Angst vor dem Staatsanwalt – Teil 1

Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich z. B. aus § 823 BGB (Schadensersatzpflicht) und § 836 ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter Titel 27 – Unerlaubte Handlungen (§ 823 - § 853). Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen kann ein möglicher Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfall entkräftet und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und dem Unternehmen abgewendet werden. Lesen Sie in Teil 1 von Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, wie Sie die strategischen Weichen stellen.

Strategische Weichen stellen

Negative Schlagzeilen sind auch in der Wohnungswirtschaft bekannt: „Kind stirbt – Vermieter trifft Teilschuld“, „Defekte Steckdose tötete Jungen/Staatsanwaltschaft: Leitungen müssen alle vier Jahre geprüft werden.“ Ein bundesweiter TÜV-Test ergab: „Auf 16 Spielplätzen besteht Lebensgefahr!“

Gut, wer dem Staatsanwalt antworten kann: Die Spielplätze werden in der Regel wöchentlich, im Außenbereich 14-tägig visuell auf Schäden (z. B. durch Vandalismus) kontrolliert. Vierteljährlich erfolgen operative Kontrollen sowie jährliche Hauptuntersuchungen. Die Ergebnisse werden dokumentiert. Das Personal verfügt über die erforderlichen Kenntnisse und wird regelmäßig geschult. Werden sicherheitsrelevante Beanstandungen festgestellt, wird erforderlichenfalls eine sofortige Sperrung bzw. der Abbau des Gerätes oder des defekten Teils veranlasst.

Die Verkehrssicherungspflicht ist schon lange keine Eintagsfliege, sondern Dauerbrenner: Die Anzahl der Geschäftsvorfälle lassen sich in Anlehnung an die LUWOGÉ consult überschlägig wie folgt ermitteln:

- Anzahl der Geschäftsvorfälle = Anzahl der Objektbesichtigungen pro Jahr
- Anzahl der Objekte
- durchschnittliche Anzahl der Hauseingänge je Objekt
- durchschnittliche Anzahl der Prüfobjekte
- Anzahl der Formulare je Prüfobjekt

Unter der Annahme einer jährlichen Objektbegehung mit durchschnittlich drei Hauseingängen und durchschnittlich 60 % von ca. 14 Prüfobjekten, für welches jeweils ein Formular ausgefüllt wird, ergeben sich bei 400 Objekten ca. 10.080 Dokumente. Das entspricht bei 20 Mieteinheiten je Objekt ca. 1.260 [Dokumente/1.000 WE a]. Es lohnt sich daher, über die Verkehrssicherungspflicht nachzudenken und auch über Methoden, den damit verbundenen Aufwand auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Kind stirbt – Vermieter trifft Teilschuld

Verkehrssicherungspflicht ist schon lange keine Eintagsfliege, sondern Dauerbrenner

Bei 400 Objekten ca. 10.080 Dokumente

Fünf Schritte zum Erfolg

1. Delegieren: Einzelaufgaben, die sich aus einem definierten Verkehrssicherungsprozess heraus ableiten, können an Mitarbeiter oder an Dienstleistungsunternehmen übertragen werden, wodurch sich die Verantwortung in einzelne Teilbereiche gliedert. Die Gesamtverantwortung obliegt dennoch dem Geschäftsführer/Vorstand und kann nicht delegiert werden. Aus haftungsrechtlichen und strafrechtlichen Erwägungen kann zwar der Versicherungsschutz erweitert werden, es ist dennoch besser, den Verkehrssicherungsprozess einem Belastungstest im Wohnungsunternehmen zu unterziehen.

2. Planen: Hierzu müssen die rechtlich relevanten Gefährdungsbereiche benannt, eingeschätzt, gesetzliche Fristen der Inspektion/Prüfungen als Mindeststandard erhoben und gepflegt (!) werden. Lokale Gegebenheiten können höhere (sozialer Brennpunkt) oder geringere (Zutritt ist baulich verwehrt) Anforderungen ergeben. Die Gefährdungsbereiche müssen als (Gefährdungs-)Objekt im technischen Stamm oder als Inventarposition erfasst und gepflegt werden.

3. Ausführen: Für eine ordnungsgemäße Ausführung sind die Personalanforderungen zu definieren und die Qualifikation bei der Durchführung sicherzustellen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu protokollieren und die Aktivitäten sind in einer Liste zu pflegen.

4. Dokumentieren: Gegebenenfalls sind die Mängel festzustellen und ihre Beseitigung zu beauftragen, die Protokolle der Inspektion/Prüfung nach gesetzlichen Vorgaben zu archivieren und durch den Vorgesetzten zu analysieren.

5. Abrechnen: Durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes ist ein pauschaler Ansatz der umlagefähigen Betriebskosten bei der Anrechnung der Hauswartkosten nicht mehr zulässig (BGH Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 49/07). Vielmehr sind die umlagefähigen Betriebskosten des Hauswartes nach Zeitaufwand abzubilden, Hauswarttätigkeiten zum Prüfen und Inspizieren können ggf. auf den Mieter umgelegt werden.

Mit der Durchführung eines einmaligen Projektes sind die Risiken allerdings nicht gebannt. Sicherheitstechnische Objektbegehungen sind in festzulegenden Abständen regelmäßig wiederkehrend durchzuführen, wobei auch stets sich ändernde gesetzliche Vorgaben berücksichtigt oder Bestandsänderungen gepflegt werden müssen.

Die Gesamtverantwortung obliegt dennoch dem Geschäftsführer/Vorstand und kann nicht delegiert werden.

Hauswarttätigkeiten zum Prüfen und Inspizieren können ggf. auf den Mieter umgelegt werden

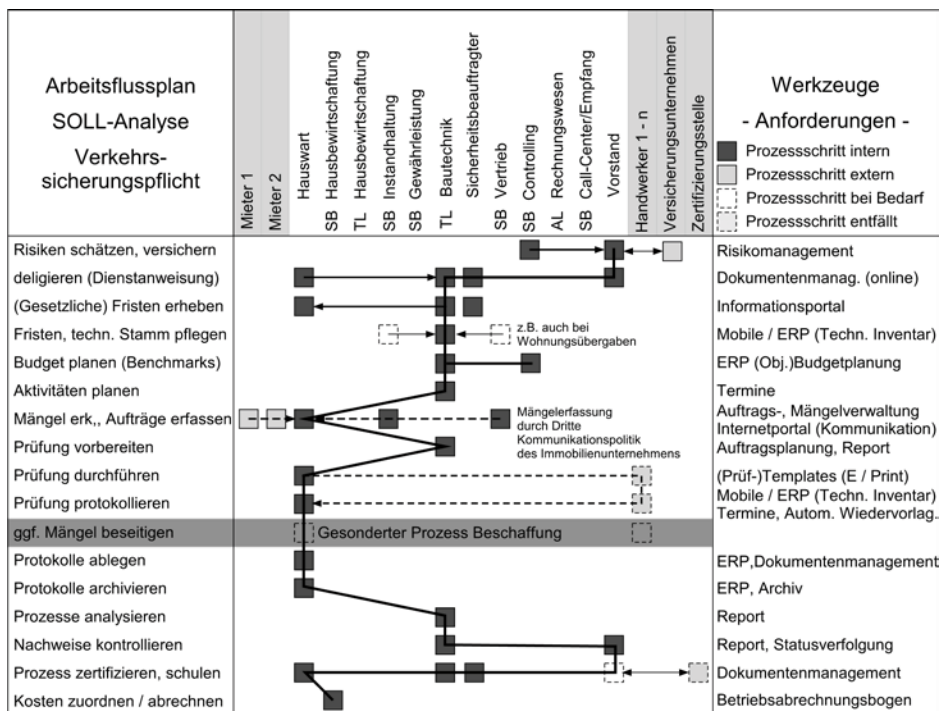


Abb. 1: Beispiel zur Aufbau- und Ablauforganisation und dem Einsatz von Werkzeugen

Praktikable Lösung gesucht

Umfragen des Verfassers zeigen, dass starkes Interesse an einer einfachen, praktikablen Lösung besteht. Gefahrenbereiche können durch baukonstruktive Maßnahmen (z. B. Türschlösser auswechseln) beseitigt, Begehungen zusammengefasst und reduziert, die Prozesse automatisiert werden. Im Fokus stehen bei den Prozessen die unternehmensinterne Abläufe, die Organisation und die unterstützenden EDV-Werkzeuge (vgl. Abbildung 1).

Starkes Interesse an einer einfachen, praktikablen Lösung

Beispiel zur Aufbau- und Ablauforganisation und dem Einsatz von Werkzeugen

Der Mieter kann z. B. über ein Informationsportal auf seine Pflicht hingewiesen werden, den FI-Schutzschalter zu betätigen. (Digitale) Prüfformulare geben eindeutige Vorgaben was, wann, wo und durch wen mit welcher Qualifikation zu prüfen ist. (Automatische) Vorlagen stellen sicher, dass auch im Falle einer Krankheit nichts vergessen wird und die Vertretung erinnert wird.

Die hoffentlich erfolgreiche Delegation kann durch den Vorgesetzten mit Statusverfolgungslisten oder Reports überprüft werden. Neben den Prüfprotokollen belegen ersatzweise oder zusätzliche Auftrags- und Rechnungsdokumente in elektronischer Form die ordnungsgemäße Prüfung. Dokumentenmanagementsysteme und eine Archivanbindung helfen, der Papierflut Herr zu werden. Den Bedarf haben auch die EDV-Häuser erkannt. Auf dem Markt sind bereits Lösungen wie z. B. EBKON der Joseph-Stiftung, VISIT der LU-WOGE consult, WorkNet von CadNet. Das ERP-System GES der Aareon unterstützt die Verkehrssicherungspflicht ab dem November-Release. Unterschiede ergeben sich im An-

spruch an die Integration in die bestehende EDV-Landschaft eines Unternehmens.

Neben der EDV-Lösung werden Inhalte benötigt:

- biographische Daten,
- Hinweise auf die Rechtsgrundlagen,
- gesetzliche Pflichten und Fristen (was müsste getan werden),
- Hinweise auf die Höhe der Sanktionen (Einschätzung der Risiken wenn nichts getan wird), Anlagenbeschreibungen,
- Stellenbeschreibungen (wer darf woran etwas tun),
- Dienstanweisungen zur Delegation,
- Aufträge mit Hinweisen auf Fristen,
- Leistungsbeschreibungen (was getan werden muss),
- Arbeitshilfen und Formulare/Dokumente (wie es getan werden muss),
- ein (Prüf-)Protokoll (es wurde getan),
- ein Kontroll- und Jahresbericht (es wurde geprüft, dass es getan wurde).

Hilfestellungen hierzu haben diverse Verbände oder Institutionen herausgegeben. Dafür gibt es diverse Quellen, die „angezapft“ werden können oder von EDV-Lösungen mitgeliefert werden.

Unternehmerische Alternativen

Welcher Weg soll nun beschritten werden? Auf der strategischen Ebene ist zu entscheiden, ob alles bleibt wie bisher, der Versicherungsschutz erweitert wird, die Aufgaben an Dienstleistungsunternehmen vergeben oder im eigenen Unternehmen erbracht werden. Generelle Ansatzpunkte wurden hier beschrieben. Die Umsetzung im eigenen Unternehmen kann gelingen. Ein positives Beispiel wie der Verkehrssicherungsprozess sowohl organisatorisch als auch von der Durchführung her optimal geplant und umgesetzt werden kann, wird in den nächsten Beiträgen anhand der LUWOGESchildert.

- Praxisbeispiel zur Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOGES Das Wohnungsunternehmen der BASF“
- Den personellen Aufwand reduzieren
- Noch mehr Potenziale heben?!

Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter

*Fachhochschule Mainz
Technik
Holzstr. 36
D-55116 Mainz
Ulrich.Bogenstaetter@fh-mainz.de
www.fh-mainz.de*