



Verkehrssicherungspflicht

Wieso klare Regelungen unabdingbar sind

Kurzübersicht des Artikels

- Die Verkehrssicherungspflichten umfassen diverse Aufgaben und Prüfungen
- Der Vermieter kann die Arbeiten jedoch extern vergeben oder dem Mieter übertragen
- Zusätzlich empfiehlt sich der Abschluss einer Versicherung gegen Schadensfälle

Oft wird bei Immobilien fälschlicherweise davon ausgegangen, dass zum Begriff Verkehrssicherungspflicht lediglich der Winterdienst mit seinen Räum- und Streupflichten gehört. Diese Ansicht kann jedoch teure Konsequenzen nach sich ziehen, wenn andere Verpflichtungen außer Acht gelassen werden. Eigentümern von Immobilien sollte bewusst sein, dass es weitere Sicherungspflichten gibt, auf welche unbedingt zu achten ist. Dazu gehören u.a. die regelmäßige Baumkontrolle, die Legionellenprüfung oder die ausreichende Beleuchtung von Treppenhäusern. Grundsätzlich empfiehlt sich eine regelmäßige Kontrolle jener Bereiche, von denen eine Gefahr für die Bewohner ausgehen könnte.

Passend zur Jahreszeit wird der Winterdienst verstärkt in den Fokus rücken. Neben der Beseitigung von Schnee ist jedoch auch der Beseitigung von rutschigem Laub oder heruntergefallenen Ästen nachzukommen. Vermieter sind jedoch nicht verpflichtet die Aufgaben selbst auszuführen. Diese können sie an externe Firmen oder gar an die Mieter übertragen. Letztere sind jedoch nur dann verpflichtet dieser Arbeit nachzukommen, wenn eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Verpflichtungen an externe Firmen zu übertragen und die Kosten im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umzulegen. Die Berufstätigkeit, urlaubsbedingte Abwesenheit oder das Alter der Mieter verhindern häufig eine zuverlässige Ausübung der Arbeiten. In vielen Fällen muss eine Vertretung einspringen. Dies kann für den Vermieter problematisch sein, da dieser weiterhin der Kontrollpflicht unterliegt.

Wird dennoch die externe Vergabe nicht gewünscht, sollte den Mietern eine ausführliche Beschreibung der Arbeiten samt Umfang und Ausführungssternus zur Verfügung gestellt werden. So ist es z.B. ein allgemeiner Irrglaube, dass grundsätzlich Streusalz verwendet werden darf. Zudem empfiehlt sich der Abschluss einer entsprechenden Versicherung, die bei fahrlässiger Pflichtverletzung eingreift.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms