

Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers

Von RA Dr. Keno Zimmer

Das Recht der Verkehrssicherungspflichten durchdringt alle Lebensbereiche. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Vermietung von Immobilien. Die Anforderungen der Rechtsprechung an die Überwachung potenzieller Gefahrenquellen bei Grundstücken und Gebäuden sind hoch, wobei auffällt, dass Grundstückseigentümer und Vermieter nur selten beziehungsweise unzureichend über den Umfang der sie treffenden Pflichten informiert sind.

Geht es um die Sicherung eines zu Wohnzwecken dienenden Hauses vor Gefahren, die bei der ordnungsgemäßen Nutzung Dritter an Eigentum und Körper drohen können, so hat der Grundstückseigentümer alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die geeignet sind, einen Schadenseintritt zu vermeiden. Zu diesen Maßnahmen gehört es, bei Schnee oder Eis die Zugänge zum Haus (Wege, Treppen) entsprechend zu streuen.

Neue Immobiliensoftware

Die Flowfact AG - Anbieter für Immobilien CRM-Software - präsentiert eine neue Generation von Immobiliensoftware. In dem neuen Produkt „Flowfact eCRM direct“ werden erstmals Leistung und Design miteinander verbunden. Dank der onlinebasierten Technologie ist die Software flexibel von unterwegs aus einsetzbar. Gleichzeitig sind der Komfort und die Leistungsfähigkeit einer Desktop-Anwendung gegeben. Präzise auf die Arbeitsabläufe eines Maklers abgestimmt, fördert sie die Immobilienvermarktung und steigert den Unternehmenserfolg.

„Wir sind stolz, eine mobile CRM-Software mit modernster Technologie präsentieren zu können, die ein Ziel hat: den Maklererfolg zu steigern. Dafür setzen sich Flowfact Success Manager proaktiv für den Anwender ein. Sie begleiten den Makler vor allem in der Anfangsphase. Gemein-

sam werden so Erfolge vom Interessenkontakt bis zum Notartermin geschaffen“, erläutert der Vorstandsvorsitzende Klaus Kappert.

Eine wertvolle Unterstützung erfährt der Makler durch die mitdenkende Software: Einzelne Aufgaben, die zur professionellen und erfolgreichen Vermarktung notwendig sind, führt die Software selbst durch oder gibt entsprechende Hinweise, was noch zu tun ist. Für einen schnellen Start profitieren Immobilienvermarkter ebenso von einer besonders einfachen Übertragung ihrer Objekte in Immobilienportale und dem komfortablen Import von bestehenden Daten zum Beispiel aus Outlook und ImmobilienScout24.

Weitere Informationen unter:
www.flowfact.de/ecrm.

The screenshot displays the Flowfact eCRM software interface. At the top, there's a navigation bar with options like 'Neu', 'Abfragen', 'Historie', and 'Löschen'. Below this is a table listing real estate objects with columns for 'Kennung', 'Interne Beschreibung', 'Stichwort', 'Überschrift', and 'Straße'. The table contains several entries, with one highlighted in red: '5006 Luxusferienimmobilie, Toskana'. Below the table, there's a detailed view of this specific property, including 'Vermarktungsart', 'Eckdaten' (such as 'Objektart', 'Headline', 'Bajahr', 'Straße', 'Lage', 'Lageart', 'Kaufpreis', 'Grundstückfläche', 'Wohnfläche', 'Anzahl Zimmer'), and 'Bilder' (a grid of photos showing the property's exterior and interior). The interface is clean and professional, with a dark sidebar on the left containing various navigation icons.

Damit sind die den Grundstückseigentümer und Vermieter treffenden Verkehrssicherungspflichten jedoch bei Weitem nicht aufgezählt. Zahl und Ausmaß der in diesem Bereich bestehenden Pflichten sind enorm, wobei ihr Umfang nicht allein durch gesetzliche Vorgaben bestimmt wird. Der zur Verkehrssicherung Verpflichtete hat vielmehr selbstständig zu prüfen, ob und welche Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen notwendig sind und dann die erforderlichen Maßnahmen eigenverantwortlich zu treffen, auch wenn gesetzliche oder andere Anordnungen, Unfallverhütungsvorschriften oder technische Regeln wie DIN-Normen seine Sorgfaltspflichten durch Bestimmungen über Sicherheitsmaßnahmen konkretisieren. Solche Bestimmungen enthalten zumeist keine abschließenden Verhaltensanforderungen gegenüber den Schutzgütern, können aber zur Feststellung von Inhalt und Umfang bestehender Verkehrssicherungspflichten herangezogen werden. Der Eigentümer kann seine Verkehrssicherungspflicht an einen Verwalter, Mieter oder Hausmeister übertragen. Er sollte dies allerdings schriftlich festlegen. Nur so kann er bei einem Schadensfall beweisen, pflichtgemäß gehandelt zu haben.

Zunächst sollte der Vermieter in Erfahrung bringen, welche Schutzgesetze und technischen Normen er bei der Überprüfung des Zustands seiner Immobilie beachten sollte. Er wird dabei auf zahlreiche Überraschungen stoßen. Welcher Vermieter kennt schon die DIN 1988-8, wonach Warmwasserspeicher regelmäßig zu warten sind? Sollte es ihm gelungen sein, die Normen für die Überprüfung seiner Gebäude zusammenzutragen, wird sich das Gefühl der Resignation einstellen. Im Zweifel muss er nämlich bis zu 160 Bereiche überprüfen. Diese tatsächlich in den gebotenen Zeitintervallen