

Verkehrssicherungsplanung: Spagat zwischen rechtssicherer Erfüllung der Sorgfaltspflicht und Reduzierungen des personellen Aufwands

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich z. B. aus § 823 BGB (Schadensersatzpflicht) und § 836ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter dem Titel 27 „Unerlaubte Handlungen“. Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen einen möglichen Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfalle zu entkräften und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und von dem Unternehmen abzuwenden. Lesen Sie mehr dazu im dritten Teil der Reihe von Patrick Fraß.

Den personellen Aufwand reduzieren

Ziel der Verkehrssicherungsplanung soll neben der rechtssicheren Erfüllung der Sorgfaltspflicht immer auch sein, den Aufwand und damit die Kosten zu senken. Um beides erfüllen zu können, müssen Einsparpotentiale aufgedeckt und sachgerecht genutzt werden. In der Bachelorthesis des Verfassers zum Thema „Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft“ an der Fachhochschule Mainz im Studiengang „Technisches Gebäudemanagement“ betreut von Prof. Dr. rer. nat. Rainer Lenz und Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter in Zusammenarbeit mit der LUWOGÉ consult GmbH wurde deutlich, dass meist große Einsparpotentiale vorhanden sind. Vor allem in der Häufigkeit der Verkehrssicherungsprüfungen und damit beim personellen Aufwand. Reduzierungen hierbei müssen jedoch stets gründlich überdacht und gerechtfertigt sein, um dem Anspruch an die ausreichende Beachtung der Sorgfaltspflicht und damit an die Rechtssicherheit gerecht zu werden.

Einsparpotentiale aufgedeckt

Reduzierung des Prüfaufwands

Um für den Gebäudebestand der LUWOGÉ ein Verkehrssicherungssystem zu entwickeln, welches den Anforderungen wie Aufwandsminimierung (siehe Teil 2 dieses Fachbeitrags) gerecht wird, wurden verschiedene Maßnahmen untersucht und in den Verkehrssicherungsprozess eingeführt. Eine Übersicht über eine Auswahl von Maßnahmen soll im Folgenden vorgestellt werden.

Durch eine begründete Verlängerung von Prüfzyklen kann der Prüfaufwand und damit der personelle Aufwand der Verkehrssicherung reduziert werden. Zur Verlängerung der Prüfzyklen stehen technische und rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung. Rechtliche Reduzierungspotentiale ergeben sich deshalb, weil Gesetze oft keinen eindeutigen Zyklus vorschreiben, sondern vielmehr eine Anpassung an den Prüfgegenstand erfordern. Eine Untersuchung ergab, dass nur zu etwa 30 % der Prüfbereiche rechtliche Fristen explizit festgesetzt sind (Prüfbereiche aus QVS auf Basis des IfB Forschungsberichts F-817).

Daneben sind auch technische Maßnahmen zur Verlängerung der Prüfzyklen möglich. Hierbei werden mögliche Gefahrensituationen durch technische Einrichtungen vermieden und der Prüfzyklus kann auf die technische Einrichtung an sich verlängert werden.

Rechtliche Freiräume nutzen

Sind rechtlich keine Zeitintervalle zur Prüfung vorgeschrieben, muss der Zyklus den Umständen entsprechend und der Sache an sich angemessen festgelegt werden. Das heißt, je nach Gefahrträchtigkeit des Prüfgegenstandes und der äußeren Einflüssen, muss der Zyklus bestimmt werden. Hierbei kann als Anhaltspunkt oft auf Richtlinien o.ä. zurückgegriffen werden, deren Verbindlichkeiten jedoch sehr unterschiedlich sein können. Auf die Umstände des Prüfbereichs kann eine Vielzahl an Faktoren Einfluss haben. Beispielsweise der Gesamtzustand der Immobilie, die Gefahrträchtigkeit des Prüfgegenstands, aber auch die Expositionsklasse (z. B. sozialer Brennpunkt). Darüber hinaus sollte während den Festlegungen immer die Frage gestellt werden, ob der Zyklus vertretbar ist und mit einem verkehrsüblichen Aufwand betrieben werden kann.

Die Entscheidung über den Prüfungszyklus hat außerdem großen Einfluss auf den organisatorischen Aufwand. Die Festlegung des Zyklus sollte stets unter Beachtung der Prüfbereiche erfolgen, deren gemeinsame Ausführung möglich und sinnvoll ist (gleiche Qualifikation, gleiches Thema). Eine Abstufung in viele verschiedene Zyklen (monatlich, 1,5-monatlich, etc.) ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Dies ermöglicht, Prüfbereiche zu Arbeitspaketen zusammenzufassen und während einer Begehung in einem gemeinsamen Zyklus zu bearbeiten.

Verkehrsüblicher Aufwand

Abstufung in viele verschiedene Zyklen

Technische Verkehrssicherung

Zur technischen Verkehrssicherung zählen alle Maßnahmen, die durch technische Ein- und Vorrichtungen zur Vermeidung gegebener Gefahrenpotentiale dienen. Im einfachsten Fall wäre dies beispielsweise ein Türschloss, welches den Zugang zum Dach oder zu den Maschinenräumen verhindert. Auch Abhebesicherungen an Lichtschachtabdeckungen können zur Verlängerung der Prüfzyklen angebracht werden. Der Prüfungszyklus des eigentlichen Prüfgegenstandes kann so meist deutlich auf den Prüfungszyklus der technischen Einrichtung (des Türschlosses) verlängert werden. Diese Maßnahmen sollten im Verkehrssicherungsprozess bzw. -konzept aufgenommen, begründet und dokumentiert werden.

Sekundäre Verkehrssicherungsprozesse

Zusätzlich kann die Verkehrssicherung einiger Prüfbereiche durch die Entwicklung gesonderter, sekundärer Verkehrssicherungsprozesse abgebildet und der Aufwand reduziert werden. Diese Prozesse können beispielsweise durch Begehungen außerhalb der Verkehrssicherung dargestellt werden, die zwar einem anderen primären Zweck dienen, aber trotzdem zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht nutzbar gemacht werden können. Anwendung können sekundäre Verkehrssicherungsprozesse zum Beispiel finden, wenn Wohngebäude regelmäßig durch Mitarbeiter aus anderen Abteilungen (bspw. Neuvermietung, Kundenbetreuung, etc.) begangen werden. Diese Mitarbeiter könnten dann in den Objekten mit nur minimalem, zeitlichem Mehraufwand (besonders Prüf-

Mitarbeiter anderer Abteilungen einbinden

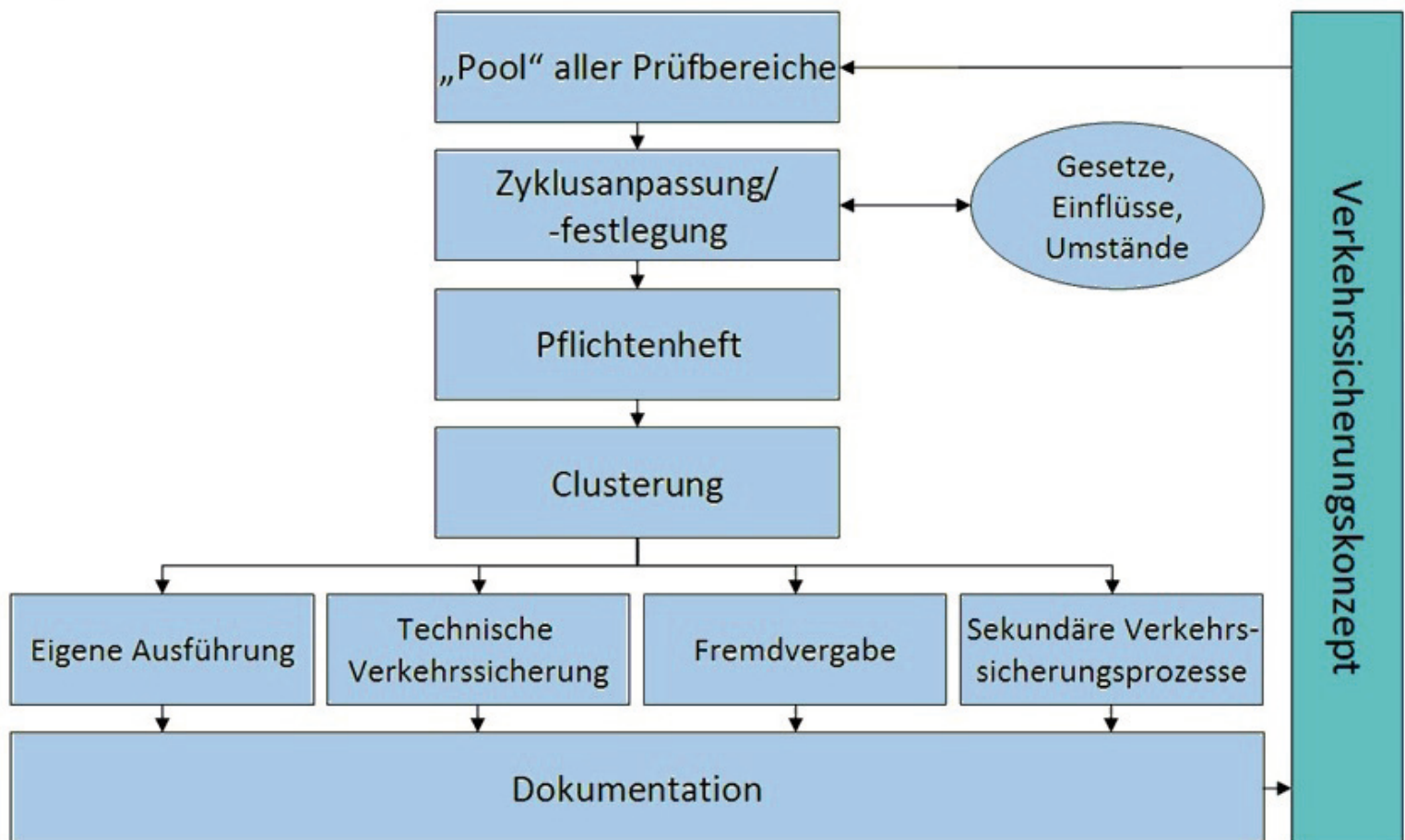
bereiche ohne Anforderung an eine besondere Sachkunde) z. B. überprüfen, ob in den Treppenhäusern brennbare Materialien gelagert werden. Der Dokumentationsaufwand kann durch Reduzierung auf eine reine Schadensmeldung deutlich vermindert werden, d.h. Dokumentation nicht nach jeder Prüfung, sondern nur im Falle eines Verstoßes gegen das Lagerungsverbot im Treppenhaus (evtl. keine absolute Rechtssicherheit).

Organisatorische Maßnahmen

Neben den Reduzierungsmöglichkeiten des Aufwandes durch Verlängerung der Prüfzyklen, ist auch eine Aufwandsreduzierung durch organisatorische Maßnahmen möglich. Die Organisation der Verkehrssicherung umfasst unter anderem die Strukturierung der Prüfungen, der Verkehrssicherungsbegehungen sowie der Dokumentation.

Durch Clusterung der Prüfbereiche nach verschiedenen Faktoren kann die Struktur in der Ausführung vereinfacht werden. Die Clusterung führt beispielsweise dazu, dass Prüfbereiche mit gleichem Thema (z. B. Brandschutz), gleicher Anforderung an die Qualifikation (Sachkundiger) und gleichem Zyklus (monatlich) zusammengefasst werden können. So zeichnet sich sehr schnell ein genaues Konzept bezüglich der Zyklen und der Verantwortlichkeiten ab. Zudem kann auf dieser Basis über die externe Vergabe einzelner Prüfbereiche oder ganzer Themen entschieden werden.

Grafik LUWOGÉ consult GmbH



Auf Grundlage dieser Struktur ist es möglich, ein Verkehrssicherungskonzept in Form eines Pflichtenheftes zu entwickeln. Inhalt des Pflichtenheftes sind die Prüfbereiche mit den dazugehörigen Prüfzyklen, sowie dem jeweiligen Prüfer (Qualifikation oder Name des Ausführenden bzw. des Dienstleisters). Zusätzliche Informationen, zum Beispiel zur rechtlichen Verbindlichkeit, erleichtern die Pflege der Datenbank, sind aber nicht zwingend notwendig.

Darstellung des Gesamtkonzepts

Zur eigenen Entlastung, welche aufgrund der Beweislastumkehr seitens des Betreibers einer Immobilie erforderlich ist, ist eine fortlaufende Dokumentation über die Ausführung der Prüfungen in den jeweiligen Zyklen, bzw. stichprobenweises Überprüfen der Leistung von Dienstleistern unabdingbar. Im Rahmen einer Gerichtsverhandlung aufgrund einer Schadenersatzforderung ist die Darstellung des gesamten Verkehrssicherungskonzepts ebenfalls notwendig, um einen überzeugenden Entlastungsbeweis führen zu können. Diese umfasst neben dem beschriebenen Pflichtenheft, auch beispielsweise ein Organigramm zur Abbildung der Delegation der Verantwortlichkeit und der Überwachung im Unternehmen sowie alle Maßnahmen, welche nicht im Rahmen der Prüfungsdokumentation erfasst werden (z. B. sekundäre Prozesse).

Durch geeignete Kombination verschiedener sekundärer und technischer Verkehrssicherungsprozesse mit der Fremdvergabe spezieller Prüfbereiche, konnte im Konzept zur Verkehrssicherung des Gebäudebestandes der LUWOGÉ (aus dem vorherigen Teil dieses Fachbeitrags von Peter Hildenbrand) der Aufwand für die Verkehrssicherungsbegehungen optimiert werden. Durch Übertragung der entwickelten Struktur zur Dokumentation konnte der Aufwand hierbei ebenfalls deutlich reduziert werden. Dies wurde mit der hierfür eigens entwickelten Software VISIT einfach ermöglicht. Darüber hinaus konnten durch clusterweise gebündelte Fremdvergabe weitere wirtschaftliche Vorteile genutzt werden.

Im Ergebnis konnte durch die Optimierung des Verkehrssicherungskonzeptes mittels der beschriebenen Maßnahmen, der personelle Aufwand reduziert werden. Mögliche Einsparpotentiale sind stark abhängig von der zuvor vorhandenen Struktur. In Ableitung aus den bei der LUWOGÉ gewonnenen Erkenntnissen, kann je nach Gestaltung der spezifischen Prozesse, die Optimierung des Verkehrssicherungskonzeptes Aufwandseinsparungen von etwa 30 % ermöglichen.

Bei angenommenen Gesamtkosten von einer Mitarbeiterkapazität (MAK, 40 h/Woche) von etwa 80.000 €/Jahr, entspricht der eingesparte Aufwand rund 24.000 €/Jahr, bzw. stehen 0,3 MAK (12 h/Woche) in anderen Tätigkeitsfeldern zur Verfügung

Patrick Fraß

Organigramm zur Abbildung der Delegation der Verantwortlichkeit

Im nächsten, abschließenden Beitrag wird beschrieben, ob sich neben und mit der Verkehrssicherungspflicht weitere Optimierungsmöglichkeiten ergeben.

Varana wünscht sich sauberes

Wasser.

Wir helfen mit einfacher, aber sicherer Trinkwasserversorgung. Auch Sie können helfen.



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.



www.deswos.de

Keine Leckmeldeanlage eingebaut?



smartex

Nachhaltigkeit braucht dichte Dächer.