

Verkehrssicherungspflichten
in der Immobilienwirtschaft

Hans-Thomas Damm / Hartmut Hardt

Verkehrssicherungspflichten in der Immobilienwirtschaft

Wohnbau, Gewerbe, öffentlicher Hochbau

3. Auflage

3. A.

Damm / Hardt

HAUFE



HAUFE

Inhaltsverzeichnis

1	Gesetzliche Grundlagen	13
1.1	Verkehrssicherungspflichten des Immobilienbetreibers	13
1.1.1	Gesetzliche Grundlagen	13
1.1.2	Rechtliche Grundlagen der Verkehrssicherungspflichten in Leiturteilen 19	
1.1.3	Anerkannte Regeln der Technik	24
1.1.4	Hilfsmittel zur Dokumentation – Checklisten	27
1.1.5	Exkurs: Normative Regelungen zu regelmäßigen Sicherheits- begehungen in Österreich – ÖNORM B 1300 Wohngebäude und ÖNORM B 1301 Nichtwohngebäude	29
1.1.6	Einordnung der Verkehrssicherungspflichten in die Betreiber- pflichten	33
2	Grundlagen der Betreiberverantwortung nach VDI 3810	35
2.1	Wahrnehmungsebene	35
2.2	Erfüllungsebene	36
2.3	Nachweisebene	37
3	Betriebssicherheitsverordnung	39
3.1	Rechtliche Einordnung und Ablauf	39
3.2	Gefährdungsbeurteilung	43
3.3	Beispiel: Gefährdungsbeurteilung der Aufzugsanlage durch den Vermieter	45
3.4	Überwachungsbedürftige Anlagen nach BetrSichV	47
3.4.1	Aufzugsanlagen als überwachungsbedürftige Anlage	49
3.4.2	Überwachungsbedürftige Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen	52
3.4.3	Prüfregelungen für Druckgeräte (Dampfkessel, Druckbehälter, Rohrleitungen unter innerem Überdruck), z. B. Druckanlagen in Heizungsanlagen, Fernwärmeanlagen u. a.	54
3.5	Dokumentationspflichten nach der Betriebssicherheitsverordnung	59
4	Trinkwasserverordnung	61
4.1	Grundlegendes	61
4.2	Verkehrssicherungspflichten am Beispiel einer Trinkwasserinstallation ...	61
4.3	Urteile zur Legionellenproblematik	63
4.4	Hinweise zur Untersuchungsmethodik	64
4.5	Dokumentationspflichten	66

4.6	Gefährdungsanalyse	68
4.6.1	Rechtliche und normative Grundlagen	68
4.6.2	Technische Hinweise	69
4.7	Typische Gefahrenstellen	70
5	Hinweise für die Wohnungswirtschaft	83
5.1	Elektroanlagen	83
5.2	Wasserführende Installation – Hinweise zur Umsetzung der Trinkwasser- verordnung	85
5.3	Freianlagen und Kinderspielplätze	88
5.4	Bäume	90
6	Hinweise zu öffentlichen Bauten und Bundesbauten	91
7	Hinweise für kommunale Immobilienobjekttypen	95
7.1	Grundschule und allgemeinbildende weiterführende Schule	100
7.1.1	Checkliste Wärmeversorgung	102
7.1.2	Checkliste Elektrotechnik/Regelungstechnik	103
7.1.3	Checkliste Brandschutz	106
7.1.4	Checkliste Lüftungstechnik – Lüftungsanlagen	110
7.1.5	Checkliste für wasserführende Installationen	112
7.1.6	Checkliste Sondertechnik – Aufzüge	114
7.1.7	Checkliste Fachunterrichtsräume (FUR)	114
7.2	Berufsbildende Schule	116
7.2.1	Checkliste Lehrküche/Küche	118
7.3	Schulsporthallen	120
7.3.1	Checkliste Sportstätten – Schulsporthallen	120
7.3.2	Checkliste Schulsporthallen	122
7.4	Kindertagesstätten	124
7.4.1	Checkliste für technische Anlagen	124
7.4.2	Checkliste für technische Anlagen/Brandschutz	125
7.5	Verwaltungsgebäude/Arbeitsstätten/Bürobauten	126
7.5.1	Checkliste für technische Anlagen	126
7.6	Versammlungsstätten/Aula	129
7.6.1	Checkliste Schulaula/Bühne	129
7.7	Gemeinschaftshäuser/Jugendzentren	130
7.7.1	Checkliste für technische Anlagen	131
8	Hinweise zu gewerblichen Bauten	133
8.1	Verkaufsstätten	133
8.2	Hinweise zur Organisation der Betreiberpflichten in Aktiengesellschaften und GmbHs	138

9	Allgemeine Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsbegehungen	141
10	Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: außen	145
10.1	Bereich Dach	145
10.1.1	Elemente/Gefahrstellen	145
10.1.2	Prüfungen/Kontrollen bei einem Steildach	145
10.1.3	Prüfungen/Kontrollen bei einem Flachdach	147
10.1.4	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	147
10.2	Holzkonstruktionen	149
10.2.1	Elemente/Gefahrstellen	149
10.2.2	Prüfungen/Kontrollen	150
10.2.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	150
10.3	Kamine	150
10.3.1	Elemente/Gefahrstellen	150
10.3.2	Prüfungen/Kontrollen	151
10.3.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	151
10.4	Vordächer/Dachbegrünung	152
10.4.1	Elemente/Gefahrstellen	152
10.4.2	Prüfungen/Kontrollen	152
10.4.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	153
10.5	Blitzschutz	153
10.5.1	Elemente/Gefahrstellen	153
10.5.2	Prüfungen/Kontrollen	154
10.5.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	154
10.6	Treppengeländer	154
10.6.1	Elemente/Gefahrstellen	154
10.6.2	Prüfungen/Kontrollen	155
10.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	155
10.7	Kellerabgänge	156
10.7.1	Elemente/Gefahrstellen	156
10.7.2	Prüfungen/Kontrollen	156
10.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	157
10.8	Kellerlichtschächte	157
10.8.1	Elemente/Gefahrstellen	157
10.8.2	Prüfungen/Kontrollen	157
10.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	158
10.9	Fassaden	158
10.9.1	Elemente/Gefahrstellen	158
10.9.2	Prüfungen/Kontrollen	159
10.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	161

10.10	Balkone	163
10.10.1	Elemente/Gefahrstellen	163
10.10.2	Prüfungen/Kontrollen	164
10.10.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	164
10.11	Brandschutz	164
10.11.1	Elemente/Gefahrstellen	164
10.11.2	Prüfungen/Kontrollen	165
10.11.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	166
10.12	Thermische Solaranlagen	167
10.12.1	Elemente/Gefahrstellen	167
10.12.2	Prüfungen/Kontrollen	167
10.12.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	168
10.13	Fotovoltaik/Solaranlagen	168
10.13.1	Elemente/Gefahrstellen	168
10.13.2	Prüfungen/Kontrollen	169
10.13.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	169
10.14	Sonstiges	170
10.14.1	Elemente/Gefahrstellen	170
10.14.2	Prüfungen/Kontrollen	171
10.14.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	171
11	Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: innen und Technik	173
11.1	Bereich Holzkonstruktionen	173
11.1.1	Elemente/Gefahrstellen	173
11.1.2	Prüfungen/Kontrollen	174
11.1.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	174
11.2	Kamine	175
11.2.1	Elemente/Gefahrstellen	175
11.2.2	Prüfungen/Kontrollen	175
11.2.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	176
11.3	Blitzschutz	176
11.3.1	Elemente/Gefahrstellen	176
11.3.2	Prüfungen/Kontrollen	177
11.3.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	177
11.4	Treppen	177
11.4.1	Elemente/Gefahrstellen	177
11.4.2	Prüfungen/Kontrollen	178
11.4.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	178
11.5	Treppenaufgänge	179
11.5.1	Elemente/Gefahrstellen	179
11.5.2	Prüfungen/Kontrollen	180
11.5.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	180

11.6	Kellerabgänge	180
11.6.1	Elemente/Gefahrstellen	180
11.6.2	Prüfungen/Kontrollen	181
11.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	181
11.7	Bodenbeläge	182
11.7.1	Elemente/Gefahrstellen	182
11.7.2	Prüfungen/Kontrollen	182
11.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	183
11.8	Gasinnenleitungen	183
11.8.1	Elemente/Gefahrstellen	183
11.8.2	Prüfungen/Kontrollen	184
11.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	184
11.9	Elektrische Installationen	186
11.9.1	Elemente/Gefahrstellen	186
11.9.2	Prüfungen/Kontrollen	187
11.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	188
11.10	Wasserführende Installationen	189
11.10.1	Elemente/Gefahrstellen	189
11.10.2	Prüfungen/Kontrollen	189
11.10.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	192
11.11	Motorbetriebene Anlagen	193
11.11.1	Elemente/Gefahrstellen	193
11.11.2	Prüfungen/Kontrollen	194
11.11.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	194
11.12	Brandschutz	194
11.12.1	Elemente/Gefahrstellen	194
11.12.2	Prüfungen/Kontrollen	195
11.12.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	197
11.13	Rauchwarnmelder in der Wohnung	198
11.13.1	Elemente/Gefahrstellen	198
11.13.2	Prüfung/Kontrollen	199
11.13.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	199
11.14	Sonstige Gefahrstellen: Glastüren	203
11.14.1	Prüfungen/Kontrollen	203
11.14.2	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	204
11.15	Checkliste: Begehung des Gebäudes von innen	205
12	Sicherheitsbegehungen von Gebäuden: Außenanlagen	207
12.1	Straßenbereich	207
12.1.1	Elemente/Gefahrstellen	211
12.1.2	Prüfungen/Kontrollen	212
12.1.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	214

12.2	Wegebereich	214
12.2.1	Elemente/Gefahrstellen	214
12.2.2	Prüfungen/Kontrollen	215
12.2.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	215
12.3	Hofbereich	215
12.3.1	Elemente/Gefahrstellen	215
12.3.2	Prüfungen/Kontrollen	216
12.3.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	216
12.4	Müllstandplatz	217
12.4.1	Elemente/Gefahrstellen	217
12.4.2	Prüfungen/Kontrollen	217
12.4.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	218
12.5	Objekte in Außenanlagen – Wäschetrockenanlage/Bänke	218
12.5.1	Elemente/Gefahrstellen	218
12.5.2	Prüfungen/Kontrollen	219
12.5.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	219
12.6	Garagen/Tiefgarage	220
12.6.1	Elemente/Gefahrstellen	220
12.6.2	Prüfungen/Kontrollen	221
12.6.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	222
12.7	Pkw-Stellplätze	222
12.7.1	Elemente/Gefahrstellen	222
12.7.2	Prüfungen/Kontrollen	223
12.7.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	224
12.8	Rettungswege/Fluchtwege	224
12.8.1	Elemente/Gefahrstellen	224
12.8.2	Prüfungen/Kontrollen	225
12.8.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	225
12.9	Außenbeleuchtung	226
12.9.1	Elemente/Gefahrstellen	226
12.9.2	Prüfungen/Kontrollen	226
12.9.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	226
12.10	Spielplätze	227
12.10.1	Elemente/Gefahrstellen	227
12.10.2	Prüfungen/Kontrollen	228
12.10.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	229
12.10.4	Gefährdungspotenzial	230
12.11	Mauern	232
12.11.1	Elemente/Gefahrstellen	232
12.11.2	Prüfungen/Kontrollen	232
12.11.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	232

12.12	Zäune/Einfriedungen	233
12.12.1	Elemente/Gefahrstellen	233
12.12.2	Prüfungen/Kontrollen	233
12.12.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	234
12.13	Bäume	235
12.13.1	Elemente/Gefahrstellen	235
12.13.2	Prüfungen/Kontrollen	235
12.13.3	Hinweise zu Gesetzen, Normen, Richtlinien	236
12.14	Checkliste: Begehung der Außenanlagen	238
13	Sicherheitsbegehung: Standsicherheit	239
13.1	ARGEBAU-Hinweise und VDI 6200: Inhalte und Ziele	239
13.2	Gefährdungskategorien und Begehungsintervalle nach ARGEBAU	242
13.2.1	Gefährdungskategorien	242
13.2.2	Begehungsintervalle	243
13.3	Prüfung und Kontrolle einzelner Elemente und Gefahrstellen	244
13.3.1	Belastungs- und Nutzungsveränderungen	244
13.3.2	Bauphysikalische Bedingungen	244
13.3.3	Dachabdichtung und Schutzvorrichtung	245
13.3.4	Metallkonstruktionen	245
13.4	Besondere Hinweise zu Konstruktionen	246
13.4.1	Spannbetonbauteile	246
13.4.2	Holzkonstruktionen	246
13.4.3	Fertigteilkonstruktionen	247
13.4.4	Glaskonstruktionen	247
13.5	Schneelasten	247
13.6	Dokumentation im Bauwerks-/Objekthandbuch	248
14	Kosten der Überwachungspflichten in der Wohnungswirtschaft	251
14.1	Betriebskostenabrechnung	251
14.1.1	Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV	251
14.1.2	Sonstige Betriebskosten	252
14.1.3	Gebot der Wirtschaftlichkeit	252
14.1.4	Dachrinnenreinigung	252
14.1.5	E-Check	252
14.1.6	Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen	253
14.1.7	Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsleitungen	253
14.2	Kosten der Überwachungspflichten	254
14.3	Kosten für Sicherheitsbegehungen und Aufwandswerte	256

15	Organisation der Betreiberpflichten	259
15.1	● Organisationsverpflichtung des Immobilienbetreibers	259
15.2	Risikomanagement	260
15.3	● Organisationsverschulden	264
	15.3.1 ● Organisationsanweisungen und Kontrolle	264
	15.3.2 Arbeitsschutzrechtliche Präventionsregeln	265
15.4	● Organisation der Betreiberpflichten nach GEFMA 190	267
15.5	Aufbau der ● Organisation der Überwachungspflichten in der Wohnungswirtschaft – Beispiele	272
16	Organisation der Betreiberverantwortung in der Kommune	275
16.1	Aufbauorganisation	275
16.2	Ablauforganisation	291
16.3	● Organisation der Delegation	292
16.4	Personalbemessung	294
16.5	Abschätzung der Betreiberkosten	297
17	Dokumentation	301
17.1	Beispiele und Hilfsmittel zur Dokumentation	301
17.2	Auswahl der richtigen Software	307
18	Integration der Betreiberpflichten in die Instandhaltung	313
18.1	Servicelevel und Verfügbarkeit von Anlagen	313
18.2	Weiterentwicklung zum Instandhaltungsmanagement	314
	Literaturverzeichnis	317
	Abkürzungsverzeichnis	319
	Abbildungsverzeichnis	323
	Stichwortverzeichnis	327