

# **Thementag Verwalter**

## **13./14. November 2025**

**Verkehrsicherungspflicht**  
**Gefahren erkennen – Betreiberhaftung vermeiden**

# Markus Jugan

Geschäftsführender Gesellschafter der Firma Immobilien Jugan Investmentverwaltung  
GmbH u. a., München  
Vizepräsident im Immobilienverband Deutschland (IVD)

**Verkehrssicherungspflicht für Verwalter?**

**Gefahren erkennen?**

**Betreiberhaftung – wirklich ein Risiko für Verwalter?**

# Verkehrssicherungspflicht

- **Definition:**

Als Eigentümer eines Miethauses, einer WEG oder ein Gewerbeimmobilie bringt man eine Immobilie in den wirtschaftlichen Verkehr ein und haftet im Rahmen der Betreiberhaftung dafür.

### **Begriff und rechtliche Grundlagen der Verkehrssicherungspflicht**

Die Verkehrssicherungspflicht bezeichnet die rechtliche Pflicht desjenigen, der eine Gefahrenquelle eröffnet, unterhält oder kontrolliert, dafür zu sorgen, dass Dritte vor Schäden geschützt werden. Sie ergibt sich nicht aus einem einzelnen Gesetz, sondern aus einer Kombination von Vorschriften:

**§ 823 BGB (Schadensersatzpflicht)** legt fest, dass derjenige haftet, der vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, die Gesundheit oder das Eigentum eines anderen verletzt.

**§ 836 BGB (Haftung des Grundstücks- und Gebäudebesitzers)** sieht eine Haftung des Eigentümers vor, wenn ein Gebäude oder Teile davon aufgrund mangelnder Unterhaltung Schäden verursachen.

Daneben greifen Vorschriften aus dem öffentlichen Recht (z. B. Bauordnungen, Unfallverhütungsvorschriften) sowie kommunale Satzungen, etwa zu Winterdienst oder Reinigungspflichten. Konkret bedeutet dies: Derjenige, der ein Wohnhaus besitzt oder verwaltet, muss alle zumutbaren Vorkehrungen treffen, um Gefahren für andere Menschen abzuwenden. **Absolute Sicherheit kann niemand garantieren, aber die Risiken müssen so weit reduziert werden, wie es nach objektiven Maßstäben vernünftig und notwendig ist.**

## Verantwortung der Immobilienverwaltung

Eigentümer übertragen im Normalfall mit Beauftragung einer Immobilienverwaltung auch die Verkehrssicherungspflicht an die Immobilienverwaltung

Der Verwalter übernimmt im Rahmen eines Verwaltervertrages die praktische Umsetzung, bleibt aber im Außenverhältnis – also gegenüber Geschädigten – gemeinsam mit dem Eigentümer verantwortlich.

Wesentlich ist:

- Die Verwaltung muss regelmäßige Kontrollen durchführen.
- **Sie muss Gefahren erkennen und geeignete Maßnahmen ergreifen.**
- Kommt es zu Schäden, haftet die Verwaltung, wenn sie ihre Prüf- und Handlungspflichten verletzt hat.
- Die Verkehrssicherungspflicht ist also keine abstrakte Pflicht, sondern ein kontinuierlicher Prozess aus Beobachten, Vorbeugen, Dokumentieren und Handeln.

## Was steckt hinter der Verkehrssicherungspflicht?

- Es geht um Leben zu schützen
- durch Brandschutz, z. B. durch technische Geräte (Feuerlöscher, Brandmeldeanlagen, RWM etc.)
- mit baulichen Maßnahmen, z. B. Rettungswege
- Sicheren Betrieb zu gewährleisten.
  - Trinkwasser
  - Torwartung
  - Spielplätze

## Gefahren erkenne !

- nach gesetzlichen Vorgaben

- z. B. Trinkwasser. Beim Trinkwasser ist die Grenze der Verantwortung eindeutig gegeben. Bis ins Gebäude ist der Versorger verantwortlich. Im Gebäude ist der Hauseigentümer/Verwalter für die Qualität des Lebensmittel WASSER zuständig.

- Brandschutz (Blitzschutzanlagen, Sprinkleranlagen, Brandschutztore, Lüftungen, BMA)

RWA,

- Gasleitungen

- automatische Tore (TG-Tore)

- Spielplätze

- ohne direkte gesetzliche Vorgaben

- Bäume und Wege

- Glaskuppeln

- Rettungsleitern, Fahnenmasten, Maibäume



## Gefahren vor Ort erkenne !

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Kontrolle nach gesetzlichen Vorgaben vor Ort auslegen.
  - Rettungswege im Treppenhaus kontrollieren, Zustand dokumentieren.
  - Aufzüge
  - Spielplätze
- Örtliche Situationen auslegen
  - Wo steht ein Baum?
  - Wie anfällig ist der Baum für Totholz?
  - Welcher Kontrollturnus ist richtig?
  - Sind die Weg im Anwesen sicher, stolperfrei?

## Was ist der nächste Schritt?

- Kontrollen vornehmen
  - als Verwalter oder Hausmeister
  - durch Sachkundige
- Wartungen
- Prüfungen

Fristen vorhalten, Ergebnisse dokumentieren und nächste Frist planen.

## ... und was ist im Schadensfall?



Gefahren erkannt, kontrolliert, gewartet und geprüft – Pflicht erfüllt!

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**