

Führung / Kommunikation

Die Verkehrssicherungspflichten im Griff – Dank IT mit mobilen Geräten, vollständiger Daten, geschützter, revisionssichere Dokumentation...

Egal ob im Treppenhaus, im Aufzug oder auf dem Spielplatz – Wohnungsunternehmen sind verpflichtet, Gefahrenquellen ihres Eigentums zu beseitigen. Darüber hinaus müssen sie gewährleisten, dass Sicherheitsstandards dauerhaft eingehalten werden. Mit einem flexiblen Bestandsdaten- und Verkehrssicherungsmanagement lassen sich alle Risiken erfassen, um gezielt Maßnahmen zu planen, umzusetzen und sicher zu dokumentieren.



Jürgen Trott. Foto Aareon

Ist der Kinderspielplatz unseres Quartiers sicher für Klein und Groß? Sind unsere Aufzüge, Elektroanlagen und Gasleitungen in Schuss? Sind die Treppenhäuser und Keller gut beleuchtet, frei von Sperrmüll und richtig ausgeschildert? Gibt es in unseren Außenanlagen rutschiges Herbstlaub, morsche Bäume oder bröckelnde Fassaden? Derlei Fragen rund um ihre Objekte müssen sich Wohnungsunternehmen immer wieder aufs Neue stellen – und an allen betroffenen Orten für Sicherheit sorgen. Schließlich unterliegen sie der sogenannten Verkehrssicherungspflicht, also einer „Pflicht zur Vermeidung von Gefahrenquellen“, so das Gabler Wirtschaftslexikon.

„Die sogenannte Verkehrssicherungspflicht, beruht auf dem Gedanken, dass jeder, der Gefahrenquellen schafft, die notwendigen und wirtschaftlich zumutbaren Vorkehrungen zum Schutze Dritter zu treffen hat“, heißt es zum Beispiel

im VersWiki auf www.deutsche-versicherungsboerse.de. Wohnungsunternehmen stehen deshalb nicht nur vor der Herausforderung, besagte Gefahrenquellen zu eliminieren und mögliche Schäden abzuwenden – sie müssen obendrein auch dokumentieren, wer wann und in welcher Häufigkeit die nötigen Überprüfungen vorgenommen hat.

Weiterführende Informationen zum Thema Verkehrssicherung gibt es auf dem Aareon Forum 2016 am 29. und 30. November 2016 in Hannover: Vortrag 7 „Wodis Sigma Release 8 – alles mobil: Verkehrssicherungspflicht und Schadensmeldung.“ Klicken Sie hier und lesen mehr zum Programm <http://www.aareon-forum.de/Agenda.2366517.html>

Aufgaben automatisch vergeben und überwachen

Die Verkehrssicherungspflicht ist mit Haftungspflichten verbunden: Kommt ein Wohnungsunternehmen seiner Verkehrssicherungspflicht nicht in vollem Umfang nach, könnte sich zum Beispiel ein Mieter verletzen. Es drohen saftige Schadensersatz- und Schmerzensgeldforderungen.

Allerdings gilt laut Paragraph 836 BGB: „Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.“ Um ihre Compliance – also die Einhaltung von Regeln oder rechtlichen Vorgaben – in Sachen Verkehrssicherung zu gewährleisten, sollten Wohnungsunternehmen zunächst alle relevanten Bauteile und Maßnahmen kennen, die regelmäßig kontrolliert werden müssen. Basis dafür bildet ein professionelles Bestandsdatenmanagement-System (BDM-System), in dem die Informationen erfasst und konsequent gepflegt werden.



Das Grill-Event für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Termine:

- 19. Mai 2016: Berlin (Weber Grillakademie)
- 16. Juni 2016: Hamburg (Weber Grillakademie in der StarKüche)
- 21. Juli 2016: Stuttgart (1893 — das Clubrestaurant)
- 25. August 2016: Köln (Santos Grillschule)
- 15. September 2016: Ingelheim bei Frankfurt
(Weber Grillakademie im Kloster Engelthal)

MEDIENPARTNER:

Wohnungswirtschaft heute.
Fakten und Lösungen für Profis

Anmeldung unter:

www.pressecompany.de/events
oder meet-and-grill@pressecompany.de

„Für Elemente einer Anlage oder eines Gebäudes wie Aufzüge, Spielplätze oder eine Tiefgarage lassen sich in unserem System automatisch Aufgaben zur Verkehrssicherung vergeben. Die Aufgaben können in einem Verkehrssicherungskatalog gepflegt und unternehmensindividuell definiert werden. Im Anschluss lässt sich überwachen, ob die angesetzten Maßnahmen fristgerecht umgesetzt wurden“, erklärt Patrick Heinerich, Solution Manager bei Aareon. Deren ERP-System Wodis Sigma beinhaltet integrierte Module zum Bestandsdatenmanagement und zur Verkehrssicherung. Mit dieser Automatisierung gewinnen Wohnungsunternehmen an Prozesssicherheit. Gleichzeitig werden Mitarbeiter von der aufwändigen, manuellen Koordination der Verkehrssicherungsmaßnahmen entlastet.

Mitarbeiter werden entlastet

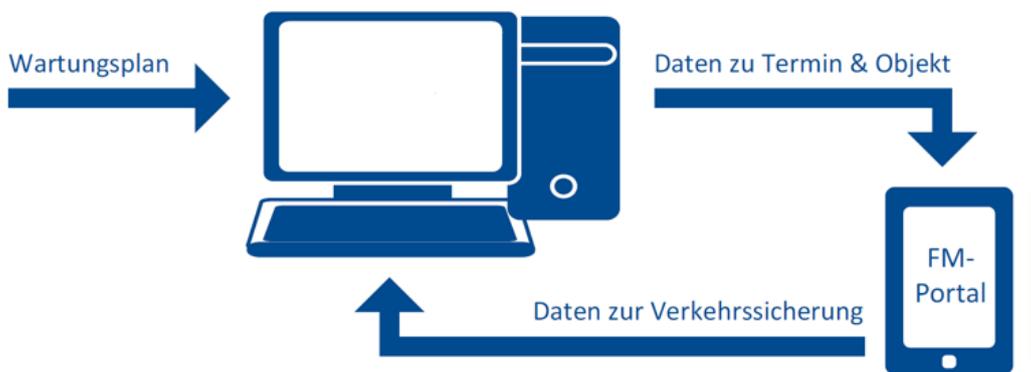
Auf die Dokumentation kommt es an

„Darüber hinaus sind Wohnungsunternehmen in Sachen Verkehrssicherung angehalten, revisionssicher zu dokumentieren, dass sie ihren Pflichten nachkommen“, erklärt Heinerich weiter. Eine möglichst umfassende Dokumentation ist für Wohnungsunternehmen besonders wichtig: Viele Vermieter geben Verkehrssicherungsmaßnahmen – etwa die Wartung ihrer Aufzüge – an Dienstleister ab. Nichtsdestotrotz bleiben sie in der Haftungsspflicht, sind also verantwortlich, falls zum Beispiel ein Unfall passiert.

Eine möglichst umfassende Dokumentation ist für Wohnungsunternehmen besonders wichtig

In solchen Fällen muss das Wohnungsunternehmen nachweisen, dass es alle nötigen Verkehrssicherungsmaßnahmen getroffen hat – und ist dabei auf die Dokumentation des Dienstleisters angewiesen, die nicht vollständig sein könnte. Deshalb empfiehlt es sich für Wohnungsunternehmen, zusätzlich eine eigene Dokumentation zu erstellen. „Mit moderner IT lassen sich beide Ziele gleichzeitig erreichen: vollständige Daten und eine geschützte, revisionssichere Dokumentation“, ergänzt Heinerich.

Einfach und effizient – die mobile Verkehrssicherungslösung



Die Vorteile einer mobilen Verkehrssicherungslösung liegen auf der Hand: Techniker oder Hauswart greifen damit direkt vor Ort über ein mobiles Endgerät auf die nötigen Informationen im ERP-System zu. So wissen sie nicht nur sofort, was aktuell zu tun ist, sondern können auch eine Dokumentation vornehmen: Ist der Hauswart gerade im Objekt unterwegs, prüft er nach, ob eine Wartung des Aufzugs stattgefunden hat und ein entsprechendes Prüfsiegel angebracht wurde. Andere anstehende Prüfungen kann er selbst übernehmen und dokumentieren. Die entsprechenden Daten übernimmt er im mobilen Endgerät direkt ins ERP-System.

Der rechtssichere Nachweis ist wichtig

„In einem integrierten System können Wohnungsunternehmen auf diese Weise sicher nachweisen, dass sie alle nötigen Verkehrssicherungsmaßnahmen fristgerecht vorgenommen oder geprüft haben. Sollte es tatsächlich zu einem Streitfall kommen, hat das Wohnungsunternehmen damit einen rechtssicheren Nachweis in der Hand“, erklärt Heinerich abschließend.

Jürgen Trott