

Verkehrssicherungspflicht in der Hausverwaltung: Streupflicht, Baumkontrolle und die Beweislast, die ohne Dokumentation gegen Sie spielt

Verkehrssicherungspflicht im Bestand: Streupflicht, Baumkontrolle nach FLL, Spielplatz-Prüfung DIN EN 1176, Beleuchtung

Inhalt

- 01 Ein toter Ast, ein parkendes Auto und ein Postfach ohne Antworten

- 02 Verkehrssicherungspflicht — was juristisch dahintersteht

- 03 Wer haftet — der Vier-Quadranten-Blick

- 04 Streupflicht — der Klassiker mit Tücken

- 05 Baumkontrolle nach FLL — der unterschätzte Risikobereich

- 06 Spielplatz-Prüfung nach DIN EN 1176

- 07 Treppen, Beleuchtung, Hausrecht

- 08 Dokumentation als Beweismittel

- 09 Praxis-Beispiel — wie das Beweismittel die Haftung kippt

- 10 Wie ImmoGenio das umsetzt

- 11 Verbindung in andere Bereiche

- 12 Grenzen — was v1 noch nicht kann

13 Wo wir stehen

14 Zusammenfassung

15 Kontakt

Ein toter Ast, ein parkendes Auto und ein Postfach ohne Antworten

Es ist ein Montag im November. Über Nacht ist ein Sturmtief durch die Region gezogen, am frühen Morgen meldet sich ein Eigentümer einer betreuten WEG: Auf dem Innenhof liegt ein abgebrochener Ast. Er hat im Fallen die Heckscheibe und das Dach eines Mieterautos erwischt. Der Halter hat bereits einen Anwalt eingeschaltet. Die Frage steht im Raum, bevor der erste Kaffee gebrüht ist: Wann wurde der Baumbestand zuletzt kontrolliert, durch wen, mit welchem Befund?

Der Verwalter durchsucht sein Postfach. Es gibt eine E-Mail vom Hausmeister aus dem letzten Frühjahr, in der „alles im grünen Bereich“ steht. Es gibt keine Liste der Bäume, kein Protokoll, keine Fotos. Der Hausmeister sagt am Telefon, er habe selbstverständlich kontrolliert, „wie immer“. Aber ein „wie immer“ überzeugt weder den gegnerischen Anwalt noch im Zweifel den Richter. Die Verkehrssicherungspflicht ist erfüllt oder sie ist es nicht – und wer sie erfüllt, muss es beweisen können.

Verkehrssicherungspflicht – was juristisch dahintersteht

Wer eine Gefahrenquelle eröffnet, muss dafür sorgen, dass von ihr keine Gefahr für Dritte ausgeht. Das ist der Kern jeder Verkehrssicherungspflicht. Bei einem bewohnten Grundstück mit Zugang für Mieter, Lieferanten, Kinder und Besucher entsteht diese Pflicht aus § 823 BGB für jede deliktische Lage gegenüber Außenstehenden und aus § 280 Abs. 1 BGB im Vertragsverhältnis, also gegenüber Mietern und Personen mit geschäftlichem Bezug. § 836 BGB regelt die spezielle Eigentümerhaftung bei Einsturz oder Ablösen von Teilen eines Gebäudes oder Werks.

Der entscheidende Unterschied liegt in der Beweislast. Im deliktischen Bereich muss der Geschädigte das Verschulden grundsätzlich beweisen. Im Vertragsverhältnis kehrt § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB die Beweislast für das Verschulden um: Der Schuldner muss darlegen und beweisen, dass er die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Für den Verwalter und die WEG bedeutet das in der Praxis: Wenn Sie keine Dokumentation Ihrer Kontrollen vorlegen können, gehen die Zweifel zu Ihren Lasten.

Der BGH hat diesen Maßstab in mehreren Entscheidungen geschärft, etwa zu den Streupflicht-Standards in BGH VI ZR 138/15 oder zur Baumkontrolle in BGH V ZR 311/02. Die Rechtsprechung verlangt keine lückenlose Sicherheit, sondern Maßnahmen, die ein verständiger und umsichtiger Mensch in der jeweiligen Lage für notwendig hält. Genau das sind die wiederkehrenden, dokumentierten Kontrollgänge.

Wer haftet — der Vier-Quadranten-Blick

Die Frage, wer im Schadensfall einsteht, lässt sich in vier Rollen sortieren, die sich überlagern, aber nicht gegenseitig befreien.

Eigentümer haften primär nach § 823 BGB und ergänzend nach § 836 BGB für Schäden, die von ihrem Grundstück oder Gebäude ausgehen. Bei einer WEG trifft die Pflicht das Gemeinschaftseigentum, also die Außenanlagen, Treppenhäuser, Höfe, Spielplätze, Fassaden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband ist Trägerin der Pflichten am Gemeinschaftseigentum. In den meisten Schadensfällen geht es genau darum: ein Treppenabsatz, der gestreut werden muss, ein Baum im Hof, eine Beleuchtung am Hauseingang.

Der Verwalter schuldet nach § 27 WEG die ordnungsgemäße Verwaltung und nach dem konkreten Verwaltervertrag die Organisation der Verkehrssicherung. Er muss nicht selbst streuen oder Bäume klettern, aber er muss die Pflichten an geeignete Personen übertragen, sie auswählen und kontrollieren. Versäumt er die Auswahl oder die Aufsicht, haftet er persönlich gegenüber der Gemeinschaft und im Außenverhältnis. Wo die Organisation der Verkehrssicherung im Gesamtbild der Verwalterpflichten steht, ordnet der Ratgeber [Aufgaben einer Hausverwaltung](#) auf [verwalter-suche.de](#) ein.

Der Hausmeister schuldet aus seinem Werk- oder Dienstvertrag die operative Erfüllung der ihm übertragenen Aufgaben. Wird ihm die Streupflicht oder die Sichtkontrolle der Bäume vertraglich übertragen, ist er primärer Adressat — aber die Auswahl- und Überwachungspflicht des Eigentümers bleibt bestehen. Eine vertragliche Übertragung befreit den Eigentümer nicht. Der BGH hat diese „Pflicht zur Pflicht-Übertragung“ mehrfach betont: Wer delegiert, muss prüfen, ob der Empfänger geeignet ist, und muss stichprobenartig kontrollieren.

Streupflicht — der Klassiker mit Tücken

Die Streu- und Räumpflicht ist die meistgeklagte Verkehrssicherungspflicht in Deutschland. Sie ergibt sich in der Regel aus der kommunalen Straßenreinigungssatzung, die die Pflicht von der Stadt auf die Anlieger überträgt.

Zeitlich gilt sie werktags etwa von 7:00 bis 20:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen meist erst ab 8:00 oder 9:00 Uhr. Die genauen Zeiten variieren je Kommune und müssen im Einzelfall in der örtlichen Satzung nachgesehen werden. Bei Berufsverkehr in Großstädten greift die Streupflicht häufig schon ab 6:30 Uhr.

Häufigkeit: Bei anhaltendem Schneefall oder fortlaufender Glättebildung reicht es nicht, einmal morgens zu streuen. Es muss mehrfach kontrolliert und nachgestreut werden, solange die Gefahrenlage anhält.

Umfang: Pflichtig sind die Gehwege auf der Grundstücksseite, Zugänge zu den Hauseingängen, Treppen, Müllplätze, oft auch der Weg zur Tiefgarage. Eine Breite von etwa 1,20 Meter genügt nach gängiger Rechtsprechung, sodass zwei Personen aneinander vorbeigehen können.

Material: Streusalz ist in vielen Kommunen aus Umweltgründen verboten oder nur in Ausnahmefällen erlaubt. Splitt, Granulat und Sand sind die zulässigen Alternativen. Nach der Streuperiode muss das Material gekehrt und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die Tücke der Streupflicht liegt in der Beweisführung. Wenn ein Mieter morgens um 7:30 Uhr stürzt und der Hausmeister behauptet, er habe um 6:45 Uhr gestreut, gewinnt die Seite, die Belege beibringt: einen Eintrag im Kontrollbuch, ein Foto der gestreuten Fläche mit Zeitstempel, eine digitale Erledigungs-Quittung. Ohne Beleg verliert die Verteidigung an Substanz.

Baumkontrolle nach FLL — der unterschätzte Risikobereich

Die FLL-Baumkontrollrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, in der überarbeiteten Fassung 2020, ist der anerkannte fachliche Standard für die Baumkontrolle in Deutschland. Auch wenn sie keine Rechtsnorm ist, zieht die Rechtsprechung sie regelmäßig als Maßstab heran.

Sichtprüfung zweimal jährlich ist der Regelfall: einmal im belaubten Zustand, einmal im unbelaubten. Beide Kontrollen erfassen unterschiedliche Schadbilder — Pilzfruchtkörper sind im Spätsommer sichtbar, Risse und Totholz im Winter. Geschulte Mitarbeiter wie ein Hausmeister mit FLL-Sichtprüfungs-Schulung können diese Routine durchführen.

Eingehende Kontrolle ist erforderlich, sobald Auffälligkeiten im Sichtbefund auftreten. Sie erfolgt durch einen zertifizierten Baumkontrolleur (FLL-zertifiziert oder ETT-Tree-Worker mit entsprechender Qualifikation) und kann Methoden wie Schalltomografie, Zugversuche oder Bohrwiderstandsmessung umfassen.

Maßnahmen reichen vom Einkürzen einzelner Äste über Kronensicherungen bis zur vollständigen Fällung bei akuter Bruchgefahr.

Bestimmte Baumarten verdienen besondere Aufmerksamkeit. Pappeln neigen zu Astabbrüchen, Robinien zu Sprödbbruch, alte Eichen zu Trockenastbildung. In Hofsituationen mit Spielplätzen oder Stellplätzen darunter ist die Kontrollfrequenz nach oben anzupassen.

Die Schnittstelle zur [Predictive Maintenance](#) ist offensichtlich: Baumdaten mit Vitalitätstrend, Standort und letzter Kontrolle erlauben es, Risiko-Bäume früh zu identifizieren und nicht erst dann, wenn der Sturm sie freilegt.

Spielplatz-Prüfung nach DIN EN 1176

Wo eine WEG einen Spielplatz auf dem Gemeinschaftsgrund unterhält, gilt die DIN EN 1176 für Spielplatzgeräte und Spielplatzböden. Sie definiert drei Inspektionsstufen.

Die **visuelle Routine-Inspektion** erfolgt etwa einmal pro Woche durch eine eingewiesene Person – meist der Hausmeister. Geprüft werden offensichtliche Mängel: Glasscherben, Vandalismus, lose Schrauben, defekte Sitzbretter.

Die **operative Inspektion** findet alle ein bis drei Monate statt und prüft Funktion und Stabilität – Schaukelketten, Befestigungen, Verschleißteile.

Die **jährliche Hauptinspektion** wird durch einen sachkundigen Prüfer nach DIN EN 1176-7 durchgeführt. Sie umfasst die statische Beurteilung, Korrosionsschäden und die Prüfung des Fallschutzes.

Die Prüfprotokolle gehören in das Anlagenarchiv und unterliegen einer Aufbewahrungsfrist analog zur BetrSichV von zehn Jahren – siehe dazu die [Aufbewahrungsfristen-Übersicht](#) im Detail.

Treppen, Beleuchtung, Hausrecht

Über Streupflicht, Bäume und Spielplatz hinaus gibt es weitere wiederkehrende Pflichten, die in der Hausverwaltung gerne übersehen werden, weil sie nicht so prominent sind.

Treppen unterliegen der DIN 18065. Stufenhöhen müssen einheitlich sein, Handläufe in Höhe und Materialqualität definiert, Stolperkanten dürfen nicht entstehen. Eine sichtbar abgenutzte oder fehlende Anti-Rutsch-Kante auf der ersten Stufe einer Kellertreppe ist im Schadensfall ein Eigentor.

Beleuchtung im Außenbereich ist in DIN EN 12464-2 geregelt. Sie definiert Mindest-Lux-Werte für Hauseingänge, Wege, Tiefgaragen und Stellplätze. Eine ausgefallene Lampe an einem Hauseingang, die zwei Wochen nicht ersetzt wurde, kann nach einem Sturz im Dunkeln zur Pflichtverletzung werden.

Hausrecht und Verkehrsanordnung umfassen Schilder zur Schrittgeschwindigkeit in Hofeinfahrten, Halte- und Parkverbote, Hinweise auf private Wege und das Spielen von Kindern. Wo solche Schilder fehlen oder ihr Sinn nicht durchgesetzt wird, kann die Verkehrs-

situation selbst zur Gefahrenquelle werden.

Dokumentation als Beweismittel

Wer ohne Dokumentation in einen Schadensprozess gerät, hat im Vertragsverhältnis durch die Beweislastumkehr des § 280 Abs. 1 BGB nahezu keine Chance, sich zu entlasten. Die Rechtsprechung verlangt zwar keine lückenlose Aufzeichnung jedes Schritts, aber sie erwartet, dass der Schuldner darlegen kann, was er regelmäßig kontrolliert hat, durch wen, mit welchem Befund.

Eine ordentliche Dokumentation in einer modernen Hausverwaltungs-Software erfasst:

- Datum und Uhrzeit des Kontrollgangs
- den ausführenden Hausmeister oder Mitarbeiter mit Signatur
- den Kontrollumfang (Bäume, Wege, Spielplatz, Beleuchtung)
- den Befund – unauffällig oder mit konkreten Mängelpositionen
- ergänzende Fotos, idealerweise mit Geo-Tagging und Zeitstempel
- die abgeleiteten Folgeaufgaben bei festgestellten Mängeln

Diese Daten landen unveränderlich in einem [Audit-Trail](#), aus dem im Streitfall nachgewiesen werden kann, dass die Pflicht erfüllt wurde – und dass nichts nachträglich ergänzt oder geschönt wurde.

Praxis-Beispiel – wie das Beweismittel die Haftung kippt

Eine WEG hat vier ältere Bäume am Rand eines Innenhofs, der direkt an Stellplätze und einen kleinen Spielplatz grenzt. Der Verwalter hat im Verwaltervertrag mit dem Hausmeister die Sichtkontrolle nach FLL festgelegt: zweimal jährlich, jeweils im April und Oktober, mit standardisiertem Protokoll je Baum für Stamm, Krone, Verankerung, Umgebung.

Im April läuft der Hausmeister die Bäume ab, fotografiert jeden Stamm und die Krone, dokumentiert pro Baum „unauffällig – keine Maßnahme erforderlich“. Die Erledigung wird in der Software signiert und mit Zeitstempel und Geo-Tag der Fotos verknüpft.

Im Juli zieht ein heftiges Sommergewitter mit Sturmböen durch. Ein Ast eines der Bäume bricht ab und beschädigt ein Auto. Der Halter klagt gegen die WEG.

Der Verwalter legt das April-Protokoll vor: eine plausible, vollständige, fachlich korrekte Sichtkontrolle. Der gerichtliche Sachverständige stellt fest, dass der Astbruch durch eine windbedingte Bruchlast entstand, die bei der vorangegangenen Sichtkontrolle nicht er-

kennbar war. Die FLL-Routine wurde eingehalten, die Pflicht erfüllt. Der Schaden geht zur Haftpflichtversicherung der WEG, der Verwalter haftet nicht persönlich, die Versicherung reguliert ohne Regress.

Ohne das Protokoll hätte der Verwalter im selben Verfahren erklären müssen, dass er „selbstverständlich kontrolliert“ habe. Die Frage des Richters wäre die einzige relevante: „Wo ist der Beleg?“

Wie ImmoGenio das umsetzt

Im Datenmodell von ImmoGenio leben die Verkehrssicherungs-Routinen in den Tabellen `tasks` und `task_templates`. Ein Template beschreibt die wiederkehrende Aufgabe abstrakt – zum Beispiel „Streupflicht-Tour Werktag morgens“, „Baumkontrolle April“, „Spielplatz-Sichtprüfung wöchentlich“ oder „Beleuchtungsprüfung Wechsel der Sommerzeit“. Aus den Templates erzeugt die Saison-Logik konkrete Aufgaben in der Tabelle `tasks`, die den Hausmeistern in einem Task-Board zugewiesen werden.

Die Erledigung wird in `hausmeister_erledigungen` gespeichert – mit Signatur, Zeitstempel, GPS-Position der Mobil-Anwendung und Foto-Anhängen. Jede Erledigung ist mit der Liegenschaft, der Aufgabe und dem ausführenden Mitarbeiter verknüpft. Bei einem Schadensfall lässt sich in Sekunden filtern: alle Erledigungen zu Liegenschaft X im Zeitraum Y, sortiert nach Aufgabentyp.

Saison-Templates greifen für die wetterabhängigen Pflichten. Streupflicht-Touren werden im ersten und vierten Quartal automatisch ins Task-Board geschrieben, Baumkontrollen im April und Oktober. Spielplatz-Sichtprüfungen werden wöchentlich erzeugt, Beleuchtungs-Checks zweimal jährlich.

Konkrete Template-Beispiele aus laufenden Beständen:

- „Streupflicht-Tour Werktag 06:30-07:00“ mit Pflichtfeldern Schneehöhe, gestreut mit Splitt, Foto am Hauseingang
- „Baumkontrolle April / Oktober“ je Baum mit Sichtprüfung Stamm, Krone, Verankerung, Foto und FLL-Standardbefund
- „Spielplatz-Sichtprüfung wöchentlich“ mit Checkliste Geräte, Sitzbretter, Sandkasten, Fallschutz
- „Beleuchtungsprüfung Frühjahr / Herbst“ mit Lux-Stichprobe an Hauseingang, Tiefgarage, Müllplatz

Die fertigen Templates entlasten den Verwalter doppelt: Er muss die Routinen nicht jedes Jahr neu organisieren, und er hat im Streitfall jedes Protokoll auf Knopfdruck.

Verbindung in andere Bereiche

Die Verkehrssicherungs-Routinen sind nicht isoliert, sondern Teil eines größeren operativen Systems. Sie greifen mit dem Hausmeister-Task-Board ineinander, wo wiederkehrende Aufgaben, Einzelaufträge und Sonderprojekte in einer Pipeline laufen. Sie speisen den Audit-Trail, der die Erledigungen revisionssicher festhält. Sie bilden die rechtliche Klammer um die Predictive Maintenance, bei der Aufzug, Lüftung und andere Risiko-Anlagen in derselben Disziplin kontrolliert werden müssen. Und Anfragen aus der Bewohnerschaft – gerade kritische Hinweise auf abgebrochene Äste oder gestürzte Personen – laufen über das Anfrage-Management und können direkt einen Verkehrssicherungs-Task auslösen.

Grenzen — was v1 noch nicht kann

Wir sind ehrlich, wo das System heute steht.

Eine **Wetter-Trigger-Logik**, die bei Schneevorhersage automatisch eine Streu-Tour anlegt, ist nicht implementiert. Die Schnee-Saison-Templates erzeugen Aufgaben kalendarisch, nicht meteorologisch. Die operative Verantwortung, bei akuter Wetterlage zu agieren, bleibt beim Hausmeister.

Eine **FLL-konforme Baumdaten-Datenbank** mit Standortpolygonen, Baumarten-Stammdaten und Vitalitätstrend ist als manuelle Pflege im Anlagenmodul vorhanden, nicht aber als integrierte Kataster-Funktion mit GIS-Anbindung.

Die **GPS-getrackte Hausmeister-Route** als Beweismittel für tatsächlich abgegangene Wege existiert nicht. Erledigungen tragen GPS-Punkte je Foto, aber keine kontinuierliche Track-Aufzeichnung.

Diese Lücken sind benannt — sie stehen auf der Roadmap, aber sie sind noch nicht produktiv. Wer sie heute braucht, muss sie ergänzend abbilden.

Wo wir stehen

Das Task-Board mit `tasks` und `task_templates` läuft produktiv. Die `hausmeister_erledigungen` mit Signatur, Foto und Zeitstempel werden in den ersten Beständen genutzt. Die Saison-Templates für Streupflicht und Baumkontrolle sind als Vorlagensatz vorbereitet und werden im Sommer-Release ausgerollt. Die Anbindung an den Audit-Trail ist vollständig.

Der Engpass liegt nicht in der Technik, sondern in der organisatorischen Disziplin: Templates müssen einmal pro WEG angepasst, Hausmeister geschult, Erledigungs-Quittungen wirklich vor Ort und nicht abends am Schreibtisch erfasst werden. Ist diese Disziplin etabliert, wird die Beweislastumkehr aus dem juristischen Risiko zum dokumentarischen Vorteil – und genau das ist der Punkt, an dem ImmoGenio den Unterschied macht.

Zusammenfassung

Die Verkehrssicherungspflicht ist kein abstraktes Risiko, sondern eine Sammlung konkreter, wiederkehrender Routinen – Streupflicht, Baumkontrolle, Spielplatz-Inspektion, Beleuchtung, Treppen. Wer sie nicht dokumentiert, verliert im Schadensfall durch die Beweislastumkehr im Vertragsverhältnis fast immer. Wer sie als digital quitierte Aufgabe in einer Hausverwaltungs-Software führt, kehrt das Verhältnis um: Aus dem juristischen Risiko wird ein Stapel Belege, die im Zweifel die persönliche Haftung des Verwalters ausschließen.

ImmoGenio liefert die Bausteine – Tasks, Templates, Erledigungen mit Signatur, Audit-Trail. Was bleibt, ist die Disziplin, sie konsequent zu nutzen. Wer das tut, schläft ruhiger, wenn nachts der nächste Sturm durchzieht.

Kontakt

Sie verwalten WEG-Bestände mit altem Baumbestand, Spielplätzen oder kritischen Außenanlagen und möchten Ihre Verkehrssicherungs-Routinen sauber dokumentieren? Wir zeigen Ihnen, wie das Task-Board mit Saison-Templates und der Audit-Trail in ImmoGenio zusammenspielen.

Schreiben Sie an kontakt@immogenio.de oder vereinbaren Sie ein Gespräch über immogenio.de.