

## Verkehrssicherung & Wartung

**Auch wenn es kein eigenes Gesetz für die Verkehrssicherungspflicht gibt, so ist doch jeder Gebäudeeigentümer gesetzlich verpflichtet, die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten,** damit in Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung eines Gebäudes oder Grundstücks niemand zu Schaden kommt. Wer diese Sorgfalt außer Acht lässt, handelt fahrlässig und haftet für den entstehenden Schaden. (BGB)

Dieser Schadenersatzpflicht können Sie sich weitgehend entziehen, wenn Sie den möglichen Vorwurf des mangelhaften Unterhalts sowie des fahrlässigen oder gar vorsätzlichen Handelns entkräften. Voraussetzung dafür ist, dass

- die Geschäftsleitung ihrer Organisationsverpflichtung nachkommt und im Rahmen des Risikomanagements ein für den Gebäudebestand geeignetes Überwachungssystem zur Verkehrssicherung einrichtet,
- im Schadensfall nachweisbar ist, dass praxisgerechte Maßnahmen ergriffen wurden, um Gefahrenquellen und Mängel frühzeitig zu erkennen – und diese auch behoben wurden.

Wie genau Sie dabei vorgehen müssen, ist gesetzlich nicht näher beschrieben oder geregelt. Deshalb haben wir schon vor Jahren ein **tragfähiges Konzept** entwickelt, wie Wohnungs- und Immobilienunternehmen die rechtlichen Anforderungen praktikabel umsetzen können.

Die wesentlichen Bausteine unseres Konzepts sind:

- eine zielgerichtete und an Ihrem Bestand orientierte **Risikoeinschätzung**,
- die Schaffung bzw. **Optimierung** der organisatorischen Voraussetzungen,
- der **kontinuierliche Prüfungsprozess** inklusive Beseitigung von Mängeln und Gefahrenquellen,
- die ordnungsgemäße **Dokumentation** der Prüfungen und deren Archivierung,
- die Überwachung der Durchführung sowie die **Qualitätssicherung**.

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung, um die Risiken, die sich aus der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflicht ergeben, zu minimieren.

### Ihr Nutzen

- langjährige Erfahrung im Management von Verkehrssicherungspflichten
- professionelle Organisation
- Prüfungen vor Ort durch unsere erfahrenen Ingenieure und Bautechniker
- praktikabler Prüfungsumfang
- ordnungsgemäße Dokumentation
- Nachweis der Organisations- und Überwachungsverpflichtung
- Qualitätssicherung
- Outsourcing

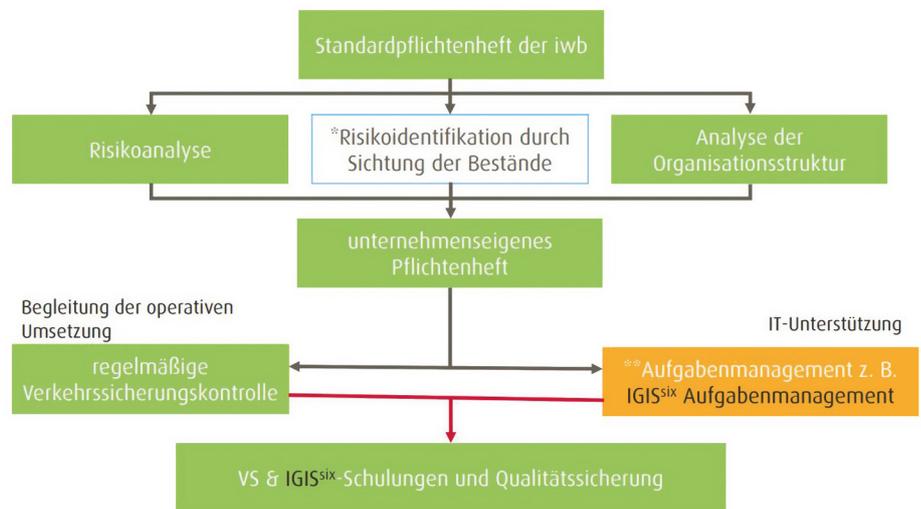
**Ihren Ansprechpartner /  
Ihre Ansprechpartnerin**  
und mehr Infos finden Sie unter:

[www.iwb-e.de/  
verkehrssicherung\\_  
wartung\\_  
wohnungswirtschaft](http://www.iwb-e.de/verkehrssicherung_wartung_wohnungswirtschaft)



## Unsere Leistungen

- Risikoanalyse und unternehmensspezifische Pflichtenhefte
- Optimierung der Organisationsstrukturen
- Implementierungsbegleitung
- Durchführung von Verkehrssicherheitsprüfungen
- Beratung zum Wartungsmanagement
- Revision bestehender Verkehrssicherungskonzepte
- professionelle Digitalisierung mit IGIS<sup>six</sup> und IGIS<sup>online</sup>



Verkehrssicherungskonzept und zusätzliche iwb-Angebote

Grundlage der **Risikoanalyse** ist unser bewährtes Standard-Pflichtenheft. Es beinhaltet die Überwachungspflichten für Immobilien inkl. der Prüfanweisungen, die Empfehlungen zu Prüfzyklen sowie die Zuständigkeiten und erforderliche Qualifikation des Prüfers. In Workshops werden die individuellen Risikomerkmale Ihres Wohnungsbestandes herausgearbeitet und ein auf Ihr Unternehmen zugeschnittenes **Pflichtenheft** erstellt.

Gemeinsam definieren wir die **organisatorischen Voraussetzungen**. Dabei geht es um Rollen, Mitarbeiter und Dienstleister, die in den jeweiligen Beständen bestimmte Prüfungen übernehmen sollen. Ein wesentliches Augenmerk liegt hierbei auf der organisatorischen Planung der zahlreichen durchzuführenden Prüfungen und dass gewährleistet ist, dass erkannte Mängel und Gefahrenquellen zeitnah behoben werden. Außerdem wird die Art der Dokumentation und Archivierung, die Verwendung digitaler Systeme und die Vorgehensweise zur Überwachung und Qualitätssicherung des gesamten Prozesses festgelegt.

Sofern erforderlich, übernehmen wir im Rahmen der **Implementierungsbegleitung** auch die Qualifikation Ihrer Mitarbeiter oder ergänzen Ihre Organisationsdokumentation. Damit sichern wir die Qualität des Konzeptes und dessen Umsetzung ab.

Häufig übernehmen wir die erstmaligen bzw. die **jährlichen Verkehrssicherungsprüfungen**. Unser Prüfer-Team besteht aus erfahrenen Ingenieuren und Bautechnikern und ist speziell für diese Aufgaben qualifiziert. Sie arbeiten hocheffizient und wissen genau, wohin sie schauen müssen.

Weil von technischen Anlagen, Dachflächen oder dem Baumbestand besondere Risiken ausgehen, werden in der Praxis die damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten häufig an externe Dienstleister delegiert (z. B. über Wartungs- oder Werkverträge). Um sicherzustellen, dass eine **ordnungsgemäße Delegation** stattfindet, überprüfen wir die vorhandenen Vertragsklauseln auf Wirksamkeit, identifizieren Verbesserungsbedarf und liefern Formulierungsvorschläge.

Vielleicht haben Sie bereits interessante Aspekte entdeckt, die bei Ihrer bisherigen Vorgehensweise zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten fehlen. Wir führen auch **Revisionen** vorhandener Konzepte durch und beraten Sie bei der Optimierung.

Und weil wir genau wissen, wieviel organisatorischer und administrativer Aufwand damit verbunden ist, wenn man Verkehrssicherung richtig machen will, haben wir **IGIS<sup>six</sup> Aufgabenmanagement** und **IGIS<sup>online</sup>** entwickelt. Unsere professionelle Software zur Organisation, Dokumentation und Überwachung Ihrer Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten ●

Erfahren Sie mehr über [www.igissix.de/verkehrssicherung](http://www.igissix.de/verkehrssicherung).