

Verkehrssicherungspflicht der Betreiber einer Trinkwasserinstallation.



Die Verkehrssicherungspflicht (Gebrauchserhaltungspflicht) ist die Pflicht zur Sicherung von Gefahrenquellen!

Die **Verkehrssicherungspflichten (Gebrauchserhaltungspflicht)** oder **Betreiberpflichten** bei **haustechnischen Anlagen** sind vielen **Vermietern, Hauseigentümern** und im bestimmten Umfang auch **Mietern** nur unzureichend bekannt. Hier sind aber die **Anforderungen der Rechtsprechung** an die **Überwachung** möglicher **Gefahrenquellen** hoch angesetzt. Oft ist das **Rechtsbewusstsein** sehr eingeschränkt oder es werden **Risiken** hingenommen, deren Auswirkungen Laien nicht bekannt sind oder unterschätzt werden.

Nach dem **Gesetz** (BGB § 535 Abs. 1 Satz 2) geht es um die **Gebrauchserhaltungspflicht**, also um die Pflicht, ein Mietsache **instandzuhalten** und **instandzusetzen**.



BGB § 823 Abs. 1

"Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet."

Der **Bundesgerichtshof** behandelt diese **Verkehrssicherungspflicht** in immer neuen **Urteilen**. Grundsätzlich geht es um die Pflicht desjenigen, der eine **Gefahrenlage** schafft oder fort dauern lässt, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine **Schädigung** anderer möglichst zu **verhindern**. Grundlage sind immer die Urteile des BGH und andere Anordnungen, Arbeitsstättenrichtlinien, Unfallverhütungsvorschriften oder technische Regeln (DIN-Normen, VDI-Richtlinien). Das **BGH** hat besonders die **Empfehlungen**, die in **DIN-Normen** des **Deutschen Instituts für Normung e.V.** gegeben werden, als eine **Entscheidungshilfe** bei Streitigkeiten **vor Gericht** zugelassen, weil sie die geltenden **allgemein anerkannten Regeln der Technik** darstellen.

Verkehrssicherungspflichtig sind **alle Grundstückseigentümer** (Privatleute, Gewerbetreibende, öffentliche Körperschaften), also

- wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält,
- wer eine Sache betreibt, die für Dritte gefährlich werden kann,
- wer gefährliche Sachen dem allgemeinen Verkehr aussetzt oder in Verkehr bringt

Von einem Verkehrssicherungspflichtigen wird **nicht erwartet**, dass er die Gefahrenquelle gegen alle denkbaren Schadensfälle absichert, er muss aber **alle Vorkehrungen** gegen **voraussehbare Gefahren** treffen, die durch eine gewöhnliche bzw. bestimmungsgemäße Benutzung eintreten können.



Bei **Gewerbebetrieben** wird der Inhalt der zu beachtenden Verkehrssicherungspflichten durch die **Arbeitsstättenrichtlinien** und **Unfallverhütungsvorschriften** genauer festgelegt. Ein Verstoß gegen die Vorschriften ergibt immer ein Verschulden.

Die **Verkehrssicherungspflicht** kann auch an **Dritte**, z. B. an **Mieter, Hausmeister, Reinigungsunternehmen** oder **Wartungsunternehmen (z.B. SHK-Fachbetriebe)**, übertragen werden. Eine **rechtssichere Übertragung** muss nach folgenden **Regeln** erfolgen:

1. Die zu übertragenden Pflichten müssen klar und eindeutig definiert werden.
2. Die Verteilung der Pflichten müssen widerspruchsfrei sein und dürfen keine Überschneidungen oder Lücken aufweisen.
3. Die geeigneten Fachkräfte, Beschäftigten und Dienstleister müssen sorgfältig ausgewählt werden.
4. Die Verpflichteten sind mit allen erforderlichen Mitteln und Befugnissen auszustatten.
5. Die Verpflichteten sind durch An-, Ein- und Unterweisungen auf dem aktuellen Stand zu halten.
6. Die übertragenden Pflichten sind regelmäßig zu beaufsichtigen und zu überwachen.

Überwachungspflichtige und überwachungsbedürftige Bereiche

Verkehrssicherungspflichten gibt es in allen **öffentlichen** und **privaten Bereichen**. Wer sich mit diesem Thema ein wenig ausführlicher befasst, wird schnell merken, dass ein **vollständiger Überblick** der **Betreiberpflichten** für **einfache Hausbesitzer** fast **unmöglich** ist. Trotzdem müssen sie sich auf dem Laufenden halten, um **Gefahren**, die von ihren Einrichtungen ausgehen können, **abzusichern**. Hier besteht **besonders** bei **Kindern** eine erhöhte Verkehrssicherung, weil durch die kindlichen Unerfahrenheit, den kindlichen Bewegungsdrang und den typischen kindlichen Ungehorsam ein **erhöhtes Gefahrenpotential** besteht.

In der **Wohnungswirtschaft** unterscheidet man z.B. folgende **Anwendungs-** und **Überprüfungsbereiche**:

- **technische Einrichtungen** > Gasanlagen, Gasgeräte, Heizungs- und thermische Solaranlagen, Flüssiggaslagerung, Heizöltank, Schornsteine, Elektroinstallationen, Aufzüge
- **Hygiene** > Trinkwasserinstallationen, Waschräume, Abwasseranlagen, Kanalnetze, Nass- und Trockenleitungen (Feuerlöschleitungen)
- **Brandschutz** > Rauchmelder, Rauchmeldeanlagen, Brand- und Rauchschutztüren, Blitzschutzanlagen

Gasanlagen

- **Unterirdische Außenleitungen** hinter Hauptabsperrhahn
 - Dichtheitsprüfung bis 100 mbar alle 4 Jahre
 - ab 100 mbar alle 2 Jahre
 - durch Vertrags-Installationsunternehmen (VIU)



- **Gasleitungen**

- Dichtheitsprüfung durch Vertrags-Installationsunternehmen (VIU)
- alle 12 Jahre
- jährliche Sichtprüfung

- **Gaszähler**

- jährliche Inspektion
- Eichfrist: alle 8 Jahre

- **Absperrhähne**, frei zugänglich

- ständige Kontrolle
- durch Hausmeister

- **Gasprüfanschlüsse**

- jährliche Sichtprüfung

- **Druckregler, Notabspernung**

- Inspektion jährlich

- **Gaswarnanlagen**

- Prüfung alle 4 Jahre

- **elektrische Notschalter**

- Inspektion jährlich

Gasgeräte

Gaskessel, Gasterme, Gaswasserheizer, Gasöfen, Gasstrahler

- regelmäßige Sichtkontrolle durch den Betreiber
- regelmäßige Inspektion und Wartung durch einen Wartungsvertrag
- jährliche Prüfung durch Schornsteinfeger
- Feuerstättenbescheid beachten
- länderspezifische Regelungen beachten

Heizungs- und thermische Solaranlagen

- **Heizungsanlagen**

- Emissionsmessung laut Feuerstättenbescheid
- durch Schornsteinfeger

- **Heizkessel**

- regelmäßige Prüfung des Kessels und alle Sicherheitseinrichtungen
- durch Wartungsvertrag

- **Thermische Solaranlagen**

- regelmäßige Prüfung der Kollektoren und aller Sicherheitseinrichtungen
- Wartung der Anlage mit Überprüfung der Solarflüssigkeit
- durch Fachbetrieb

- **Ausdehnungsgefäße**

- regelmäßige Überprüfung
- durch Sachkundigen bzw. Wartungsvertrag

- **Umwälzpumpen**

- Überprüfung alle 4 Jahre
- durch Elektro-Fachkraft



Trinkwasserinstallation

Betreiberpflichten, z. B.:

- **Spülung** bei
 - Neuinstallation
 - mindestens alle 3 Jahre im Bestand
 - nach Betriebsunterbrechung > 4 Wochen
 - bei Betriebsunterbrechung > 3 Tage - Trinkwasseraustausch
 - bei Betriebsunterbrechung > 6 Monate - zusätzlich mikrobiologische Untersuchung und



Legionellenuntersuchung empfohlen!

- bei Betriebsunterbrechung > 1 Jahr
- Trennung von übriger TW-Anlage, Wiederinbetriebnahme nur durch ein Vertrags-Installationsunternehmen (VIU) und mikrobiologische Untersuchung notwendig
- Beachten der **Trinkwasserverordnung 2011**, einschlägige **Verordnungen** (AVBWasserV) und **Normen** (DIN EN 806 (2012-04), DIN 1988-....., DIN EN 1717, DVGW-Arbeitsblätter)



Regelmäßige Legionellenuntersuchung verpflichtend!

- **Rückspülfilter**
 - Wartung alle 2 Monate bzw. nach Herstellerangabe
 - durch Betreiber, Hausmeister > besser Wartungsvertrag
- **Enthärtungsanlagen**
 - Wartung alle 2 Monate bzw. nach Herstellerangabe
 - durch Betreiber, Hausmeister > besser Wartungsvertrag
- **Dosiergeräte**
 - Wartung alle 6 Monate bzw. nach Herstellerangabe
 - durch Betreiber, Hausmeister > besser Wartungsvertrag
- **Druckerhöhungsanlagen**
 - nach DIN 1988
 - jährliche Inspektion
 - monatlich bei Feuerlöschversorgung
 - durch Vertrags-Installationsunternehmen (VIU)
 - innere Prüfung alle 5 Jahre
 - alle 10 Jahre Wasserdruckprüfung durch Sachverständigen (TÜV, DEKRA)
- **Warmwasserspeicher**
 - nach DIN 1988-8
 - Wartung jährlich bzw. nach Herstellerangabe
 - durch Vertrags-Installationsunternehmen (VIU)



Nass- und Trockenleitungen (Feuerlöschleitungen)

• **Nassleitungen**

- Funktionsfähigkeitsprüfung monatlich
- Gebrauchsdruckprüfung jährlich durch Fachkundigen bzw. Turnus nach Bauart der Anlage (DIN 1988, DIN 1446, DIN1481)

• **Trockenleitungen:**

- Kaltwasserdruckprüfung
- Funktionsfähigkeitsprüfung alle 2 Jahre,
- Wandhydranten Trockenprüfung halbjährlich (DIN 14462, DIN 1988)

Abwasseranlagen - Kanalnetze

Ein Entwässerungs-Check kann sinnvoll sein

- Sichtprüfung mind. monatlich
- Funktionsprüfung mind. einmal im Quartal
- Bauzustandsprüfung jährlich
- Hydraulische Prüfung alle 5 Jahre

• **Zustandserfassung**

- Optische Inspektion (Freispiegelkanäle)
- Weitergehende Anforderungen in der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO)
- Druckprüfung bei Druckleitungen

• **Überprüfungszeiträume (komm. Abwasser)**

- 15 Jahre bei Misch- u. Schmutzwasserkanälen
- 20 Jahre bei Regenwasserkanälen
- 30 Jahre bei Zuleitungskanälen



Die Errichtung einer Trinkwasserinstallation und wesentliche Änderungen an diesen dürfen nur von Installationsbetrieben durchgeführt werden, die in das Installateurverzeichnis eines WVU eingetragen sind.

Quelle: www.bosy-online.de/Verkehrssicherungspflicht.htm

