

## **Informationen zur Verkehrssicherungspflicht der Eigentümergemeinschaft**

Gemäß § 18 Abs. 1 WEMoG und § 9a Abs. 2 obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nun alleine der Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich und im Innenverhältnis haftbar.

Es macht wenig Sinn, wenn der Verwalter bei einer Gefährdung des gemeinschaftlichen Eigentums oder durch das gemeinschaftliche Eigentum nur eine Notreparatur oder Notbeseitigung veranlasst und keine ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. Instandsetzung durchführt. In der Regel führt dies zu doppelten Kosten.

Zum Pflichtenkatalog der Verkehrssicherung gehören folgende Aufgaben:

- Kontrolle und Dokumentation über den Zustand der gemeinschaftlichen Räume (Brandlasten, Gegenstände, Fluchtwege versperrt)
- Zustand des Gebäudes (insbesondere Dach oder lose Fassadenplatten oder Garagentore)
- Zustand der Außenanlage (Beleuchtung, Bäume, usw.)
- Betriebssicherheitsverordnung (Aufzüge, Lüftungsanlagen, Sprinkleranlagen)
- feuerpolizeiliche Auflagen (Brandschutz)
- Garagenverordnungen
  - Räum- und Streupflichten
  - Spielplatzverordnungen und Wartungsverpflichtungen
  - Trinkwasserverordnung (Legionellenprüfung)
  - Energiegebäudegesetz
  - Landesbauordnungen