



## Verkehrssicherungspflicht: Wichtiger Schutz für Mieter und Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, mögliche Gefährdungen der Gäste auszuschalten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Das etwas umständliche Wort Verkehrssicherungspflicht beinhaltet viele verschiedene Aspekte der vermieteten Monteurzimmer. Um sich vor Forderungen von Schadensersatz oder Schmerzensgeld zu schützen und um für Mieter wie Vermieter ein angenehmes Verhältnis zu schaffen, sind die hier aufgeführten Gefahrenbereiche dringend zu beachten.

### Wichtige Informationen für Vermieter zur Verkehrssicherungspflicht



Auf Vermieter von Monteurunterkünften kommen viele Verpflichtungen zu, die zwingend beachtet werden müssen, um Ärger zu vermeiden und sich vor unangenehmen Schmerzensgeld- und Schadenersatzansprüchen zu schützen. Eine dieser Pflichten ist die Verkehrssicherungspflicht – sie beinhaltet Vorkehrungen, um Gefahren für die Gast-Monteurs zu verhindern. Doch welche Verpflichtungen bedeutet das genau für Vermieter und was ist zu

berücksichtigen, damit sich jeder Monteur in der Unterkunft bei seinem Aufenthalt sicher fühlen kann?

Die Verkehrssicherungspflicht, auch Verkehrspflicht genannt, beinhaltet die Pflicht zur Abwehr von Gefahrenquellen, deren Unterlassen zu Schadenersatzansprüchen führen kann. Jeder, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, muss alle notwendigen Vorkehrungen treffen, um zu vermeiden, dass andere Schaden davon nehmen. Dabei muss nicht jede einzelne – theoretisch mögliche – Gefährdung verhindert werden, sondern nur wirklich naheliegende. Generell gilt: Je höher das Gefahrenpotential, desto verschärfter müssen die Sicherungsmaßnahmen sein.

Die Verkehrssicherungspflicht eines Vermieters bezieht sich nicht nur auf das eigentliche Monteurzimmer oder die Monteurwohnung sondern auch auf andere vermietete Räume wie Garage und Keller, sowie auch Treppen, Flure, Zugänge, Fahrstühle, Gärten und weitere Einrichtungen, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Jeder Vermieter ist nicht nur seinen Gästen gegenüber verkehrssicherungspflichtig, sondern allen Personen, die sich befugt auf seinem Grundstück aufhalten. So müssen Monteure zum Beispiel auch vor einer Beschädigung oder einem Diebstahl ihrer eigenen Wertgegenstände geschützt werden.

### **Folgende Gefahrenbereiche sind bei Monteurunterkünften zu beachten:**

- Qualitatives und stabiles Mobiliar
- Schlösser an vermieteten Räumlichkeiten für einen Schutz vor Unbefugten
- Ausreichende Außen- und Innenbeleuchtung
- Bäume (zum Beispiel durch herabfallende Äste)
- Stolpergefahren (zum Beispiel durch Schäden an Fußböden oder Treppen)
- Freihalten von Zu- und Gehwegen (zum Beispiel vor rutschigem Laub oder Schnee und Eis)
- Dächer (zum Beispiel durch Lawinen vom Dach)
- Wartung von Fahrzeugen (bei einem Verleih von zum Beispiel Fahrrädern)
- Aufgeraute Außentreppen mit Geländer
- Ordnungsgemäße Abdeckung von Schächten im Garten
- Betriebsbereiter und TÜV-geprüfter Fahrstuhl / Aufzug
- Regelmäßig gewartete Tiefgaragen-Rolltore
- Kinderspielplätze und deren Grünanlagen (zum Beispiel Klettergerüste, Düngemittel auf dem Rasen)

Bei dem Umfang und den Grenzen gilt allerdings für alle Vermieter: Die Verkehrssicherungspflicht gilt nicht unbeschränkt – lediglich vorhersehbare Gefahren müssen geschützt werden und dies auch nur mit Sicherheitsmaßnahmen, die für den Vermieter zumutbar sind. Ein Entgegenwirken für alle denkbaren Gefahrenquellen wäre im Alltag gar nicht möglich. So wird vom Vermieter beispielsweise nicht verlangt, dass er seine Nachtruhe vorzeitig unterbricht und nachts Schnee schippt, wenn es plötzlich anfängt zu schneien. Ebenfalls ist ein Vermieter zum Beispiel nicht dazu verpflichtet eine nass gereinigte Treppe durch ein Schild zu kennzeichnen.

Wenn ein Vermieter seiner Pflicht nicht direkt vor Ort nachkommen kann, weil er zum Beispiel weiter entfernt von der Monteurunterkunft wohnt, gibt es die Möglichkeit die Verkehrssicherungspflicht durch einen Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, beispielsweise einen Hausmeister. Der Vermieter behält aber in jedem Fall eine Teil-Verantwortung – eine sogenannte Überwachungspflicht.

Kommt ein Vermieter seiner Verkehrssicherungspflicht nicht nach und es geschieht ein Unfall, droht ihm in erster Linie eine zivilrechtliche Haftung nach § 823 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Sie beinhaltet eventuelle Kosten für einen Arzt bzw. für das Krankenhaus, einen möglichen Erwerbsausfall sowie ein Schmerzensgeld, was schnell eine beachtliche Summe erreichen kann. Auf den Vermieter können beim Missachten der Verkehrssicherungspflicht aber zusätzlich auch strafrechtliche Sanktionen oder Bußgelder zukommen. In einigen Fällen kann es zu einem Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung kommen, was eine Geldstrafe oder sogar eine Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren zur Folge haben kann.

Die Haftung des Vermieters kann aber auch durch das Mitverschulden eines Geschädigten eingeschränkt werden. Entsteht ein Schaden also nicht nur durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, sondern ebenfalls durch die Unachtsamkeit des Geschädigten, haften beide Parteien. Entscheidend ist, ob der Geschädigte die Gefahr erkennen konnte und den Schaden so hätte vermeiden können. Die genaue Höhe der jeweiligen Anteile richtet sich nach dem Umfang

des Mitverschuldens – darüber wird je nach individuellem Fall einzeln entschieden.

**Tipp:** Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht spielt auch die sogenannte Garantiehafung eine Rolle: Laut Gesetz übernehmen Vermieter diese für Mängel an der Monteurunterkunft, die bereits vor dem Abschluss eines Mietvertrages vorhanden waren. In diesem Fall haften Vermieter für die Folgen dieser Mängel, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig verschuldet wurden und sogar auch wenn sie diese nicht selbst verschuldet haben. Im Mietvertrag hat der Vermieter die Möglichkeit eine verschuldensunabhängige Garantiehafung für anfänglich vorhandene Mängel auszuschließen. Zudem können verschiedene [Versicherungen](#) das Risiko für Vermieter reduzieren, entbinden aber nicht von der Verkehrssicherungspflicht.

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.