



**Autoren: Dr. Waldemar Müller  
und...**

Ein vereister Gehweg, verschneite Zugänge, Eiszapfen, Dachziegel, morsche Äste, in die Jahre gekommene Spielplätze: Laut Verkehrssicherungspflicht haben Immobilienbesitzer dafür Sorge zu tragen, dass niemand auf ihrem Grund und Boden zu Schaden kommt. Doch ein verlässliches Instandhaltungs- und Wartungsmanagement ist aufwändig und erfordert eine exakte Protokollierung. Die richtige Software kann bei der Begehung, Dokumentation und allen notwendigen Folgeprozessen große Dienste leisten.

# So gehen Immobilienbesitzer auf Nummer sicher



Schaubild mobile Verkehrssicherung

Jedem Unternehmen, das Gebäude betreibt, wird vom Gesetzgeber die Verantwortung dafür auferlegt, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile für Personen, aber auch für die Umwelt oder Rechtsgüter zu vermeiden oder zu verringern.

Es geht um mehr als eisige Wege, morsche Äste und lose Dachziegel: elektrische Tiefgaragentore, Regenrinnen, Antennen, Außenbeleuchtung, Zäune, Zugangswege, Treppengeländer, Spielgeräte – in jeder Ecke muss kontrolliert werden. Mögliche Gefahrenquellen müssen während regelmäßiger Inspektionen von entsprechend qualifiziertem Fachpersonal erfasst werden. Droht unmittelbare Gefahr, beispielsweise durch einen nahenden Kälteeinbruch oder ein angekündigtes Unwetter, sind auch Ad-hoc-Begehungen notwendig. Im schlimmsten Fall kann eine

Pflichtverletzung teuer werden, Schadensersatz muss gezahlt werden und strafrechtliche Folgen sind möglich.

## Software hilft bei der Dokumentation

Um Haftungsrisiken umfänglich auszuschließen und zu vermeiden, ist nicht nur eine konsequente Organisation der Begehungen nötig: Die Durchführung muss lückenlos dokumentiert sein, um sie im Zweifelsfall nachweisen zu können. Wird ein Mangel oder eine Gefahrenquelle erkannt, müssen diese erfasst und beseitigt werden. Die Instandsetzung ist in die Wege zu leiten, zu überprüfen und zu protokollieren.

Umfassende organisatorische Aufgaben, regelmäßige Bestandsbegehungen und ein hoher Dokumentationsaufwand benötigen viele personelle Ressourcen. Wird eine Begehung vor Ort manuell dokumentiert, muss sie anschließend ins ERP-System eingepflegt

werden. Ist eine Instandsetzung notwendig, sind Telefonate und E-Mails mit dem Dienstleister nötig, um die Beauftragung abzustimmen. Das kostet unnötige Arbeitszeit und bietet viel Angriffsfläche für menschliche Fehler.

In Zeiten von Tablet und Smartphone gibt es keinen Grund mehr, Mitarbeiter mit Papier und Bleistift auf Vor-Ort-Begehungen zu schicken. Ein digitaler Kontrollgang ist wesentlich sicherer und effektiver. Mit der passenden Software wird der Ist-Zustand komplett erfasst und Informationen sowie Fotos können gleich hinterlegt werden. Alle Prozesse werden umfassend abgebildet und alle Daten sind sofort im System und für alle Nutzer verfügbar.

Eine solche Dokumentation plus Prozessmanagement liefert die Software meviso aus dem Hause wowiconsult. Per Smartphone oder Tablet kann der Bestandsprüfer das Gebäude samt Umgebung erkunden, denn die App leitet ihn von Objekt zu Objekt. Das Programm beinhaltet alle Prüfpflichten und erstellt einen entsprechenden Maßnahmenkatalog. Wowiconsult bietet seinen Kunden darüber hinaus die Möglichkeit, Personal im Sinne von qualifizierten Mitarbeitern für die Grundstücks- und Gebäudebegehungen bereitzustellen.

„Die mobile Verkehrssicherung gibt einen perfekten Überblick über die zu realisierenden Verkehrssicherungspflichten und kann zudem individuell an die Gebäudetechnik und örtlichen Begebenheiten angepasst werden“, erklärt Dr. Waldemar Müller,

Quelle: wowiconsult GmbH



Oliver Häcker, Geschäftsführer  
der wowiconsult GmbH

### In Zeiten von Tablet und Smartphone gibt es keinen Grund mehr, Mitarbeiter mit Papier und Bleistift auf Vor-Ort-Begehungen zu schicken.

Geschäftsführer des Software- und Dienstleistungsunternehmens wowiconsult. „Unser Tool setzt eine Prozesskette in Gang, wobei Verantwortliche informiert und die Instandsetzung in die Wege geleitet wird“. Auch die Überprüfung von Wartungsintervallen gehört zum Dokumentationsauftrag.

#### Alle Pflichten im Blick

Zu den vorgegebenen Prüfpflichten im Gebäudeinnern zählen beispielsweise der Dachzustand, der Zustand von Wänden, Treppen und Geländer von Verkleidungen, Fenster, Rollläden, Türen und Vordächern. Auch die komplette Elektrik, Heizung, Lüftung oder Böden werden auf Mängel geprüft. Die Kontrolle eines Gebäudes von außen umfasst sichtbare Schäden am Mauerwerk, Schäden am Dach, an den Fenstern oder an Regenrinnen. Geprüft wird auch, ob beispielsweise lose Bauteile ausfindig gemacht werden.

Wird beim Kontrollgang ein Mangel festgestellt, wird dieser beschrieben und mit Foto dokumentiert. Wenn kein sofortiges Handeln erforderlich ist, geht der Kontrolleur zur nächsten Pflicht. Ein Ampelsystem der Software gibt Auskunft darüber, ob alle Pflichten und Mängel erfasst und weiterverfolgt wurden.

#### Baumkontrolle im Auge behalten

Ein besonderes Feld der Verkehrssicherung ist die Baumkontrolle. Grundstücksbesitzer bzw. Baumbesitzer haften für jegliche Sach- und Personenschäden, die durch herunterfallende Äste oder entwurzelte Bäume verursacht werden. Das Erstellen eines

Baumkatasters ist deshalb ratsam. Ein solches Verzeichnis ist auch der Software mevivo hinterlegt. Bei der Baumkontrolle erhält der prüfende Mitarbeiter vom System Informationen zum Zustand, zum Standort, zu möglichen Krankheiten und sonstigen Baum Schäden, ob dieser gefällt oder nur gestutzt werden muss. Auch eine Weiterleitung der Informationen an externe Dienstleister ist möglich.

#### Überwachung durch Verantwortliche

Genauso wichtig wie die strukturierte Umsetzung der Verkehrssicherung auf operativer Ebene ist ihre Überwachung. Das Management kann sich mit mevivo jederzeit einen detaillierten Überblick über den aktuellen Stand machen. Alle eingegangenen Meldungen sind im ERP-System hinterlegt und die Verantwortlichen können auf einen Blick erfassen, wie viele Meldungen aktuell vorliegen und wie ihr Bearbeitungsstatus ist.

So wird der gesamte Verkehrssicherungsprozess transparenter und auch Haftungsrisiken werden minimiert. Die Zeit, die Mitarbeiter dank der mobilen Lösungen einsparen, können sie künftig für andere Aufgaben nutzen.

#### Kontakt

Tel. 07335 16333-0  
[www.wowiconsult.eu](http://www.wowiconsult.eu)



Unverzichtbare Infos aus  
und für die FM-Branche!



Aktuelles zu Richtlinien,  
Ausschreibungen und  
Betreiberverantwortungen!

## JETZT ANMELDEN

[www.facility-management.de/  
newsletter](http://www.facility-management.de/newsletter)