



Hausmeisterservice & Verkehrssicherungspflicht

Was Eigentümer und Hausverwaltungen wissen müssen, um Haftung zu vermeiden — und woran Sie einen Hausmeisterservice erkennen, der Sie wirklich absichert.

Die Verantwortung bleibt bei Ihnen

Als Eigentümer oder Verwaltung tragen Sie die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB). Sie können die Aufgaben an einen Hausmeisterdienst übertragen — die Pflicht zu sorgfältiger Auswahl, klarer Leistungsbeschreibung und Überwachung bleibt aber bei Ihnen. Ein Dienstleister ist Ihr „Erfüllungsgehilfe“; führt er nichts aus und Sie kontrollieren nicht, haften am Ende oft Sie (Organisationsverschulden).

Dokumentation ist Haftungsschutz — keine Bürokratie

Im Streitfall zählt nicht nur, ob etwas getan wurde, sondern ob Sie es nachweisen können. Winterdienst-Protokolle mit Uhrzeit und Wetter, Baumkontroll-Berichte und Begehungsprotokolle belegen, dass Sie alles Zumutbare getan haben.

Der Hausmeister-Jahreskalender

Damit nichts vergessen wird — ein guter Service arbeitet nach einem festen Plan.

- **Winter:** Wege, Eingänge und Zufahrten rechtzeitig räumen und streuen — mit abstumpfenden Mitteln (Salz ist vielerorts verboten, Ortssatzung prüfen). Die Pflicht ruht meist ab ca. 20 Uhr, geregelt durch die kommunale Satzung.
- **Frühjahr:** Winterschäden prüfen, Wege & Treppen von Stolperstellen befreien, Handläufe und Beleuchtung kontrollieren.
- **Sommer:** Grünpflege, Bewässerung, Spielplatz-Prüfung (in der Regel jährlich), Baumkontrolle im belaubten Zustand.
- **Herbst:** Laub räumen (Rutschgefahr), Regenrinnen frei halten, Dach & Fassade sichten, Bäume unbelaubt prüfen.
- **Laufend:** monatliche Begehung von Eingang, Wegen und Keller, Beleuchtung prüfen, Mängelmeldungen abarbeiten, Müllplatz in Ordnung halten.

Die typischen Gefahrenstellen

- Wege & Treppen: Stolperstellen beseitigen, Rutschgefahr entschärfen, Handläufe stabil halten, Beleuchtung funktionsfähig
- Dach & Fassade: lose Ziegel, Bleche und Fassadenteile sichern; Schneefang prüfen
- Bäume & Grün: regelmäßige Baumkontrolle, Totholz und morsche Äste entfernen — nach Stürmen zusätzlich
- Spielplatz: Spielgeräte regelmäßig auf Mängel prüfen
- Entwässerung: Regenrinnen und Abläufe frei halten — verstopfte Rinnen führen zu Wasserschäden

Woran Sie einen guten Hausmeisterservice erkennen

- Klare Leistungsbeschreibung mit Reaktionszeiten
- Geregelter Vertretung bei Urlaub und Krankheit
- Dokumentation und Protokolle auf Wunsch



- Fester Ansprechpartner, Versicherung, Referenzen

Ein Ansprechpartner, der mitdenkt und dokumentiert

RundumRhein übernimmt Hausmeisterservice, Grünpflege und Winterdienst — mit fester Betreuung, geregelter Vertretung und Protokollen, die Ihre Verkehrssicherungspflicht belegen. Auf Wunsch übernehmen wir diese vertraglich. Die Einschätzung vor Ort ist kostenlos. Telefon & WhatsApp: +49 178 6609730 · E-Mail: rundumrhein@gmail.com · www.rundumrhein.de

RundumRhein Gebäudeservice · Imran Ouryamchi · Hofackerstraße 45 · 79110 Freiburg im Breisgau. Dieser Leitfaden bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Die konkreten Pflichten und Uhrzeiten (z. B. beim Winterdienst) regeln die kommunale Ortssatzung sowie die vertraglichen Vereinbarungen; im Zweifel anwaltlich beraten lassen. Rechtliche Grundlage: § 823 BGB.