



# ХАУСМАСТЕР – УГЛУБЛЕННЫЙ ТРЕНИНГ

## ИВО | ЕБЦ

### Обеспечение безопасности

### Вебинар 13

Ноябрь 2020



# СОДЕРЖАНИЕ МОДУЛЯ

1. Основы обеспечения безопасности
2. Необходимость обеспечения безопасности
3. Придомовая территория
4. Здание – снаружи
5. Здание – внутри





# ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

## „Придомовая территория – тротуары“

Госпожа Уиллмс натывается на булыжник, торчащий из тротуара на парковке, принадлежащей к вашему объекту, и попадает в больницу. От управляющего вы узнаете, что в результате падения у женщины произошел перелом ключицы, и что теперь арендатор требует от своего арендодателя компенсацию за боль и страдания в размере 2 000 евро....

Вы осматриваете место, где упала госпожа Уиллмс, и видите, что несколько булыжников выступают примерно на 1,5 см...



## "Придомовая территория – тротуары"

**Какие проблемные вопросы есть в этой конкретной ситуации?**

Торчащий булыжник:

1. Несем ли "мы" как арендодатель ответственность?
2. В чем может быть причина?
3. Что можно сделать?
4. Как срочно необходимо предпринять меры?





## „Придомовая территория – деревья“

Во время осмотра вы обнаружили, что прошлой ночью бушующий шторм вызвал падение толстых веток со старого дуба на машину, припаркованную под ним.

Автомобиль поврежден...



## „Придомовая территория – деревья“

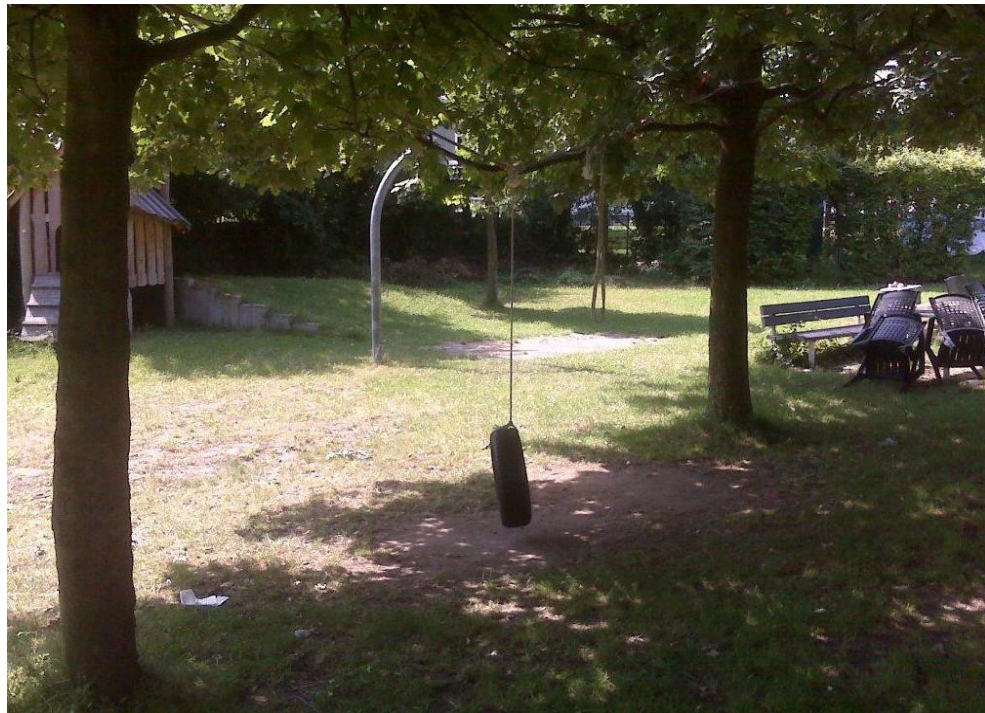
**Какие проблемные вопросы есть в этой конкретной ситуации?**

Поврежденный автомобиль:

1. Несем ли "мы" как арендодатель ответственность?
  - Проводилась ли регулярная проверка/подстригание дерева?
2. Относится ли это к страховому ущербу?
  - Если да, то какая страховка это покрывает?
3. Что можно сделать?

## „Придомовая территория – детские площадки“

Арендаторы Мюллер и Шмидт подошли к вам и спросили, могут ли они поставить на детской площадке качели, которые они построят самостоятельно вместе с соседями, потому что старые были демонтированы некоторое время назад по причине износа.





„Придомовая территория – детские площадки“

**Какие проблемные вопросы есть в этой конкретной ситуации?**

1. Могут ли арендаторы самостоятельно поставить качели?
2. Что при этом следует учитывать?
3. Что в принципе должно соблюдаться в отношении оборудования для детской площадки?

# КОНКРЕТНАЯ СИТУАЦИЯ

## „Придомовая территория – входные двери/наружные подвальные лестницы“

Во время осмотра объекта вы заметили, что арендаторы госпожа Майер и Уиллс убирает лестницу. Однако, возвращаясь в дом через полчаса, вы замечаете, что лестница все еще мокрая и скользкая, кроме того, открыта входная дверь, а также дверь подвала (противопожарная дверь с доводчиком) заклинена и открыта. При этом нигде никого нет...

Вы идете к их квартирам и звоните в дверь, чтобы прояснить ситуацию...



„Придомовая территория – входные двери/наружные подвальные лестницы“

**Какие проблемные вопросы есть в этой конкретной ситуации?**

1. **Может ли лестница быть еще мокрой и скользкой через полчаса после того, как миссис Майер закончит уборку?**
2. **Является ли проблемой то, что двери в подъезд и подвал открыты?**



# КОНКРЕТНАЯ СИТУАЦИЯ

## „Придомовая территория – водоотливное дренажное устройство“

В вашем объекте ACO DRAIN водосточные желоба и отверстия для дождевой воды заполнены листьями.

Синоптики объявили, что поздним вечером ожидаются сильный дождь и возможно ночные заморозки...



„Придомовая территория – водоотливное дренажное устройство“

**Какие проблемные вопросы есть в этой конкретной ситуации?**

1. Чья это работа - очищать желоба и водостоки?
2. Необходимо ли мне что-то предпринять, если ожидается дождь или заморозки?

## Основы обеспечения безопасности

### Обязанность обеспечить безопасность

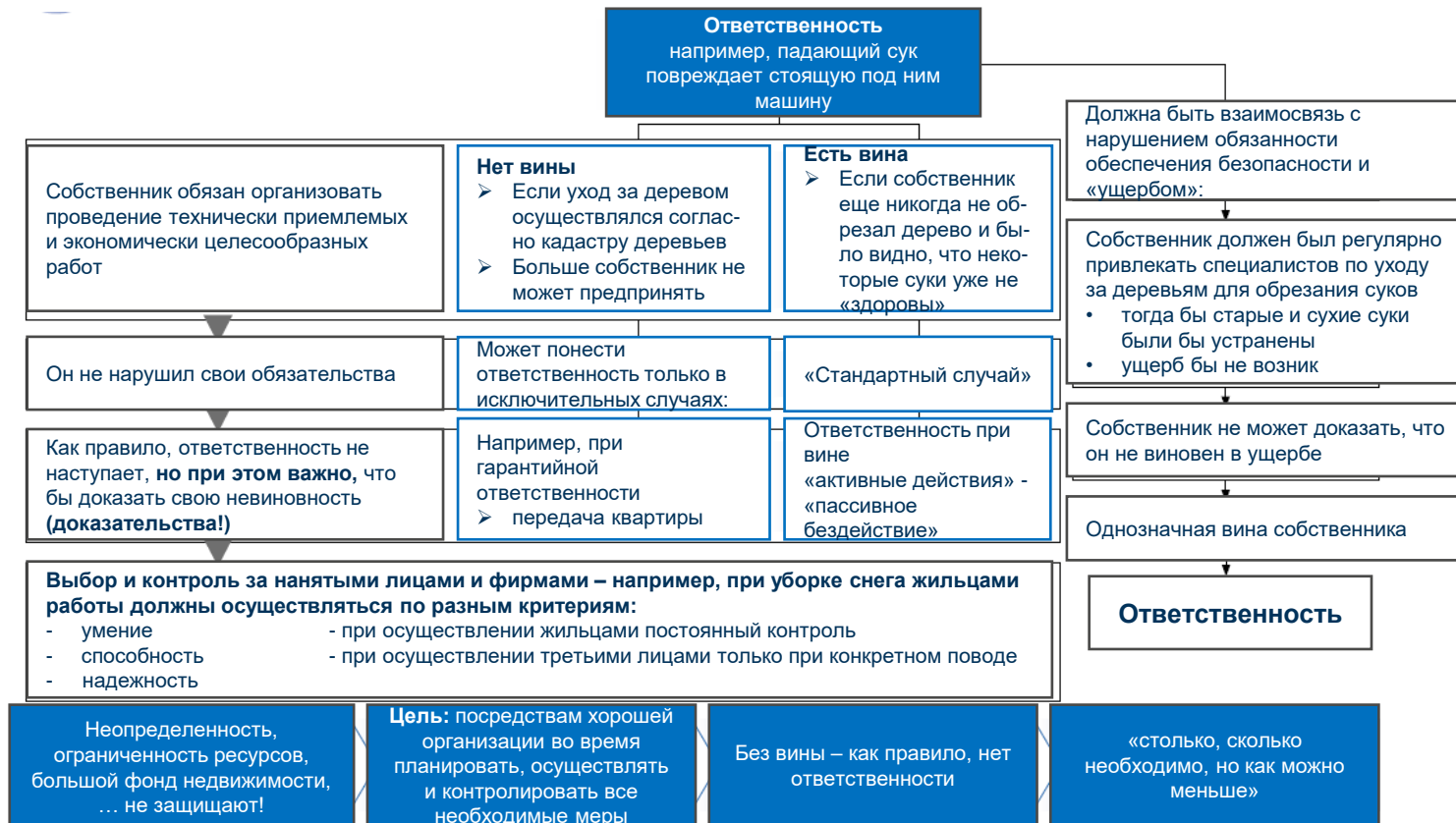
... является общей **правовой обязанностью**, следить за тем, чтобы не создать опасность для других ...



## Обеспечение безопасности – это избежание опасности и стоит на первом месте



## Основы обязательств обеспечения безопасности



## Основы обязательств обеспечения безопасности

НЕОБХОДИМО?

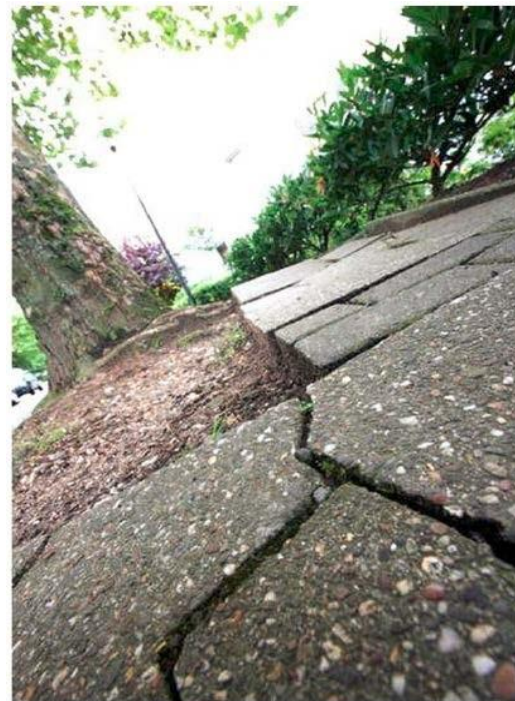
**Обеспечение безопасности**

- > является »предотвращением повреждений«
- > является »предотвращением ответственности«

ЧТО? ГДЕ? КОГДА?

**Везде, где могут возникнуть угрозы для людей и вещей:**

- Защита от обрушения и падения
- Противопожарная защита
- Придомовая территория
- Здание: конструкция и устойчивость/статика
- Регистрация проверок: машин, технических и электрических установок
- Системы питьевого водоснабжения, дренажа и резервуаров
- Газопроводы
- и прочее

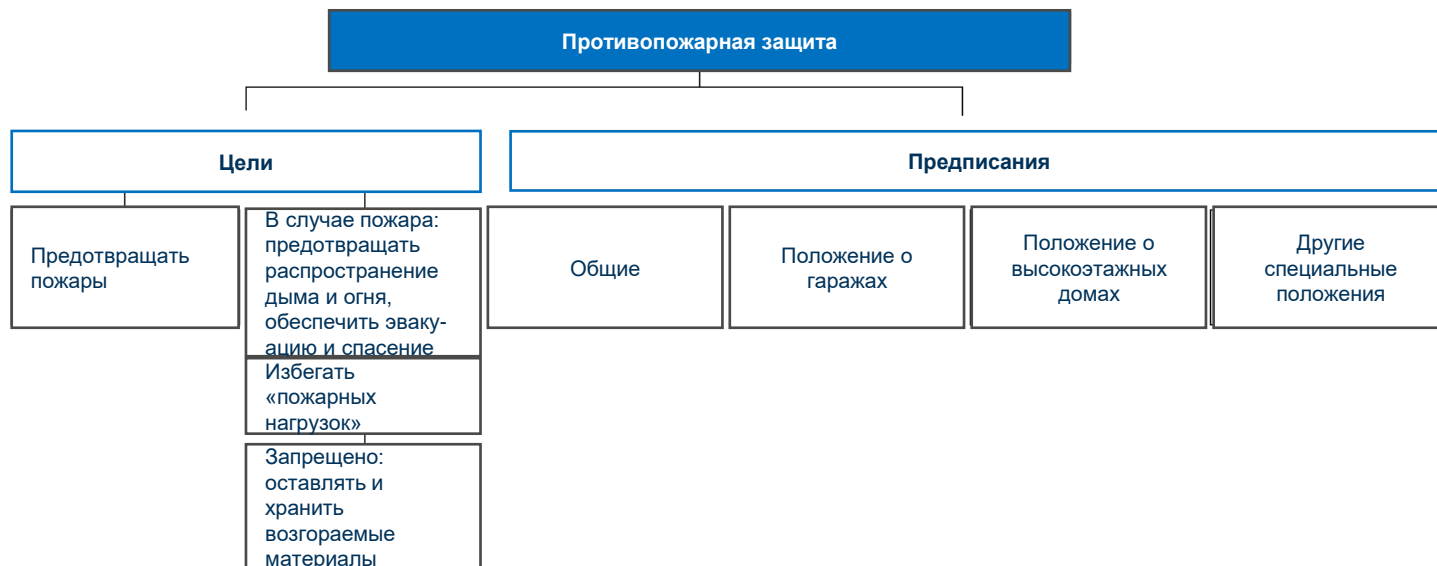




## Основы обязательств обеспечения безопасности

ЧТО? ГДЕ? КОГДА?

Везде, где могут возникнуть угрозы для людей и вещей – например в результате пожара!



## Основы обязательств обеспечения безопасности

### Безопасность передвижения обеспечивается собственником!

-> Пока он не передаст свое обязательство:

**Сотруднику:** В этом случае ответственность, как правило, остается за собственником/работодателем

**Поставщику услуг:** Здесь собственник может передать ответственность, мониторинг необходимо проводить через регулярные промежутки времени

**Арендатор:** Здесь очень важно, чтобы арендодатель регулярно проверял, действительно ли переданные обязанности выполняются надлежащим образом!

-> Передача обычно происходит согласно правилам совместного проживания в доме

-> Для эффективной передачи ответственности арендаторам необходим непрерывный мониторинг

## Основы обязательств обеспечения безопасности

**Пример: Решение Нюрнбергского Высшего земельного суда**  
от 19.7.1996 года, номер 4 U 398/96; имеющее юридическую силу  
Падение человека из-за льда на дорожке к зданию

Зимнее техническое обслуживание проводилось  
сторонним подрядчиком

Собственник несет ответственность  
(ответственность за компенсацию ущерба)  
- не удалось доказать достаточный контроль за  
проведением работ (точечный контроль не  
проводился)



## Основы обязательств обеспечения безопасности

**В законе нет понятия »обязанность обеспечения безопасности«.**

Это понимается как общая правовая обязанность (быть внимательным к опасности для других).

Вопрос об обязательстве обеспечивать безопасность возникает самое позднее, когда в результате нарушения этого обязательства был нанесен ущерб человеку или вещи.

Затем необходимо уточнить, несет ли арендодатель/собственник ответственность за последствия.

"обязан заплатить" или нет. Документация!!



### BGB § 535

Арендодатель/собственник должен поддерживать сданные в аренду помещение в течение всего срока аренды в состоянии, позволяющем арендатору использовать его в соответствии с договором и не подвергающем опасности арендатора и его родственников.

## Основы обязательств обеспечения безопасности

С юридической точки зрения здесь действует ответственность за вину:

Это означает, что арендатор/собственник обвиняется в том, что ущерб возник в результате **неправильных действий**, но он также мог возникнуть из-за **бездействия**.

Осмотрительный хаусмастер регулярно проверяет и обеспечивает немедленный ремонт (например, как показано здесь, освещения).





## Основы обязательств обеспечения безопасности

Арендодатель/собственник не несет ответственности за все, что может случиться с арендатором при использовании арендуемого жилья.

Сложность выполнения обязанности по обеспечению безопасности заключается в том, что, как правило, не определяется, какие меры необходимы в каждом конкретном случае.

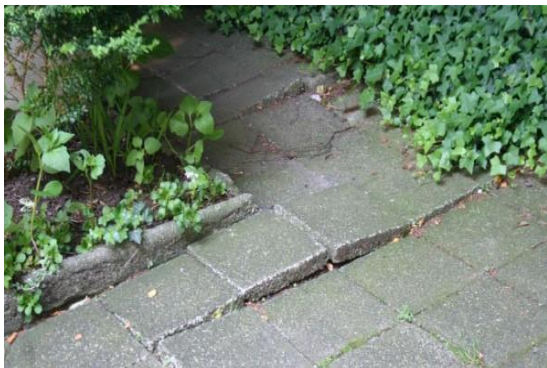
### Примечание:

**Поэтому арендодатель/собственник должен знать, какие обязанности и каким образом должны выполняться.**

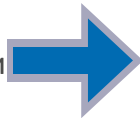
В своем постановлении Федеральный суд прямо потребовал только тех мер, "которые объективно необходимы для устранения опасности и которые являются разумными в соответствии с объективными стандартами".

**"Необходимый уровень наблюдения и безопасности не может измеряться тем, что было бы необходимо для устранения любой опасности, поскольку невозможно сделать движение полностью безопасным. Поэтому сам по себе факт несчастного случая... не означает невыполнения обязательств."**

## Необходимость обязательств обеспечения безопасности



Несвоевременно установленные недостатки



... часто приводят к  
дорогим мерам



## Необходимость обязательств обеспечения безопасности

Арендодатель/собственник должен принять все необходимые меры для предотвращения неминуемой опасности. Это является основой **обязательства по обеспечению безопасности и контроля**.



### ЭКСКУРС:

#### § 823

**ответственность за ущерб согласно  
Гражданскому кодексу**

(1) Тот, кто умышленно или по неосторожности наносит ущерб жизни, телу, здоровью, свободе, имуществу или иному праву другого лица, обязан возместить другому лицу причиненный ущерб.....

**ПОСМОТРИТЕ В ГРАЖДАНСКИЙ  
КОДЕКС И ДОГОВОР АРЕНДЫ!**

## Необходимость обязательств обеспечения безопасности

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЖНОЙ ОСМОТРИТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРА/ СОБСТВЕННИКА В ОТНОШЕНИИ ВСЕХ ДОСТУПНЫХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

#### Придомовая территория

- Деревья
- Дорожки
- Игровые площадки
- Места для мусорных контейнеров
- Лестницы
- и т.д.

#### Строительная конструкция

- Крыши
- Фасад
- Лестница
- Подходы
- Перила
- Приставные балконы
- и т.д.

#### Инженерные системы

- Система питьевого водоснабжения/дозировки
- Канализационная система
- Газовая установка
- Система отопления
- Вентиляционные системы
- Электрическая система
- Рольставни
- Лифт
- Система дымоотвода
- Система молниезащиты
- и т.д.

# Необходимость обязательств обеспечения безопасности

Эксперты определяют обязательство по обеспечению безопасности следующим образом:

Любое лицо, которое создает или поддерживает источник опасности, должно принимать необходимые меры предосторожности для защиты других людей, в зависимости от обстоятельств. Лицо, ответственное за безопасность, обязано проверить имущество на наличие источников опасности и принять те меры по предотвращению опасности, которые объективно необходимы и разумны в соответствии с общими обстоятельствами и которые понимающий и благоразумный управляющий должен счесть необходимыми и достаточными для защиты других от ущерба.

**Гражданский кодекс § 276**

Вина устанавливается в случае преднамеренных или халатных действий.

**Примечание:**

**Халатно действует тот, кто пренебрегает должной осмотрительностью.**



# Необходимость обязательств обеспечения безопасности

**Для зданий** (их конструкций и оборудования) характерны

- старение (например, старение материала, хрупкость),
- износ, а также
- потеря функции из-за структурных повреждений.

На местах **хаусмастеры** выполняют **ключевую функцию** для успешного управления, если они обладают необходимым **ноу-хау**, четко распределенными задачами и обязанностями, а также определенной степенью мотивации

-> **Примечание:** ответственные добросовестные действия востребованы и также необходимы.

**Долгосрочной целью собственника является сохранение строительной субстанции здания при проведении ремонтных работ.**

## Необходимость обязательств обеспечения безопасности

Регулярный визуальный осмотр компонентов или оборудования пользователем здания (прежде всего, хаусмастером) может выявить дефекты на ранней стадии и тем самым защитить от повреждений (травм и материального ущерба) и связанных с этим расходов.

Поэтому выполнение обязательств по обеспечению безопасности должно осуществляться хаусмастером в ходе:

- **контроля**
- **эксплуатации**
- **ремонта**



# Необходимость обязательств обеспечения безопасности

Такое конечно же не  
должно случаться!





ПАУЗА

## Придомовая территория

### Опасные места

Обязанность арендодателя по обеспечению безопасности распространяется на весь дом вместе с участком и квартирой, т.е. также на подъездные пути, задний двор, подвал и мансарду.

Обезопасить доступные места для всех пользователей:  
арендаторов, их родственников, посетителей и прохожих

**Если это невозможно, что тогда необходимо предпринять?**



## Придомовая территория - опасные места



**Privatweg**  
**Betreten auf**  
**eigene Gefahr!**



Являются предупреждающие сигналы  
достаточными?

**НЕТ!**

Установка знаков не  
освобождает от обязанности  
поддерживать безопасность  
передвижения!

**Anfang**

**Gehweg-  
schäden**

Повреждение  
дороги

**DEFEKT**  
Techniker ist  
informiert

## Придомовая территория - дорожки

Не все неровности на тротуаре должны быть обязательно устранены; до определенной высоты (варьирующей в зависимости от ситуации, обычно 1,5 - 2 см) пешеход должен мириться с такими неровностями.

Если арендатор падает, должна быть сделана письменная запись о том, что произошло:

- Что
- Когда
- Где
- каким образом и
- с какими последствиями

Если присутствовали свидетели, желательно также назвать их имена или приложить письменные показания.

## Придомовая территория - деревья

Контроль деревьев

*или так...*



**Достаточно визуальной проверки с  
земли да/нет**

## Придомовая территория - деревья

### Контроль деревьев

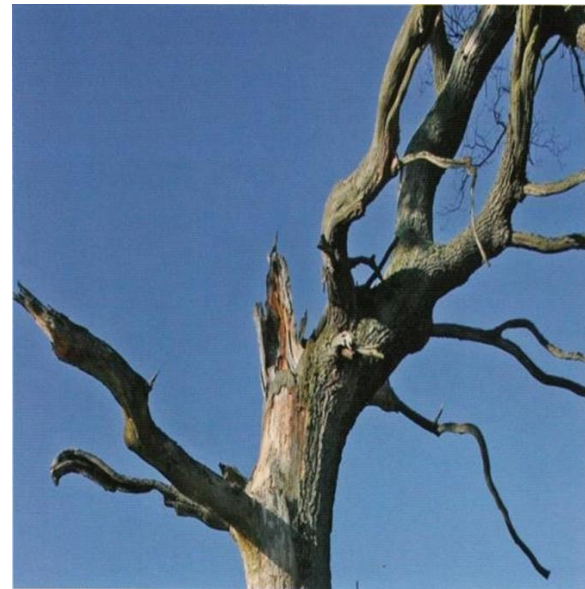
При обнаружении изменений в кроне, таких как сухие листья или засохшие ветви, необходимо использовать подъемную платформу:

Первоначально только для дальнейшего визуального осмотра с рабочей площадки, даже если вся процедура уже описана как детальный технический осмотр или дальнейшие действия (в соответствии с Верховным земельным судом Кельна, решение от 28.1.1993).

Расширенный осмотр или техническое обслуживание может также проводиться с использованием техники подъема по канату.

#### ПРИМЕЧАНИЕ:

Создайте реестр деревьев – проводите регулярную проверку!



**Здесь больше не требуется  
подъемная платформа  
для визуального осмотра**



## Придомовая территория – детские площадки

Группа людей, особо защищенных обязанностями по обеспечению безопасности:

Из-за неопытности дети имеют особый статус. Необходимо принимать во внимание желание ребенка двигаться и, в определенных пределах, типичное детское непослушание (= повышенные требования к обязанности поддерживать безопасность).

### Примечание:

-> а также для умственно отсталых людей из-за ограниченной способности действовать под свою ответственность.



Положительный  
пример детской  
площадки



Негативный пример  
детской площадки

// Кристиан Томас // Обучение хаусмастеров



## Придомовая территория – детские площадки

Что именно следует проверить (DIN EN 1176-7):

- Гнилые деревянные конструкции
- Места, за которые может цепляться одежда
- Неудовлетворительные по качеству покрытия/подстилы для падения

Среди прочего, необходимо обеспечить хороший дренаж подстилающих слоев песка, чтобы мягкий песок не замерзал над твердыми породами в случае внезапных заморозков.

Проверьте, не мешают ли игре ядовитые растения или растения с шипами.



## Придомовая территория – детские площадки

Контроль важен для обеспечения безопасности наших детей.

Игровые площадки должны быть местом для игр, где дети также могут проверить свои границы и получить новый опыт. Они должны быть как можно более беспрепятственными, но как можно более безопасными.

Детские площадки должны еженедельно (или в зависимости от частоты использования) проверяться экспертами (визуальный контроль) в соответствии с европейским гармонизированным стандартом DIN EN 1176-7.

Изготовитель игрового оборудования должен соблюдать спецификации вышеупомянутого стандарта. Он обязан маркировать оборудование. На устройстве должны быть указаны имя и адрес производителя, Необходимо указать номер и дату стандарта EN, идентификационный код оборудования и год изготовления.

Знак GS на приборах означает «испытанная безопасность» и может использоваться на приборах только в том случае, если этот прибор одобрен признанным испытательным органом, например, TÜV.



## Придомовая территория - детские площадки

DIN EN 1176-7

### **Визуальная плановая проверка**

Осмотр с целью выявления очевидных источников опасности, которые могут возникнуть в результате использования, погодных условий или вандализма.

### **Оперативная проверка**

Более точный, чем обычный визуальный контроль для проверки работы и стабильности прибора.

### **Ежегодный главный осмотр**

Проверка общей безопасности и рабочего состояния устройства от фундамента до поверхности. Эта проверка должна повторяться каждые 12 месяцев.

#### **Обязательства по аудиту в ходе реализации:**

->еженедельный инспекционный обход  
(чистота, острые края, недостающие части)

->ежегодный главный осмотр  
проверка износа каждые 3 месяца (цепи, подшипники/опора, шарниры)

## Придомовая территория – детские площадки

### Требования к оборудованию детских площадок

Игровые площадки и игровое оборудование должны быть спроектированы таким образом, чтобы стимулировать игру и обучение, но не создавать риск получения травмы. В целом, следует избегать всех рисков, которые не могут быть распознаны ребенком.

Эти скрытые опасности возникают из-за

- строительных дефектов или неправильного монтажа оборудования
- отсутствия или недостаточное обслуживания
- износа и влияния окружающей среды
- вандализма.

На каждой детской площадке должен стоять знак, на котором указан оператор детской площадки (например, жилищный кооператив) с адресом и номером телефона.



# ГЛАВА 3

## Придомовая территория — детские площадки



Возможности  
контроля





# ГЛАВА 3

## Придомовая территория – детские площадки

Возможности  
контроля –  
испытываемый объект





## Придомовая территория - наружные двери / двери в подвал

Нарушает ли арендодатель/собственник обязанность по обеспечению безопасности, если наружные двери должны быть ночь закрыты на ключ (требование безопасности жильцов)?

Есть аспекты противопожарной защиты, которые противоречат запираению дверей.

**Поскольку с юридической точки зрения проблема еще не прояснена четко, то для удовлетворения всех интересов, возможно, было бы целесообразно использовать технические решения.**

**Пока так считается: Входные двери должны быть закрыты, но не заперты на ключ (внутри задвижка «антипаника»!)**

## Придомовая территория - наружный дренаж

### Чего требуют стандарты:

Водосточные системы должны эксплуатироваться и обслуживаться согласно DIN 1986-3, DIN EN 752-7 и положениям соответствующих предписаний по очистке сточных вод.

Они должны проверяться на безупречное функционирование и отсутствие дефектов путем регулярного осмотра их состояния и поддерживаться в **исправном и безопасном** состоянии с помощью соответствующих мер по техническому обслуживанию.

Это означает: -> проверку функциональности дворовых дождеприёмников, желобов, стоков и др.

Регулярная уборка важна и является задачей хаусмастера!



## Придомовая территория - наружный дренаж

### Затор в водоотведении

Основными причинами затора являются **экстремальные осадки или забитые каналы**. Через незакрытые проемы могут быть в последствие затоплены участки, гаражи и подвалы.

Они защищены затворами.

Их следует проверять на проходимость не менее **двух раз в год** на проходимость.

**Защита от заторов** должна соответствовать общепризнанным правилам техники и быть надлежащим образом **установлена и эксплуатироваться**.

В противном случае срок действия **страховой защиты** также истечет **в связи с нанесением ущерба по собственной вине**, и требования о компенсации могут быть отклонены.

**Регулярная очистка водостоков дождевой воды (водостоки во дворе, водостоки на плоской крыше, желоба и т.д.) и функциональная проверка (1/2 раза в год) должны выполняться.**

## Здание - снаружи

Компоненты здания подвержены **атмосферным воздействиям** и поэтому нуждаются в **визуальном осмотре** чтобы проверить, по крайней мере, следующие возможные повреждения:

кровельные поверхности: сыпучая черепица, кирпичные дымоходы, старые мансардные окна, старые антенны, старые водосточные желоба

фасад: трещины, шелушение штукатурки и т.д.

крышки/балконы/рекламные носители

световые шахты

## Здание - снаружи

Кровля,  
Дымоход,  
Головки дымоходов,  
Антенны, установки мобильной связи,  
Покрытие края крыши, водосток,  
Стояк, опасности, связанные с  
озеленением крыш



// Кристиан Томас // Обучение хаусмастеров

# ГЛАВА 4

## Здание - снаружи





## Здание - снаружи

Кровля, дымоход и т.д.

тщательная проверка **перед началом периода сильных ветров**  
весной и осенью

дополнительный визуальный контроль **после сильного ветра**

регулярный визуальный осмотр через короткие промежутки времени

ежегодный контроль согласно договору на обслуживание

(главный кровельщик) - только кровельное покрытие

регулирование по закону, положению, прецедентному праву или подобному:

Кто? **специалист: кровельщик**

Рекомендуемые интервалы: **ежегодно**

## Здание - снаружи

Регулярная проверка надежными специалистами;  
особо внимательный уход за облицовочными элементами здания; устойчивость, крепление и так далее

Гражданский кодекс §§ 823, 836

Верховный федеральный суд страховое право 52, 291, Верховный федеральный суд Z 51 (обязательство по техническому обслуживанию)  
Верховный земельный суд Нюрнберга 4 решение 1709/99 (ответственность предпринимателя при работах на фасаде дома).



## Здание - снаружи

регулярная проверка надежными специалистами;  
особо внимательный уход за облицовочными элементами здания;  
регулярный визуальный осмотр через короткие промежутки времени



## Здание - снаружи

регулярная проверка надежными специалистами;  
особо внимательный уход за облицовочными элементами здания;  
регулярный визуальный осмотр через короткие промежутки времени



## Здание - снаружи

Проверьте световые шахты на чистоту. В противном случае дождевая вода может накапливаться и попадать в подвал. Проверьте покрытие на наличие пятен ржавчины и правильность хранения. Всегда закрепляйте решетки световых шахт снизу от неконтролируемого открывания.





## Здание – внутри – лестничная клетка

**Отверстия и трещины на полу лестничной клетки** представляют собой опасность, даже если их можно выявить только при тщательном осмотре, которую сторона, ответственная за обеспечение безопасности, должна устранить.

**Часто не исключается халатность со стороны квартиросъемщика.**



*Так это должно быть!*



## Здание – внутри – лестничная клетка

### Дефектные перила

В принципе, собственник дома несет ответственность за все убытки, которые возникают у третьих лиц в результате дефекта его имущества. В данном случае с **особой строгостью**.



**Так не должно быть!**



§ 36 Строительное положение Земли Северный Рейн - Вестфалия, (9) Перила лестницы должны иметь высоту не менее 0,90 м, а для лестниц с высотой падения более 12 м - не менее 1,10 м.

// Кристиан Томас // Обучение хаусмастеров

## Здание – внутри – лестничная клетка/подвал

### Сохранение путей эвакуации, эвакуационных дверей свободными



Постановление о рабочих местах §§ 52, 53:  
обязательство  
поддерживать в  
надлежащем состоянии и  
немедленно устранять  
дефекты.

Кто? **контролер**  
рекомендуемые интервалы:  
**еженедельно**



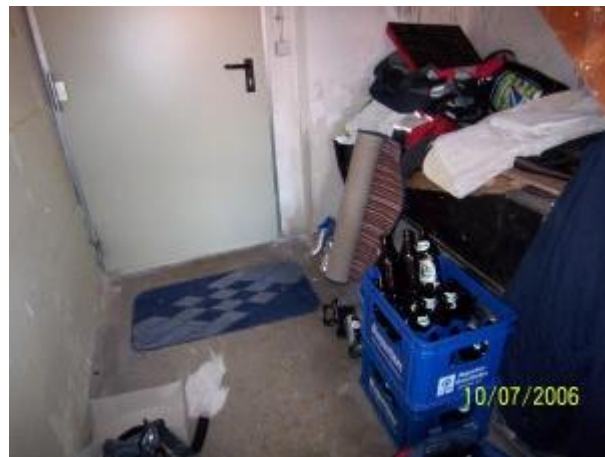
## Здание – внутри – лестничная клетка/подвал

### Хранение возгораемых материалов



Постановление о рабочих местах §§ 52, 53:  
обязательство  
поддерживать в  
надлежащем состоянии и  
немедленно устранять  
дефекты.

Кто? **контролер**  
рекомендуемые интервалы:  
**еженедельно**



## Здание – внутри

### Решение суда

Собственник жилого и коммерческого здания должен позаботиться о том, чтобы незнакомец, входящий в объект в темноте, мог легко найти **освещенный выключатель** для включения внутреннего освещения.

Если - как и в случае, рассмотренным Мюнхенским окружным судом, - при входе в темный дом человек падает вниз по подвальной лестнице, потому что не может найти соответствующий выключатель света, то ответственность за причиненные травмы несет владелец дома (решение Мюнхенского окружного суда от 27.4.07 172 C 20800/06).

## Здание – внутри – электрическая установка

Насколько это возможно, в этих помещениях должен проходить визуальный **осмотр электрической установки**. Дефектные электрические системы, как правило, являются причиной **пожаров в доме** с большим материальным ущербом или даже самыми тяжелыми травмами.



Кто? **контролер**

рекомендуемые интервалы: **еженедельно**

// Кристиан Томас // Обучение хаусмастеров



## Здание – внутри – электрическая установка

К электрооборудованию в зданиях предъявляются частично высокие требования и могут возникать дефекты в результате:

- краткосрочных перегрузок
- суровых экологических воздействий
- некорректной работы
- пристроек непрофессионалов, а также
- ущерба от других строительных мероприятий
- вандализма

Старение используемых изоляционных материалов, особенно при неблагоприятных условиях (высокая температура, высокая влажность), вызвано снижением изоляционной способности и, как следствие, увеличением потерь.

**В случае какой-либо неопределенности в оценке состояния необходимо проинформировать управляющего.**



# Мы работаем для Вас!

Кристиан Томас  
Академия EBZ  
[c.thomas@e-b-z.de](mailto:c.thomas@e-b-z.de)

