

Infoblatt:

Wartung von Spielgeräten – kein Kinderspiel

Wohnungseigentümer in der Pflicht / Kontrollen dokumentieren

Spielplätze für Kinder gibt es in vielen Wohnanlagen. Oft schreiben die Bauordnungen der Länder oder Kommunen die Einrichtung von Spielplätzen vor; mitunter wünschen die Bewohner Spielgelegenheiten für die Kleinen in der Nähe der Wohnung. Doch es reicht nicht, Schaukel, Wippe oder Kletterturm aufzustellen. Als „Spielplatzbetreiber“ muss die Eigentümergemeinschaft Spielplatz und Geräte regelmäßig kontrollieren und instand halten.

Mit gutem Grund: Viele Mängel entstehen erst im Laufe der Zeit durch Verschleiß, Witterungseinflüsse und Vandalismus. Defekte Spielgeräte oder Glasscherben im Sandkasten können schwere Verletzungen verursachen. Durch regelmäßige sachgemäße Wartung und Kontrolle lassen sich manche Spielplatz-Unfälle mit gravierenden, mitunter auch tödlichen Folgen vermeiden.

Die Regeln für Inspektion, Wartung und Betrieb von Spielplatzgeräten sind in der europäischen Norm DIN EN 1176-7 festgelegt. Vorgeschrieben sind drei Arten von Inspektionen - die visuelle Routineinspektion, die operative Inspektion und eine Hauptinspektion:

1. Visuelle Routine-Inspektion

Dabei sollen vor allem sichtbare Schäden und Gefahrenquellen, die durch Witterungseinflüsse, Vandalismus oder die normale Nutzung entstehen, entdeckt und beseitigt werden. Überprüft wird insbesondere, ob die Geräte stabil sind, ob Fundamente frei liegen, Seile angerissen oder scharfe Kanten oder Verunreinigungen zu sehen sind. Insbesondere bei beweglichen Teilen wie Ketten oder Schaukelgelenken sollte auf Verschleiß geachtet werden. Auch Sandkasten und Fallschutz müssen kontrolliert werden; Steine, Flaschen und andere Gegenstände sind sofort zu beseitigen.

In der Regel sollte die visuelle Kontrolle einmal wöchentlich stattfinden; bei viel genutzten Spielplätzen kann eine tägliche Kontrolle nötig sein.

2. Operative Inspektion

Die operative Inspektion sollte – den Vorschriften der Gerätehersteller entsprechend – alle ein bis drei Monate durchgeführt werden. Dabei werden Stabilität, Verschleiß und Funktionsfähigkeit noch genauer überprüft als bei den wöchentlichen Kontrollen. Die operative Inspektion kann, ebenso wie die visuelle Routine-Inspektion, von „geschultem Fachpersonal“ des Betreibers übernommen werden.

3. Jährliche Hauptinspektion

Die Hauptinspektion, der „Spielplatz-TÜV“ muss spätestens alle 12 Monate von einem Sachkundigen für Spielplatzgeräte durchgeführt werden. Er kontrolliert den sicherheitstechnischen Zustand des **gesamten** Spielplatzes, insbesondere aber Geräte, Fundamente und Oberflächen. Mitunter ist es nötig, Fundamente (teilweise) freizulegen, um verborgene Schäden zu entdecken. Holzteile in der Übergangszone ins Erdreich sollten besonders sorgfältig unter die Lupe genommen werden, da sie an dieser Stelle sehr anfällig sind, ebenso die Verbindungsstellen zu Fundamenten und eventuell die Fundamente selbst. Auch Veränderung der Sicherheit durch Reparaturen oder zusätzlich eingebaute oder ersetzten Anlagenteile werden bei der Jahresprüfung erfasst.

Die Wartungsanweisungen und -intervalle der Spielgeräte-Hersteller müssen bei den Inspektionen beachtet werden. Werden bei den Kontrollen schwer wiegende Mängel festgestellt, müssen sie sofort beseitigt werden. Ist das nicht möglich, muss das Gerät abgebaut oder der Spielplatz geschlossen werden.

Die DIN EN 1176 verlangt, dass die Betreiber des Spielplatzes einen Inspektionsplan aufstellen und ein Kontrollbuch oder entsprechende Prüf- und Wartungsbögen führen. In ihrem eigenen Interesse sollten Eigentümergemeinschaften das auch tun. So können sie im Zweifelsfall nachweisen, dass sie ihren Inspektions- und Wartungspflichten nachgekommen sind.

Wie beim Winterdienst ist die Verkehrssicherungspflicht nach § 823ff BGB auch bei den „öffentlich“ zugänglichen Spielgeräten Aufgabe der Eigentümergemeinschaft. Deshalb sollte geregelt werden, wer die Verantwortung für die Wartung der Spielgeräte übernimmt. Ob Verwalter, externes Unternehmen oder sachkundiger Eigentümer: Die Aufgaben müssen rechtswirksam – also in der Regel schriftlich – übertragen werden. **Wird die Verkehrssicherungspflicht auf den Verwalter übertragen, sollte dies im Verwaltervertrag ausdrücklich vereinbart werden.** Denn in der Rechtsprechung ist umstritten, ob der Verwalter allein kraft seines Amtes verpflichtet ist, im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung für die Verkehrssicherheit zu sorgen. Der von *wohnen im Eigentum* erarbeitete Muster-Verwaltervertrag enthält eine entsprechende Regelung in § 2 Ziff. 4.

Auch für die Spielplatzwartung gilt: Die Eigentümer müssen zumindest stichprobenartig überprüfen, ob die Beauftragten ihre Aufgaben gewissenhaft erfüllen. Kommen die Eigentümer ihrer Kontroll- und Überwachungspflicht nicht nach, können sie im Ernstfall haftbar gemacht werden.

Damit im Fall eines Unglücks auch hohe Forderungen abgedeckt sind, sollten sich Eigentümer vergewissern, dass der Beauftragte eine ausreichend hohe Haftpflichtversicherung hat – und sich dessen Versicherung in regelmäßigen Abständen nachweisen lassen. Erklärt sich eine Eigentümerin oder ein Mieter für die Wartung verantwortlich, sollte die Gemeinschaft ihre bzw. seine Haftpflichtversicherung übernehmen

Können die beauftragten verantwortlichen Mieter, Miteigentümer, Verwalter oder Unternehmen nicht zahlen, werden möglicherweise die Eigentümer zur Kasse gebeten. Als so genannte „originäre Träger der Verkehrssicherungspflicht“ haften sie im Außenverhältnis, also gegenüber dem Verletzten, nach § 840 BGB gesamtschuldnerisch. Das heißt: Geschädigte Dritte, also Passanten, Hausbesucher, aber auch Mieter, können von einzelnen Eigentümern Schadenersatz und Schmerzensgeld verlangen – und zwar in voller Höhe. Im Ernstfall haften die Eigentümer mit ihrem gesamten Vermögen und Einkommen, nicht lediglich mit ihrem Miteigentumsanteil.

Durch eine private Haftpflichtversicherung oder eine spezielle Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung können sich Eigentümer vor Forderungen schützen. Deshalb sind Eigentümer gut beraten, ihre Versicherungspolice zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Bonn, Juli 2010