

Infoblatt Verkehrssicherungspflicht

Nicht nur zur Winterszeit – Gefahrenquellen beseitigen

Die Pflichten der Haus- und Wohnungseigentümer

Glatte Wege, Eiszapfen an Dachrinnen, schlecht beleuchtete Gänge, fehlende Rauchmelder, morsche Äste oder frei zugängliche Gartenteiche: Nicht nur im Winter lauern im Haus und auf dem Grundstück Gefahren. Um zu verhindern, dass Bewohner oder Besucher zu Schaden kommen, müssen Eigentümer mögliche Gefahrenquellen umgehend beseitigen (lassen). Die Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich nicht nur auf den Winterdienst – und endet nicht mit der kalten Jahreszeit!

Rechtliche Grundlagen

Die so genannte Verkehrssicherungspflicht basiert auf § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Danach ist schadenersatzpflichtig, „wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt“.

Bei Mängeln am Haus, also beispielsweise bei baufälligen Mauern oder losen Dachziegeln, gilt nach **§ 836 BGB** für Grundstückseigentümer sogar eine **verschärfte Haftung**.

Verursacht der Einsturz eines Gebäudes, eines zum Gebäude gehörenden Werks oder die Ablösung von Gebäudeteilen Personen- oder Sachschäden, ist der Eigentümer schadenersatzpflichtig, wenn der Schaden auf Fehler beim Bau oder bei der Unterhaltung zurückzuführen ist. Wird jemand beispielsweise durch einen herunterfallenden Ziegel verletzt, haben die Eigentümer die „umgekehrte Beweislast“, d.h. sie müssen beweisen, dass sie alles getan haben, um die Gefahr abzuwehren. Die verschärfte Haftung gilt auch für Spielgräte.

Die verschärfte Haftung endet nicht mit dem Verkauf des Grundstücks. Der frühere Besitzer kann nach § 836 Abs. 2 BGB noch ein Jahr nach dem Verkauf für den Schaden verantwortlich gemacht werden.

Eigentümer haften nur für **schuldhaft verursachte Personen- oder Sachschäden**. Als „schuldhaft“ gilt ihr Verhalten auch, wenn sie nicht vorsätzlich, sondern nur fahrlässig gehandelt haben, d.h. wenn sie nach **§ 276 BGB**: „die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht“ gelassen haben.

Entscheidend ist, ob die Gefährdung voraussehbar und zu verhindern war. Wer nicht für ausreichende Beleuchtung sorgt, den offenen Schacht übersieht oder darauf vertraut, dass niemand auf dem schneeglatten Gehweg ausrutscht, kann zur Kasse gebeten oder sogar strafrechtlich belangt werden.

Winterdienst

Die Verkehrssicherungspflicht ist im Prinzip auf das eigene Grundstück beschränkt. Die Zugänge zum Haus, aber auch zu gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Mülltonnen, Stellplätzen oder Garagen müssen gefahrlos begehbar sein.

Für öffentliche Wege sind grundsätzlich die Städte und Gemeinden zuständig. Allerdings verpflichten die Satzungen der meisten Kommunen die Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentümer, die an das Grundstück grenzenden Gehwege von Laub, Schnee und Eis zu befreien. Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßen, müssen alle Straßen geräumt oder gestreut werden, nicht nur die an den Hauptzugang grenzende Straße.

Wie oft im Winter geräumt oder gestreut werden muss, welche Mittel zum Streuen verwendet werden dürfen und wie breit der freigeräumte Gehweg sein muss, regeln die Satzungen der Kommunen. Einheitliche Regelungen gibt es nicht. Vielerorts müssen Eigentümer zwischen 7 Uhr morgens und 20 Uhr abends zum Schneeschieber greifen – abhängig von den Witterungsverhältnissen mehrmals am Tag. Ein 1 bis 1,2 m breiter Korridor reicht in Regel aus. Als Streumaterial schreiben viele Gemeinden Sand, Granulat oder Splitt vor. Salz darf oft nur an bestimmten Stellen eingesetzt werden oder ist ganz verboten. Wer dennoch Salz streut, riskiert eine Ordnungsstrafe.

Ob Schneefanggitter am Dach angebracht werden müssen, hängt vom Wohnort, aber auch von der Dachneigung des Hauses ab: Was in schneereichen Gebieten und bei steilen Dächern vorgeschrieben ist, kann in anderen Regionen und bei anderen Dachformen überflüssig sein. Eiszapfen, die über Fuß- und Gehwegen ragen, müssen dagegen in jedem Fall entfernt werden.

Übertragung der Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht ist Aufgabe der Eigentümer. Der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft kann einzelne Aufgaben jedoch übertragen, und zwar z.B. auf

- Mieter,
- den Verwalter der Wohnanlage,
- ein externes Unternehmen.

Die Verkehrssicherungspflicht muss rechtswirksam übertragen werden. Dies sollte stets im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung geschehen. Die Schriftform schafft Klarheit und erleichtert den Nachweis, falls es später zu Streitigkeiten kommen sollte.

- Übernimmt ein Mieter die Räum- und Streupflicht, sollte dies im Mietvertrag – möglichst mit einem Verweis auf die Hausordnung – ausdrücklich vereinbart werden. Dem Mieter sollte bei Abschluss des Vertrags ein Exemplar der Hausordnung ausgehändigt werden; der Vermieter sollte sich den Empfang in jedem Fall bestätigen lassen.
- Wird die Verkehrssicherungspflicht auf den Verwalter übertragen, sollte dies im Verwaltervertrag ausdrücklich vereinbart werden. Der von wohnen im eigentum erarbeitete Muster-Verwaltervertrag enthält eine entsprechende Regelung in § 2 Ziff. 4.
- Mit einem externen Unternehmen wird ein separater Vertrag abgeschlossen.

Achtung: Bei der Übertragung des Winterdienstes sollten sich Eigentümer immer an der jeweiligen Orts- oder Gemeindevorsatz orientieren und die Beauftragten schriftlich verpflichten, diese Vorgaben zu erfüllen.

Kontroll- und Überwachungspflicht

Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte entbindet jedoch nicht vollständig von jeder Verantwortlichkeit. Vielmehr müssen Eigentümer zumindest stichprobenartig kontrollieren, ob der Beauftragte seine Pflicht sorgfältig erfüllt (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.11.1984 VI ZR 49/83 in ZMR 1985). Kommen die Eigentümer ihrer Prüf- und Kontrollpflicht nicht nach, müssen sie ggf. bei einem Unfall haften. Um sich vor Haftungsansprüchen zu schützen, sollten Eigentümer die Kontrollen protokollieren, d.h. zumindest Datum und Uhrzeit notieren.

Haftung

Bei einem Unfall können hohe Kosten auf die Eigentümer zukommen. Geschädigte Passanten, Hausbesucher, aber auch Mieter, können von den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft Sachkosten, Kosten für medizinische Behandlungen, Schadenersatz und Schmerzensgeld verlangen. Wird der Geschädigte (vorübergehend) arbeitsunfähig, muss ggf. auch der Verdienstausschlag erstattet werden – im schlimmsten Fall müssen lebenslang Renten und/oder Pflegekosten bezahlt werden.

Eigentümer haften als so genannte „originäre Träger der Verkehrssicherungspflicht“ mit ihrem gesamten Vermögen und Einkommen. Bei Wohnungseigentümergeinschaften beschränkt sich die Haftung der einzelnen Eigentümer nicht nur auf den Miteigentumsanteil. Denn nach § 840 BGB haften Eigentümer im Außenverhältnis, also gegenüber dem Verletzten, gesamtschuldnerisch. Geschädigte Dritte, also Passanten, Hausbesucher, aber auch Mieter, können von jedem einzelnen Eigentümern Schadenersatz und Schmerzensgeld verlangen – und zwar in voller Höhe. Der in Anspruch Genommene hat dann jedoch einen Ausgleichsanspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer (Innenverhältnis).

Versicherungen

Durch eine private Haftpflichtversicherung oder eine spezielle Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung können sich Eigentümer vor finanziellen Verlusten schützen. Bei selbst nutzenden Eigentümern deckt in der Regel die Privathaftpflichtversicherung die Ansprüche ab. Hauseigentümer, die ihr Haus oder Grundstück vermieten, und Eigentümergemeinschaften sollten eine Haus- und Grundbesitzerversicherung abschließen bzw. prüfen, ob bereits vorhandene Privathaftpflichtpolicen einen ausreichenden Schutz bieten.

Achten Sie auf eine ausreichende Versicherungssumme. Sie wird beeinflusst von den konkreten Umständen des Einzelfalls. So macht eine hohe Versicherungssumme Sinn bei einer großen Wohnanlage mit regem Öffentlichkeitsverkehr oder einer offenen Teichanlage. Eine kleine Eigentümergemeinschaft in einer abgelegenen Wohnlage kann eine geringere Deckungssumme veranschlagen. Informieren Sie sich dazu bei Versicherungsmaklern oder Ihrer Versicherungsgesellschaft.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherungen erstatten die Kosten bei berechtigten Schadenersatzansprüchen und übernehmen bei unberechtigten Ansprüchen die Kosten für die so genannte Abwehrklage. Mit einer Abwehrklage wird festgestellt, ob der Verletzte Anspruch auf Schadenersatz hat. Stürzt ein Passant um 6 Uhr auf dem Gehweg vorm Haus, der nach örtlicher Satzung erst ab 8 Uhr gestreut sein muss, besteht in der Regel kein Anspruch auf Schadenersatz.

Auch die Frage des **Mitverschuldens des Geschädigten** muss oft individuell und vor Gericht geklärt werden. Die Höhe der Mithaftquote ist gemäß § 254 BGB vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geförderten Projektes zur Vernetzung von Verwaltungsbeiräten erstellt.