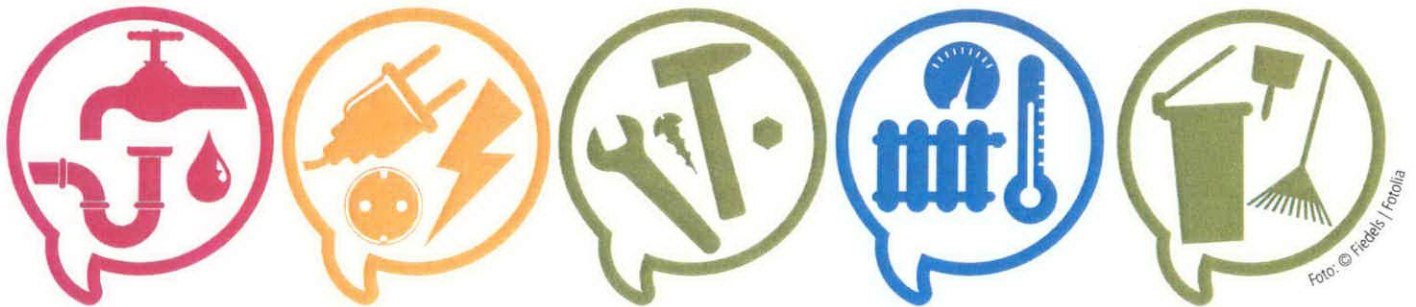


## VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN DES EIGENTÜMERS UND VERMIETERS

# Eine Frage der Haftung

Die Frage nach der Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers wird oft erst dann gestellt, wenn bereits ein Schaden entstanden ist und die Parteien darüber streiten, wer für den Schaden die Haftung übernimmt. Besser ist es für Eigentümer, wenn sie schon vor Eintritt des Schadens wissen, in welchem Umfang sie möglichen Gefahren, die von ihrem Eigentum ausgehen, begegnen sollten.



**V**erkehrssicherungspflicht meint die Rechtspflicht eines jeden, der eine Gefahrenquelle schafft, Rücksicht auf die Gefährdung Dritter zu nehmen, in dem er Schutzvorkehrungen trifft, um mögliche Gefahren abzuwenden.

Wer daher ein Gebäude oder Grundstück dem öffentlichen Verkehr zugänglich macht, hat dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzer des jeweiligen Gebäudes oder Grundstückes vor möglichen Schäden durch geeignete Schutzvorkehrungen bewahrt werden. Als Nutzer kommen hier in erster Linie die Mieter sowie deren Angehörigen und Besucher in Betracht. Darüber hinaus kann aber auch der Postbote und jeder andere Passant betroffen sein.

Der Maßstab der einzelnen Vorkehrungen, die der jeweilige Eigentümer zu treffen hat, richtet sich nach der Sicherungserwartung des öffentlichen Verkehrs und den Umständen des Einzelfalles. Entscheidend können hier zum Beispiel die Größe und Zweck des Grundstücks sowie die örtlichen Gegebenheiten sein.

Besonders sollte daher der Eigentümer auf Gebäudeteile achten, die aufgrund ihrer Gegebenheiten eine besondere Gefahrenquelle darstellen. Zu denken ist hier zum Beispiel an die Zugänge zum Haus und an die Treppenhäuser. Der Ei-

gentümer sollte hier darauf achten, dass diese stets frei und ohne Gefahren zu passieren sind. Insbesondere ist auf eine ausreichende Beleuchtung sowie auf eine nicht zu starke Abnutzung der einzelnen Treppenstufen zu achten. Auch können zum Beispiel Risse im Treppenhaustepichboden es erforderlich machen, dass diese „Stolperfallen“ im Rahmen der Verkehrssicherung durch den Hauseigentümer beseitigt werden. Weitere Einzelfälle finden Sie im Überblick in der „Checkliste zur Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers“.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch auch entschieden, dass eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, realistisch nicht möglich ist. Eine Gefahr ist daher erst dann haftungserheblich, wenn sich die nahe liegende Möglichkeit ergibt, dass ein Dritter oder dessen Rechtsgüter

verletzt werden. In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der Eigentümer und Vermieter die Glasaus-schnitte einer Zimmertür nicht mit Sicherheits-glas nachgerüstet, obwohl er die betreffende Wohnung an eine Familie mit Kindern vermietet hatte. Es kam in der Folgezeit zu einem Unfall, bei dem ein Kind aufgrund des Sturzes in die Glas-scheibe die Sehkraft eines Auges verlor. Der Bundesgerichtshof verneinte eine Haftung des Eigentümers mit der Begründung, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend seitens des Eigentümers und Vermieters begegnet werden kann.

Der Bundesgerichtshof stellt jedoch auch weiter fest, dass wenn die Glasscheiben nicht bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprochen hätten, der Eigentümer und Vermieter für den Unfall hätte in Haftung genommen werden können.

**NIKOLAUS JUNG** | GESCHÄFTSFÜHRER, RECHTSANWALT UND FACHANWALT FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



Haus & Grund Frankfurt am Main  
Vereinigung der Haus-, Grund- und  
Wohnungseigentümer e.V.  
Tel.: (0 69) 95 92 91-0  
beratung@haus-grund.org  
www.haus-grund.org



Gleiches wird daher auch für alle anderen Gebäudeteile (wie zum Beispiel Treppen) gelten, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen. Hier muss der Eigentümer und Vermieter damit rechnen, im Falle eines Unfalles Schadensersatz und Schmerzensgeld leisten zu müssen.

Die Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers und Vermieters können jedoch auch teilweise auf dritte Personen übertragen werden. Insbesondere die Übertragung der Pflichten auf den Mieter spielt dabei eine große Rolle. So kann zum Beispiel der Vermieter die Räum- und Streupflicht auf den Mieter übertragen. Beachten sollte er jedoch dabei, dass dies bereits im Mietvertrag verankert ist. Ausreichend ist hierbei die Übertragung der Pflicht im Rahmen einer Hausordnung, welche Bestandteil des Mietvertrages ist. Die Hausordnung sollte deshalb immer als eigener Abschnitt im Mietvertrag vor den Unterschriften abgedruckt sein. Eine lediglich ausgehängte Hausordnung im Hausflur reicht hierfür nicht aus.

Trotz einer wirksamen Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf eine dritte Person verbleibt es jedoch die Pflicht des Eigentümers und Vermieters zu kontrollieren, ob die jeweilige dritte Person die Pflichten auch ordnungsgemäß erfüllt. Eigentümern und Vermietern ist daher zu raten in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die jeweiligen Arbeiten (zum Beispiel das Schneefegen im Winter) auch tatsächlich ausgeführt werden.

Die Rechtsfolge eines Verstoßes gegen eine Verkehrssicherungspflicht sind Schadensersatz- und Schmerzensgeldansprüche der verletzten Person. Beschränkt werden diese Ansprüche allerdings durch das Mitverschulden des Verletzten. Dieses kann sich zum Beispiel dadurch ergeben, dass die verletzte Person die Gefahr erkannt hat, jedoch sein eigenes Verhalten nicht angepasst hat. Ein Beispiel hierfür ist das Erlöschen der Hausflurbeleuchtung, was den Treppenhausbenutzer dazu veranlassen muss, vorsichtiger zu sein.

Soweit es einem Eigentümer und Vermieter vorgeworfen wird, nicht ausreichend seinen Verkehrssicherungspflichten nach-

gekommen zu sein, sollte der Betroffene umgehend eine rechtliche Beratung in Anspruch nehmen.

////

### Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers

Nachfolgende Checkliste zeigt, welche Verkehrssicherungspflichten Hauseigentümer und Vermieter betreffen. Die Liste ist aufgrund der auch maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten nicht abschließend.

Nähere Informationen zu den Verkehrssicherungspflichten erhalten Sie bei Haus & Grund Frankfurt am Main.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Treppenhausreinigung               | Der Bodenbelag muss rutschfest sein; das richtige Pflegemittel ist zu verwenden, um übermäßige Glätte zu vermeiden   |
| Teppichbelag                       | Der Teppichboden darf insbesondere im Treppenbereich keine Löcher oder Risse aufweisen; Gefahr von „Stolperfallen“ vermeiden   |
| Treppenhausbeleuchtung             | Nach Betätigung des Lichtschalters muss es bei durchschnittlicher Gehgeschwindigkeit möglich sein, zwei Geschosse zu überwinden  |
| Treppengeländer                    | Hinsichtlich der Beschaffenheit von Treppengeländern gelten besondere Bestimmungen, welche bei Errichtung eines Geländers zuvor erfragt werden sollten; im Bestand gilt, dass Treppengeländer regelmäßig hinsichtlich ihrer Standfestigkeit zu überprüfen sind |
| Zugangswegen                       | Diese müssen bei jeder Jahreszeit gefahrlos passiert werden können. Das gilt auch für vom Eigentümer geduldete Schleichwege.   |
| Spielplätze                        | sind ausreichend zu sichern; regelmäßige Verschleiß- und Funktionskontrollen; Rasenflächen sind kurz zu halten, damit umherliegende Glasscherben entdeckt und entfernt werden können.  |
| Räum- und Streupflicht im Winter   | Abhängig von den örtlichen Gesetzen oder Satzungen; im Allgemeinen gilt, dass vorbeugend Glätte und Rutschgefahr auf allen öffentlichen und privaten Wegen zu vermeiden ist.   |
| Gefahr durch Dachlawinen im Winter | Installation von sog. Schneefanggittern, soweit es die örtlichen Gegebenheiten erfordern; entscheidend sind hier besondere Umstände wie Schneemenge, Witterungslage, Verkehrsverhältnisse und Neigungswinkel des Daches  |
| Elektrische Anlagen                | Regelmäßige Überprüfungen, damit die Sicherheit der elektrischen Anlagen gewahrt ist   |
| Gärtnerische Anlagen               | Insbesondere die Standfestigkeit von Bäumen ist regelmäßig zu überprüfen   |
| Ölzentralheizung                   | Der Öltank ist regelmäßig in Bezug auf Korrosion zu überprüfen. Hier müssen die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.   |
| Wasserflächen                      | Sicherung gegen ungewolltes Hineinstürzen  |
| Müllplätze                         | Regelmäßige Kontrolle hinsichtlich Sauberkeit der Mülltonnenstandplätze, um Ungezieferbefall zu vermeiden.   |
| Feuerlöscheinrichtungen            | Ausreichende Anzahl von Feuerlöschern (abhängig von der Größe der Liegenschaft); regelmäßige Überprüfung der Funktionstüchtigkeit  |
| Rauchwarnmelder                    | Bestehende Wohnungen müssen seit 2014 entsprechend ausgestattet sein.  |
| Genereller Brandschutz             | Fluchtwege sind auszuweisen und freizuhalten; brennbare Materialien und Flüssigkeiten sind nach Möglichkeit nicht im Hause zu lagern.  |