

Verkehrssicherungspflichten gelten nicht nur im Winter: So schützen Sie sich vor Schadenersatzforderungen

Stürzt ein Mieter oder ein Passant bei Schneeglätte auf Ihrem Grundstück, drohen schnell hohe Schadenersatzforderungen. Das ist allgemein bekannt. Doch der Winterdienst ist nicht die einzige Verkehrssicherungspflicht, die Sie als Vermieter und Verwalter kennen und beachten sollten. Die gute Nachricht: Sie haften nicht für jeden Schaden – und mit der richtigen Versicherung sind Sie weitgehend geschützt.

Den Begriff der „Verkehrssicherungspflicht“ suchen Sie im Gesetz vergeblich. Er wurde von der Rechtsprechung entwickelt und besagt, dass jeder, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, auch die notwendigen Schutzvorkehrungen treffen muss, damit hieraus keine Schäden körperlicher oder vermögensrechtlicher Art entstehen.

Als Grundstücks- oder Wohnungseigentümer sind Sie daher verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, damit auf Ihrem Grundstück niemand zu Schaden kommt. Als Vermieter sind Sie darüber hinaus in besonderer Weise dafür verantwortlich, Ihren Mietern und deren Besuchern die gefahrlose Benutzung der gemieteten Räume und des Grundstücks zu ermöglichen.

Verkehrssicherungspflicht: Umfang ist weit auszulegen

Die Verkehrssicherungspflicht besteht zunächst auf Ihrem gesamten Grundstück. Die Gerichte verlangen von Ihnen sicherzustellen, dass die Zugänge zu Haus, Hof, Garagen und Mülltonnen gefahrlos benutzt werden können. Jetzt im Winter stellt daher die Schnee- und Eisbeseitigung eine wichtige Verkehrssicherungspflicht dar. Aber auch Dunkelheit und Stolperstellen, beispielsweise durch Baumwurzeln, Unebenheiten in der Pflasterung oder unbeleuchtete Treppen können den sicheren Zugang beeinträchtigen. Herabfallende Äste, Dachziegel oder nicht gesicherte Blumentöpfe stellen weitere Gefahren dar, denen Sie vorbeugen müssen.

In gleicher Weise haben Sie innerhalb der Gebäude eine gefahrlose Benutzung sicherzustellen. Das betrifft nicht nur die gemeinschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die Treppenaufgänge und Flure, sondern auch die vermieteten Räumlichkeiten. Auch technische Anlagen wie Aufzüge oder automatisch schließende Tore, Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen können sich zur Gefahrenquelle entwickeln.

Und sogar für einen Bereich, der gar nicht zu Ihrem Grundstück gehört, sondern zur öffentlichen Straße, sind Sie im Allgemeinen verkehrssicherungspflichtig. Das gilt jedenfalls, wenn und soweit Ihre Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht für den an Ihr Grundstück grenzenden Gehweg per Satzung auf die Anlieger übertragen hat.

Sie sind zur Prüfung und Überwachung verpflichtet

Die wichtigste Maßnahme zur Verhütung von Schäden besteht in einer regelmäßigen Begehung und Besichtigung Ihrer Immobilie. Überprüfen Sie sie auf Schäden. Lassen sich Anzeichen für Störungen erkennen oder erhalten Sie Hinweise von Mietern, müssen Sie diesen nachgehen. Sicherheitsrelevante Mängel sind mit besonderer Priorität zu beseitigen. Ist die sofortige Schadensbeseitigung nicht möglich, ist die Gefahrenstelle abzusperren oder mit Hinweisschildern davor zu warnen. Anlagen und Einrichtungen, von denen typischerweise Gefahren ausgehen können, sind besonders sorgsam zu kontrollieren, gegebenenfalls durch einen Fachmann.



MEIN TIPP

Begehung dokumentieren

Notieren Sie in einem „Tagebuch“, wann welche Kontrollen durchgeführt und welcher Befund dabei festgestellt wurde. So können Sie bei einem Schadensfall die Einhaltung Ihrer Verkehrssicherungspflicht leicht nachweisen.

Verkehrssicherungspflichten sind übertragbar – aber nicht ganz

Ihre Verkehrssicherungspflichten müssen Sie nicht selbst ausüben. Sie dürfen diese durchaus auf andere Personen übertragen. Das kann Ihr Hausmeister, der Verwalter oder eine Fachfirma sein. Auch eine Übertragung auf Ihren Mieter ist möglich.

Unerlässlich für die wirksame Übertragung der Verkehrssicherungspflicht ist eine eindeutige vertragliche Vereinbarung. Darin muss klar geregelt sein, welche Pflichten Ihr Mieter konkret übernimmt. Ein häufiger Fall in der Praxis ist die Übertragung der Reinigungspflichten und des Winterdienstes auf die Mieter.

Bitte beachten Sie: Auch wenn Sie Ihre Verkehrssicherungspflicht oder Teile davon wirksam auf Ihren Mieter, den Verwalter oder einen Dritten übertragen haben, sind Sie nicht völlig aus Ihrer Verantwortung entlassen. Es ist vielmehr Ihre Pflicht, Ihre Hilfspersonen sorgfältig auszuwählen und sie in geeigneter Weise zu überwachen. Eine erkennbar unzuverlässige Person dürfen Sie daher nicht mit dem Winterdienst oder der Spielplatzkontrolle betrauen. Und auch bei zuverlässigen Personen müssen Sie weiterhin stichprobenartig kontrollieren, ob die Pflichten auch tatsächlich auf Dauer ordnungsgemäß erfüllt werden.

Sie haften nicht für jeden Schaden

Die Gerichte betonen immer wieder, dass es utopisch wäre, von Vermietern ein Verhalten zu verlangen, das jede mögliche Schädigung von Mietern oder dritten Personen mit Sicherheit ausschließt. Sie brauchen nur solche Maßnahmen zu ergreifen, die jeder umsichtige und gewissenhafte, auch wirtschaftlich denkende Vermieter treffen würde, um naheliegenden Gefahren vorzubeugen. Kommt es durch außergewöhnliche, nicht vorhersehbare Umstände zu einem Schaden, haften Sie nicht (*BGH, Urteil v. 16.05.06, Az. VI ZR 189/05*).



Allerdings müssen Sie – besonders bei Kindern – auch missbräuchliche Verhaltensweisen berücksichtigen, sofern sie nicht gänzlich fernliegend sind.

Beispielsweise könnten Kinder das wackelige Treppengeländer als Rutsche benutzen. Damit müssen Sie als Vermieter rechnen und vorsorgen.

Reduziert wird Ihre Haftung, wenn dem Verletzten die Unfallgefahr bekannt war und er selbst nicht alles getan hat, um sich auf die Gefahr einzustellen und einen Unfall zu vermeiden.

Bei besonders großem Verschulden des Verletzten müssen Sie überhaupt

Versicherung abschließen

Ein Muss für jeden Vermieter ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Diese schützt Sie vor Schadenersatzansprüchen bei fahrlässiger Verletzung Ihrer Verkehrssicherungspflichten.

Die wichtigsten Verkehrssicherungspflichten – so entscheiden die Gerichte	Urteil mit Datum und Aktenzeichen
Bäume: Bäume sind 1- bis 2-mal jährlich einer Sichtprüfung auf Standfestigkeit und die Gefahr von Absturz zu unterziehen. Erkannte Gefahren sind zu beseitigen, etwa durch Entfernen toter Äste, Baumschnitt, ggf. Baumfällung.	OLG Düsseldorf, Urteil v. 23.07.13, Az. I-9 U 38/13
Beleuchtung: Wege und Treppen im Haus und um das Haus herum sind ausreichend hell und lange zu beleuchten, um ein sicheres Gehen zu gewährleisten. Leuchtet die Treppenhausbeleuchtung nach Betätigen des Schalters jeweils nur für 20 Sekunden, verletzt der Hauseigentümer (Vermieter) seine Verkehrssicherungspflicht.	OLG Koblenz, Urteil v. 12.10.95, Az. 5 U 324/95
Elektroinstallationen: Der Vermieter von Wohnräumen ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Mietwohnungen vorzunehmen.	BGH, Urteil v. 15.10.08, Az. VIII ZR 321/07
Öfen: Der Vermieter ist nicht verpflichtet, in der Mietwohnung befindliche ordnungsgemäß installierte Kohleöfen bzw. deren Wandanschlüsse ohne besonderen Anlass auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.	BGH, Beschluss v. 01.06.11, Az. VIII ZR 310/10
Schneefanggitter: In schneearmen Gebieten besteht im Allgemeinen keine Pflicht zur Anbringung von Schneefanggittern auf Dächern. Der Vermieter braucht nicht durch Sperrungen oder Warnschilder auf die allgemeine Gefahr von Dachlawinen hinzuweisen.	OLG Düsseldorf, Urteil v. 06.06.13, Az. I-10 U 18/13
Hat sich bereits ein Schneeüberhang gebildet und besteht somit eine konkrete und erkennbare Gefahr, ist der Vermieter zur Durchführung zumutbarer Maßnahmen (hier: Abtragen des Überhangs von einer darunterliegenden Wohnung aus) verpflichtet.	AG Aachen, Urteil v. 13.11.12, Az. 100 C 200/12
Eine Pflicht, Dächer durch die Feuerwehr oder Dachdeckerfirmen kostspielig von Schnee räumen zu lassen oder mit dem Risiko der eigenen Gesundheit selbst zu räumen, besteht nicht.	OLG Oldenburg, Urteil v. 25.07.12, Az. 4 U 35/12
Spielplatz: Zur Erkennung offensichtlicher Gefahrenquellen sowie der Folgen von Vandalismus, Benutzung oder Witterungseinflüssen sind visuelle Routineinspektionen durchzuführen. Die Anzahl der Kontrollgänge richtet sich dabei nach dem Gefahrenstand und der Frequentierung der Spielplatzanlage, hat jedoch mindestens einmal wöchentlich zu erfolgen. Der Kont- rollnachweis ist mit Datum und Uhrzeit schriftlich zu dokumentieren.	LG Detmold, Urteil v. 12.06.09, Az. 12 O 227/08
Das Spielgelände ist von Glasscherben und anderen verletzungsträchtigen Gegenständen freizuhalten. In der Umgebung der Spielgeräte ist das Gras kurz zu halten, damit eventuelle Glasscherben erkannt werden können.	OLG Hamm, Urteil v. 30.01.90, Az. 9 U 76/89
Treppen/Treppenhaus: Treppen müssen ausreichend breit und mit einem stabilen Handlauf versehen sein. Auf gute Beleuchtung (siehe dort) ist zu achten.	OLG Köln, Urteil v. 08.11.00, Az. 11 U 41/00
Stürzt der Geschädigte im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses und fällt mit dem Arm in eine aus gewöhnlichem Fens- terglas bestehende Verglasung der Treppenhausaußenwand, ist der Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet. Hier hatten baurechtliche Vorschriften besondere Sicherheitsvorkehrungen geboten.	BGH, Urteil v. 31.05.94, Az. VI ZR 233/93
Der Verkehrssicherungspflichtige ist gehalten, bei der Reinigung von Treppen im Treppenhaus die Wahl des Pflegemittels dem Belag anzupassen, auf sorgfältige Verteilung des Mittels und auch sonst darauf zu achten, dass keine übermäßige Glätte durch die Bodenpflege auftritt.	BGH, Urteil v. 14.12.93, Az. VI ZR 271/92
Treppen müssen sich in einem verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer sehr schadhafte Treppe (hier: Kelleraußen- treppe) haftet der Vermieter, auch wenn die Mangelhaftigkeit klar erkennbar und den Mietern bekannt ist.	LG Potsdam, Urteil v. 08.01.04, Az. 11 S 190/03
Türen/Tore: Am Rolltor zur Tiefgarage eines Mehrparteienhauses (WEG) ist kein Warnschild erforderlich, wenn das Tor nach 3 Minuten automatisch schließt. Grund ist der „beschränkte Verkehr“: Die Garage diene nur den Bewohnern.	LG Köln, Urteil v. 12.01.12, Az. 29 S 57/11
Der Vermieter einer Wohnung verstößt nicht gegen seine Verkehrssicherungspflicht, wenn er die mit einem Glasausschnitt versehenen Zimmertüren der Wohnung, die insoweit baurechtlichen Vorschriften entsprechen, bei einer Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachrüsten lässt.	BGH, Urteil v. 16.05.06, Az. VI ZR 189/03
Wasserinstallationen: Die Warmwasseraufbereitungsanlage in Mehrparteienhäusern muss den Anforderungen der Trink- wasserverordnung entsprechen und regelmäßig gewartet und auf Legionellen untersucht werden.	BGH, Urteil v. 06.05.15, Az. VIII ZR 161/14
Winterdienst: Die winterliche Räum- und Streupflicht des Vermieters ist regelmäßig auf die Zeit zwischen dem Beginn des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende am Abend beschränkt. Im Allgemeinen ist das die Zeit von 7 bis 20 Uhr. Gemeindliche Satzungen sind zu beachten. Bei einem Sturz nach dem zeitlichen Ende der Räum- und Streupflicht besteht keine Schadenersatzpflicht.	OLG Koblenz, Beschluss v. 13.02.15, Az. 3 U 1261/14 und Urteil v. 20.02.08, Az. 5 U 101/08
Der Gehweg muss von Schnee geräumt werden, jedoch nicht auf der gesamten Breite. Ein Streifen von 1–1,20 m ist ausreichend.	BGH, Urteil v. 09.10.03, Az. III ZR 8/03

Streut der Mieter mit ungeeignetem Streumittel (hier: Hobelspäne), haftet er beim Sturz eines Passanten. Ist dem Vermieter das Streuen des Mieters mit Hobelspänen bekannt, haftet auch er, wenn er nicht auf das Streuen mit geeigneten Mitteln hinwirkt.	OLG Hamm, Urteil v. 24.11.14, Az. 6 U 92/12
Zugänge/Zufahrten: Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass die Zufahrtsflächen zur Garage keinerlei Unebenheiten aufweisen. Der Vermieter haftet nicht, wenn der Mieter sich aufgrund des Gesamteindrucks der Bodenbeschaffenheit der Garageneinfahrt darauf einstellen konnte, dass versandete und unebene Stellen vorhanden sind und vorsichtiger betreten werden müssen.	AG Coesfeld, Urteil v. 13.01.16, Az. 11 C 169/15
Eine Reinigungskraft muss bei feuchter Reinigung des Bodens nicht sofort trocken nachwischen und die gereinigten Flächen nicht als nass kennzeichnen.	OLG Düsseldorf, Beschluss v. 07.11.14, Az. 24 U 155/14