

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 müssen.

Den Begriff der „Verkehrssicherungspflicht“ gibt es im Gesetz nicht. 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.

Die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch den Verwalter ist daher verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, damit auf dem Grundstück niemand zu Schaden kommt. Die Vermieter sind darüber hinaus in besonderer Weise dafür verantwortlich, das Mietern und deren Besuchern die gefahrlose Benutzung der gemieteten Räume und des Grundstücks zu ermöglichen wird.

Verkehrssicherungspflicht: Umfang ist weit auszulegen

Die Verkehrssicherungspflicht besteht zunächst auf dem gesamten Grundstück. Die Gerichte verlangen von sicherzustellen, dass die Zugänge zu Haus, Hof, Garagen und Mülltonnen gefahrlos benutzt werden können. 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 vorgebeugt werden muß.

In gleicher Weise haben sind 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.

Sogar für einen Bereich, der gar nicht zum Grundstück gehört, sondern zur öffentlichen Straße, besteht im Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht.

Verwalter und Vermieter sind zur Prüfung und Überwachung verpflichtet

Die wichtigste Maßnahme zur Verhütung von Schäden besteht in einer regelmäßigen Begehung und Besichtigung Ihrer Immobilie. Überprüfung auf Schäden. Lassen sich Anzeichen für Störungen erkennen oder erhalten wir Hinweise von Mietern, müssen diesen nachgegangen werden. 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.

Verkehrssicherungspflichten sind übertragbar – aber nicht ganz

Verkehrssicherungspflichten müssen nicht selbst ausgeübt werden. Diese dürfen durchaus auf andere Personen/Firmen übertragen werden. Auch eine Übertragung auf den Mieter ist möglich.

Unerlässlich für die wirksame Übertragung der Verkehrssicherungspflicht ist eine eindeutige vertragliche Vereinbarung. Darin muss klar geregelt sein, welche Pflichten der 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 die Verkehrssicherungspflicht oder Teile davon wirksam auf den Mieter oder einen Dritten übertragen ist, besteht keine völlige Befreiung von der Verantwortung. Es ist vielmehr

die Pflicht, die Hilfspersonen sorgfältig auszuwählen und sie in geeigneter Weise zu überwachen. Eine erkennbar unzuverlässige Person darf daher nicht mit dem Winterdienst oder der Spielplatzkontrolle betraut werden. Und auch bei zuverlässigen Personen muss weiterhin stichprobenartig kontrolliert werden, ob die Pflichten auch tatsächlich auf Dauer ordnungsgemäß erfüllt werden.

Nicht für jeden Schaden muss gehaftet werden

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

Allerdings muss – besonders bei Kindern – auch missbräuchliche Verhaltensweisen berücksichtigt werden, sofern sie nicht gänzlich fernliegend sind.

Beispielsweise könnten Kinder das wackelige Treppengeländer als Rutsche benutzen. Damit müssen Eigentümergeinschaften/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 Eigentümergeinschaften überhaupt nicht zahlen.

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 Astabbruch 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 Wamschilder 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 Witte-rungseinflüssen 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 Kontrollnachweis 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 Fensterglas 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: Kelleraußentreppe) 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 Wamschild erforderlich, wenn das Tor nach 3 Minuten automatisch schließt. Grund ist der „beschränkte Verkehr“: Die Garage diente 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 Trinkwasserverordnung 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