

## **Verkehrssicherungspflichten: Hauseigentümer müssen nicht nur Schnee räumen**

Wenn es schneit oder eisiger Regen auf dem Trottoir zu gefährlicher Nässe gefriert, dann sind Hauseigentümer in der Pflicht. Daran erinnert der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Die so genannte Verkehrssicherungspflicht betrifft alle Hauseigentümer; keiner kann sich ihr entziehen. Zu den Obliegenheiten der Hauseigentümer im Winter gehören die Räum- und Streupflicht auf allen begehbaren Wegen und Flächen der Grundstücke, ferner in den Hauseingängen, den Garagenhöfen, wie auch rings um die Mülltonnenstandplätze und natürlich auf den Bürgersteigen vor dem Grundstück. Die Verkehrssicherungspflicht umfasst auch die öffentlichen Bürgersteige vor Stellplätzen, wenn sie etwas abseits des eigentlichen Grundstücks liegen, wie oft bei Wohnungs- und Reihenhauseinbauten.

Normalerweise überträgt die Kommune die so genannten Sicherungspflichten für Bürgersteige und öffentliche Wege auf die Hauseigentümer. Diese wiederum dürfen sie delegieren, beispielsweise an Mieter oder an einen professionellen Winterdienst. Vermieter, die die Sicherungspflichten auf einen oder mehrere Mieter eines Hauses übertragen, müssen diese Regelung im Mietvertrag oder in der Hausordnung festschreiben. Und selbst dann sind sie nicht aus dem Obligo: Weil sie letzten Endes immer für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlich sind, müssen sie prüfen, ob ihre Mieter die ihnen übertragenen Aufgaben auch ernst nehmen.

Die Verkehrssicherungspflicht der Hauseigentümer beschränkt sich nicht nur auf die Räum- und Streupflicht, sondern umfasst alle Gefahren, die vom Grundstück und dem darauf stehenden Haus ausgehen können – und zwar das ganze Jahr über. Eine typische Gefahrenquelle ist zum Beispiel das Dach des Hauses. Vor allem nach schweren Herbst- und Winterstürmen müssen Hauseigentümer den Zustand des Dachs prüfen lassen: Liegen alle Ziegel noch fest? Haben sich Solarpaneele oder Fernsehantennen gelockert? Der Hauseigentümer haftet für sämtliche Schäden, sowohl für Sach- als auch für Personenschäden. Er tut deshalb gut daran, seine Immobilie regelmäßig vom Fachmann prüfen zu lassen – und dessen Rechnungen aufzubewahren, damit er im Streitfall belegen kann, wie ernst er seine Pflichten nimmt. Außerdem kann er diese Rechnungen steuerlich absetzen: Seit 1. Januar 2009 lassen sich bei Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten 20 Prozent der Lohnkosten - pro Jahr bis maximal 1.200 Euro - steuerlich geltend machen.

Verantwortlich ist der Grundstückseigentümer auch für den Zustand der Bäume in seinem Garten. Stürzen nach einem Sturm oder von einem kranken Baum Äste ab, haftet der Eigentümer. Deshalb raten Juristen auch hier zur regelmäßigen Baumkontrolle. Das gilt nicht nur für die oberirdischen Teile, sondern auch für die unterirdischen: Weit verzweigtes Wurzelwerk kann auf dem Nachbargrundstück Kanäle und Leitungen zerstören, Einfriedungen oder die Pfosten von Carports nach oben drücken und diese dadurch beschädigen. Auch nicht auf die leichte Schulter sollten Hausbesitzer abgesackte oder hoch stehende Gehwegplatten nehmen. Solche „Buckelpisten“ sind gefährlich und müssen umgehend in Ordnung gebracht werden. Auch hier haftet der Eigentümer für die Sicherheit auf seinem Grund und Boden.

Für den Fall der Fälle hilft nur rät der rechtzeitige Abschluss wichtiger Versicherungen. Nutzt der Hauseigentümer Haus oder Wohnung selbst, schützt ihn die private Haftpflichtversicherung vor Schadensersatzansprüchen Dritter. Sind Haus oder Wohnung vermietet, kommt für diese Schäden die so genannte Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung auf. Damit lassen sich zahlreiche Risiken minimieren. Wer sich rundum absichern möchte, der sollte auch Spezialversicherungen in Erwägung ziehen, beispielsweise eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung. Sie springt ein, wenn Heizöl aus dem undichten Tank leckt und das Grundwasser verunreinigt. Grundsätzlich stehen Hauseigentümer immer in der Pflicht.

**Kontakt:**

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de