



Nicht alles Gute kommt von oben - Vermieters Winterfreuden – Teil II Von Dachlawinen und Eiszapfen

Wir erinnern uns an den Vermieter, der uns bereits in der letzten Ausgabe dieser Zeitung begegnet ist und der stressgeplagt unter den winterlichen Unbillen schwer zu leiden hatte. Mittlerweile ist für den Winterdienst ein Hausmeisterservice zu seiner Zufriedenheit tätig, so dass er sich nun doch häuslich auf seinem Sofa niedergelassen hat.

Da erreicht ihn eines Vormittags der Anruf eines Mitarbeiters des Hausmeisterunternehmens. Dieser macht ihn darauf aufmerksam, dass sich an der Dachkante ein erheblicher Schneeüberhang gebildet hat, der als Dachlawine auf die Straße zu stürzen droht. Außerdem sind an der Dachrinne mehrere große Eiszapfen aufgefallen.

Der Hausmeisterservice ist zwar für die Beseitigung derartiger Erscheinungen nicht zuständig, fühlt sich aber verpflichtet, den Hauseigentümer vorsorglich auf die Gefahr hinzuweisen. Denn direkt am Haus verläuft ein Gehsteig, ferner parken am Straßenrand regelmäßig Fahrzeuge. Im Falle eines Abgangs der Dachlawine oder gar des Abstürzens der Eiszapfen sind also Sach- und Personenschäden nicht auszuschließen.

Unser Vermieter, der den Begriff der Verkehrssicherungspflicht mittlerweile auswendig kennt, ist sich darüber im klaren, dass er zunächst die Situation vor Ort in Augenschein nehmen muss. Dies erfolgt dann auch. Der Hausmeisterdienst hat nicht übertrieben, das Schneebrett hängt bedrohlich über die Dachkante hinaus.

Ohne lange zu fackeln bittet er die Mieterin der Dachgeschosswohnung, ihm Zutritt zu gewähren und möglichst mit einem Besen auszuhelfen. Zuvor wird der Bürgersteig mithilfe zweier Mülltonnen und etwas „Flutterband“ abgesperrt. Die parkenden Autos gehören zum Glück zwei Mietern, die zu Hause sind und die Fahrzeuge vorübergehend umparken. Mit Hilfe der kooperativen Dachbewohnerin, eines weiteren Mieters und zweier Besen gelingt es, den Überhang kontrolliert über die Dachkante zu stoßen. Als der Vermieter die dicken Eisbrocken auf dem Gehsteig liegen sieht, ist ihm klar, dass ein unkontrollierter Abgang, hätte er einen Passanten getroffen, schwerste Verletzungen hätte verursachen können. Auch die Sachschäden an den parkenden Autos wären beträchtlich gewesen.

Glücklicherweise hat sich durch die hinabrutschende Dachlawine auch das Problem mit den Eiszapfen gleich mit erledigt. Diese sind ebenfalls auf dem Gehsteig gelandet. Diesmal also: Ende gut – alles gut.

Da sich jedoch Wiederholungsfälle nicht ausschließen lassen und der Vermieter auf seinem Sofa keine Ruhe findet, da er nicht immer davon ausgehen kann, rechtzeitig informiert zu werden, aber auch nicht selber ständig zum Objekt fahren und dort die Sicherheitslage kontrollieren will, erkundigt er sich bei seinem örtlichen Haus- und Grundeigentümerverschein, welche Pflichten ihn überhaupt treffen, welche Vorschriften er zu beachten und welche Sicherheitsvorkehrungen er ggf. einzuleiten hat. Denn eine Wiederholung ist nicht ausgeschlossen. Nach tagelangem Schneefall und plötzlich eintre-

tendem Wetterumschwung ist bei steilen Dächern schnell die Situation für Dachlawinen geschaffen. Zwar haftet der Hauseigentümer nur dann, wenn ihn ein Verschulden trifft, was häufig nicht der Fall ist. Verlassen sollte man sich darauf letztlich jedoch nicht.

Die Gesetzeslage ist zunächst nicht besonders aussagekräftig. Gemäß Bauordnung Nord-rhein-Westfalen ist das Anbringen von Fanggittern nicht vorgeschrieben. Allerdings regelt § 35 Abs. 8 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, dass bei Dächern an Verkehrsflächen und über Eingängen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Eis und Schnee verlangt werden können.

Auch die Satzung der Stadt Düsseldorf enthält keine konkreten Vorschriften für die generelle Verpflichtung, Schutzgitter anbringen zu müssen. Auch andere Vorkehrungen sind nicht vorgeschrieben.

Im allgemeinen ist also das Anbringen solcher Gitter keine Verpflichtung. Aber was heißt das konkret? Hier werden die berühmten „Umstände des Einzelfalles“ gewürdigt werden müssen. Es kommt also darauf an, ob das Objekt in einem schneearmen oder schneereichen Gebiet liegt, es sich um eine Dachneigung von mehr als 45 Grad handelt, sich unter dem Dach Verkehrsflächen befinden, etc. etc.

Düsseldorf gehört zur sog. Schneelastzone I und damit zu den schneeärmeren Gebieten. Somit kann also bereits nicht generell von einer Gefährdungslage ausgegangen werden. Flachdächer oder Dächer von Gebäuden, die fernab von Gehwegen, Straßen und Plätzen gelegen sind, sind ebenfalls nicht betroffen.

Auch wenn extreme Wetterlagen, wie dies im Dezember und Januar der Fall gewesen ist, eher selten vorkommen und somit auch das Phänomen der Dachlawinen in unserer Region von eher untergeordneter Bedeutung ist, sollte nicht verkannt werden, dass schwerwiegende Schäden möglich sind. Die Rechtsprechung hierzu ist leider alles andere als einheitlich. So hat der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 1980 (BGH, NJW 1980, 1580) entschieden, dass dem Hauseigentümer die Verkehrssicherungspflicht schlechthin gegenüber allen in seinem Hausanwesen befindlichen Personen (Mieter, Besucher von Mietern, Passanten) und Sachen, die durch niedergehende Schneemassen beschädigt werden können, obliegt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall waren sogar trotz ordnungsgemäßer Schneefanggitter erhebliche Schneemassen vom Dach abgerutscht und hatten ein parkendes Fahrzeug beschädigt. Der Hauseigentümer musste für den Schaden haften. Dies gilt uneingeschränkt für private Grundstücke und Verkehrsflächen, wie Zufahrten und Stellplätze.

Eine ganz andere Ansicht vertrat in einer deutlich neueren Entscheidung das OLG Hamm (Urt.v. 23. Juli 2003, Az.: 13 U 49/03). Das OLG hatte zu entscheiden, ob einen Hauseigentümer grundsätzlich die Pflicht trifft, Dritte durch spezielle Maßnahmen vor Dachlawinen zu schützen, und zwar auch dann, wenn dies nicht vorgeschrieben ist. Eine derartige Pflicht des Hauseigentümers hat der zuständige Senat ausdrücklich verneint. Eine Rechtspflicht bestehe erst dann, wenn besondere Umstände Sicherungsmaßnahmen zum Schutz Dritter gebieten. Solche können nach allgemeiner Schneelage des Ortes, Beschaffenheit und Lage des Gebäudes, konkreten Schneeverhältnissen und Art und Umfang des gefährdeten Verkehrs gegeben sein. Grundsätzlich bestehe jedoch keine Pflicht, Schneefanggitter zu montieren, Schnee vom Dach zu kehren oder seinen Nachbarn, auf dessen Grundstück der Schnee abrutschen könne, zu warnen.

Andererseits gilt für sog. schneearme Gebiete, dass die Verpflichtung zu vorbeugenden Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des Abgangs von Schneelawinen oder Eisplatten von Dächern nur

ausnahmsweise anzunehmen ist. Dies entschied das OLG Düsseldorf mit Urteil vom 17. Dez. 1992 (Az.: 13 U 87/92). Eine Pflicht zu besonderen Sicherungsmaßnahmen kann sich zum Beispiel aus einer ungewöhnlichen Dachkonstruktion oder dem Bestehen außergewöhnlicher Witterungsverhältnisse ergeben, entschied das LG Karlsruhe mit Urteil vom 22. Jan. 1999 (Az.: 9 S 440/98).

Zwar darf weder der Hauseigentümer noch ein Mieter öffentliche Verkehrsflächen, z.B. den Gehsteig, kurzerhand sperren, um Schäden durch eine drohende Dachlawine zu verhindern. Allerdings kann die Pflicht bestehen, ein deutlich sichtbares Warnschild bzw. einen Warnhinweis aufzustellen.

Fazit: Entgegen eines landläufigen Sprichworts kommt eben doch nicht alles Gute von oben. Im Extremfall kann es also sogar erforderlich sein, z.B. Eiszapfen, an die man mit eigenen Mitteln beim besten Willen nicht heranreichen kann, durch die Feuerwehr entfernen zu lassen. Die Kosten eines solchen Einsatzes trägt der Hauseigentümer. Da es sich um eine einmalige Maßnahme im Extremfall handelt, sind solche Kosten auch nicht als Sonderkosten des Winterdienstes umlagefähig. Der Eigentümer muss somit selbst entscheiden, ob und welche Maßnahmen er im Einzelfall trifft. Bei extremer Witterungslage empfiehlt es sich in jedem Fall, regelmäßig stichprobenartige Kontrollen nicht nur für die Ausführung des Winterdienstes, sondern auch der Dachflächen, Dachrinnen, etc. vorzunehmen. Ist es in der Vergangenheit schon mehrfach zu Dachlawinen gekommen, so sollte die Installation von Fanggittern ernstlich ins Auge gefasst werden. Auch wenn im Schadensfall sicherlich ein Mitverschulden des Geschädigten, ein erkennen können oder müssen einer Gefahrenlage etc. zu prüfen sein dürfte, so erspart sich der Eigentümer durch entsprechende Vorkehrungen Ärger, Verdruss und auch Kosten eines Rechtsstreites. Im Zweifel ist das gut sichtbare Anbringen von Warnschildern oder Warnhinweisen zwar kein Allheilmittel, aber immerhin besser als nichts. Auch sind bei extremer Wetterlage Mieter, deren Besucher, Passanten und Autofahrer letztlich nicht von vornherein jeglicher Eigenverantwortung enthoben.

Wer Warnhinweise ignoriert und einen buchstäblichen Dachschaden an seiner Person oder seinem PKW erleidet, kann nicht automatisch von einer Schadensersatzpflicht des Hauseigentümers ausgehen.

Hat allerdings der Eigentümer nichts unternommen, keine Stichproben gemacht und deshalb drohende Gefahren nicht erkannt, den Schaden eines Dritten folglich auch nicht durch Beachtung seiner Verkehrssicherungspflicht verhindert, so kann er sich nicht damit herausreden, er habe mit einer heimtückisch lauenden Dachlawine bei schönstem Wetter nicht rechnen müssen.

Unser Vermieter, zwischenzeitlich wieder auf dem heimischen Sofa angekommen, hat sich mit den Mietern im Haus und dem Hausmeisterservice abgesprochen. Beschlossen wurde, dass insbesondere Hausbewohner und Hausmeisterservice bei zukünftigen Schneefällen die Situation im Auge behalten und den Vermieter unverzüglich informieren werden, sollte es erneut zu Überhängen, drohenden Dachlawinen oder Eiszapfen kommen. Mittel- bis langfristig soll dann entschieden werden, ob Fanggitter installiert werden müssen. In der Zwischenzeit hat unser Vermieter sich vorsorglich mit einer großen Rolle „Flutterband“ versorgt....

P. Nicolay