

Eigentum verpflichtet

Jeder Eigenheimbesitzer übernimmt mit dem Eigenheim gleichzeitig die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Was diese Pflicht aber tatsächlich alles umfasst, das wissen viele Grundstücksbesitzer nur bruchstückhaft.



Im Grundgesetz heißt es unter Artikel 14: „Eigentum verpflichtet.“ Und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) besagt der Paragraf 823: „Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.“

Diese beiden Gesetze sind die Basis für die Verkehrssicherungspflicht. Eigentümer müssen demzufolge Maßnahmen ergreifen, damit keine Gefahren für Dritte von ihrem Grundstück oder ihrer Immobilie ausgehen.

Selbst wenn jemand unbefugt das Grundstück betritt, hat der Eigentümer die Pflicht, dass dies ohne Gefahren möglich ist. Als Beispiel nennt der Verband Wohneigentum ein Urteil des Oberlandesgerichts Köln. Ein Kind betrat unbefugt ein eingezäuntes Grundstück mit geschlossenem, aber nicht abgeschlossenen Tor und fiel in das nicht abgedeckte Außenschwimmbecken. Dabei verletzte es sich schwer und starb schließlich. Das Gericht befand, dass der Grundstücksinhaber seine Verkehrssicherungspflicht verletzt habe. Er hätte das Tor abschließen müssen (Az.: 13u 18/93). Einen gesetzlich verpflichtenden Turnus für eine Überprüfung gibt es nicht. Der Eigentümer hat in sachlich gebotenen Abständen seinen Bereich zu kontrollieren.

Der Eigentümer hat also seinen Bereich zu kontrollieren. Darunter fallen beispielsweise die Stufen zum Haus, der Zaun ums Grundstück, die Gehwegplatten vorm Haus, im Garten oder vor der Garage. Eine Dachkontrolle soll außerdem nach jedem Sturm erfolgen. Das schließt nicht nur Dachziegel und Regenrinnen mit ein, sondern alle Aufbauten wie Schornstein, Fotovoltaikanlage, Antenne, Satellitenschüssel oder Schneefanggitter.

Auch Bäume auf dem Grundstück muss der Eigentümer im Blick haben, schließlich geht von morschen Ästen oder losen Wurzeln eine erhebliche Gefahr aus. Eine Überprüfung des Baumbestands ist gesetzlich zwar nicht vorgeschrieben - kommt es jedoch zum Schadensfall und eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht kann nachgewiesen werden, haftet der Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Baum stand.



Eine vorgegebene Frist gibt es zwar nicht. Je gravierender die Folgen sein könnten, desto schneller muss man jedoch reagieren. Insgesamt sind 14 Tage eher die obere Grenze. Eigentümer sollten sofort Sicherungsmaßnahmen ergreifen. Das kann ein Zettel an der Eingangstür sein mit dem Hinweis oder ein Stück des Gehwegs wird abgesperrt, wenn Eiszapfen an der Regenrinne hängen.