

# Eigentümergepflichten in der kalten Jahreszeit

*Herbstlaub, Schnee und Eis ... fegen oder liegen lassen, das ist hier die Frage*

„Und wenn die Blätter fallen, sinkt auch das Herz zu trübem Weh herab.“ So heißt es wunderschön altmodisch in einem Lied von Johannes Brahms. Recht hat er. Laubfall, Schnee und Eis lassen jedes Jahr so manchen in „trübem Weh“ dahinsinken.

## Laubrente

Da ist der Nachbar, der eine „Laubrente“ fordert für den Aufwand, den er hat, um die vom angrenzenden Grundstück in seine Dachrinnen und auf seinen Rasen wehenden Blätter und Nadeln zu beseitigen. Der Bundesgerichtshof hat sich dazu im Jahr 2003 mit einem ausführlichen Urteil geäußert, das bis heute maßgeblich ist. Etwas vereinfachend lässt sich zusammenfassen: Stehen die Bäume dichter an der Grenze, als nach dem jeweiligen Nachbarrecht hinzunehmen, spricht einiges für einen Anspruch auf Ersatz des Aufwands. Für hochwachsende Bäume wie Buchen oder Kiefern gilt in Berlin ein Mindestabstand von drei Metern, in Brandenburg sind es vier Meter. Weitere Voraussetzung ist allerdings, dass der besondere Aufwand gerade durch die Blätter des Nachbarn entsteht. Muss einer wegen der eigenen Bäume ohnehin die Regenrinne oder den Rasen säubern, kann er sich dafür nicht beim Nachbarn schadlos halten.

## Unfallgefahr

Andere sinken unfreiwillig herab, weil sie auf nassem Laub oder Eis und Schnee ausrutschen. Jeder Eigentümer muss darauf achten, dass niemand zu Schaden kommt, der die Wege auf sei-

nem Grundstück betritt. Hier gilt die Faustregel, dass Wochentags in der Zeit von sieben bis 20 Uhr und am Wochenende in der Zeit von neun bis 20 Uhr die Wege gefahrlos begehbar sein müssen. Das bedeutet nicht, dass der Eigentümer jedem einzelnen Blatt und jeder Schneeflocke hinterherjagen muss. Aber wenn zu erkennen ist, dass Nutzer der Wege gefährdet sein können, muss der Eigentümer in überschaubarer Zeit tätig werden. Wann welcher Aufwand wie schnell zu betreiben ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Jedoch sind die Anforderungen an den Eigentümer umso höher, je größer die Wahrscheinlichkeit ist, dass es zu einem Unfall kommt. Das gilt etwa, wenn viele Menschen einen Weg nutzen.

In diesem Sommer hat der BGH entschieden, dass keine Streupflicht besteht, wenn ein Weg nur vereinzelte Glättstellen aufweist. Bei allgemeiner Glätte muss der Eigentümer tätig werden. Allerdings prüfen die Gerichte auch immer, ob dem Eigentümer zumutbar war, eine Gefahr zu beseitigen bevor es zum Unfall gekommen ist. Manchmal sinkt auch eine Dachlawine oder ein Eiszapfen vom Haus herab und trifft einen ahnungslosen Passanten oder ein geparktes Auto. Muss der Eigentümer Schadensersatz leisten? Im Gegensatz zu Wegen auf dem Grundstück besteht keine allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers bezüglich Dachlawinen. Grundsätzlich ist jeder selbst dafür verantwortlich, unter welchen Dächern er geht oder sein Auto parkt. Allerdings sind sowohl nach der brandenbur-

gischen wie auch nach der Berliner Bauordnung Dächer, die an Verkehrsflächen angrenzen, mit Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis auszustatten. Wer diese Vorrichtungen nicht in Schuss hält, könnte im Fall eines Schadens ersatzpflichtig sein.

## Winterbaustelle

Befindet sich das zukünftige Eigenheim während der Winterzeit noch im Bau, stellt sich die Frage, ob der Bauherr besondere Maßnahmen ergreifen muss, um die bisher erbrachten Bauleistungen zu schützen. Grundsätzlich gilt, dass bis zur Abnahme einer Leistung der Bauunternehmer das Risiko trägt, dass die von ihm noch nicht fertig gestellten Leistungen erhalten bleiben. Allerdings kann es auch nicht angehen, dass ein Bauherr eine bereits in großen Teilen erbracht Bauleistung mutwillig verkommen lässt. Ob er aber etwa das noch nicht bezugsfertige Haus auf eigene Kosten beheizen muss, dass lässt sich nur bezogen auf den konkreten Einzelfall beantworten. Wenn das beauftragte Bauunternehmen das Vorhaben nicht in der vereinbarten Zeit zu Ende führt, stellen alle Aufwendungen des Bauherren zur Sicherung der erbrachten Leistungen (auch anderer Gewerke) einen Verzugschaden dar, den das säumige Bauunternehmen zu ersetzen hat.

Perce Ehlert  
Rechtsanwalt und Mediator  
Immobilien- und Baurecht  
Tel.: 030 – 32 79 83 15  
ehlert@pielsticker.de

**PIELSTICKER MOHME**  
RECHTSANWÄLTE | NOTARE

Rechtsanwalt PERCY EHLERT  
Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 56  
10707 Berlin

Tel. 030 - 32 79 83 15  
ehlert@pielsticker.de



[www.pielsticker.de](http://www.pielsticker.de)