



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Verkehrssicherungspflicht von Eigentümer und Verwalter!

Wer mit seinem Pkw als Besucher nachts gegen einen in Höhe von 30-40 cm abgeschnitten Baumstumpf fährt, der nicht erkennbar oder behindernd in die Zufahrt zu einem vermieteten Objekt hineinragt, der kann weder Eigentümer noch Verwalter hierfür haftbar machen.

AG Oldenburg, Urteil v. 03.03.2016
4 C 4326/15

Der Fall:

Vor dem Haus befindet sich eine Art Rondell, das mit Gras, Sträuchern und 2 Bäumen bewachsen ist. Das Rondell ist mit Kantsteinen, die zum Teil überwachsen und mit Laub bedeckt sind, umfasst und kann auf einem unbefestigten Schotterweg, der vor dem Haus entlang läuft und ca. 3 m breit ist, mit einem Fahrzeug umfahren werden.

In einer Ecke der Bepflanzung am Rande des Rondells befindet sich der Baumstumpf eines abgesägten Baumes, der eine Höhe von 30-40 cm hat. Die Zuwegung vor dem Haus war nicht beleuchtet gewesen.

Am 13.01.2015 gegen 24.00 Uhr passierte dann ein Unfall. Die Klägerin fuhr trotz eingeschaltetem Fahrlicht gegen den Baumstumpf.

Die Klägerin verlangte darauf hin die Zahlung von Schadenersatz wegen einer Verkehrssicherungspflichtverletzung, insbesondere wies sie darauf hin, dass der Unfall vermeidbar gewesen wäre, wenn der Baumstumpf bodennah abgesägt worden oder die Zuwegung auch nachts hinreichend beleuchtet wäre.

Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob tatsächlich ein Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht vorlag und die Eigentümer des Grundstücks bzw. der Verwalter zum Schadenersatz verpflichtet werden können.

Die Entscheidung des AG Oldenburg:

Nach Ansicht des Gerichtes, steht der Klägerin kein Anspruch auf Schadenersatz zu, daher spielt es auch keine Rolle, ob die Eigentümer des Grundstücks oder der Verwalter gegen die Verkehrssicherungspflicht verstoßen haben.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass kein allgemeines Gebot besteht, andere vor einer Selbstgefährdung zu schützen. Der Benutzer eines Grundstücks hat die Verkehrsfläche grundsätzlich so hinzunehmen, wie er sie vorfindet und sein Verhalten den gegebenen Verhältnissen anzupassen.

Der Eigentümer hat die Pflicht, in geeigneter und objektiv zumutbarer Weise nach den Verhältnissen im Einzelfall, nur diejenigen Gefahren auszuräumen, die für den sorgfältigen Benutzer nicht oder nicht rechtzeitig erkennbar sind und auf die er sich nicht oder nicht rechtzeitig einzustellen vermag.

Er schuldet also nur die Vorkehrungen, für die ein echtes Sicherheitsbedürfnis bestehen. Nach diesen Vorgaben bestand in Bezug auf den Baumstumpf kein echtes Sicherheitsbedürfnis, zumal das Grundstück auch für die Klägerin bei Dunkelheit erkennbar im Wald an einem unbefestigten Weg lag.

Die im Prozess vorgelegten Lichtbilder ließen eindeutig erkennen, dass der Baumstumpf weder erkennbar, noch hindernd, in die 3 m breite Zuwegung hineinragte.

Der Eigentümer hatte auch keine Verpflichtung, dass Grundstück, insbesondere den Baumstumpf, zu beleuchten. Dies gilt insbesondere nicht für eine Zeit gegen Mitternacht, da um diese Zeit von dem Eigentümer (Verkehrssicherungspflichten) nicht mehr mit einem sicherungsbedürftigen Verkehr zu rechnen ist.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der Klägerin im vorliegenden Einzelfall der Schadenersatzanspruch versagt wurde, sollten Eigentümer bzw. Verwalter auf Ihre Pflichten im Bereich der Verkehrssicherung achten und alle Gefahren beseitigen, die letztlich zu einem Unfall und streitigen Schadenersatzansprüchen führen können. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ