



**Haus & Grund Rheinland**  
Verband Rheinischer Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentümer e.V.

Düsseldorf, 25. Oktober 2013

## Was Grundstückseigentümer im Herbst beachten müssen!

In der „goldenen Jahreszeit“ wird die sogenannte „Verkehrssicherung“ des Grundstückes besonders wichtig. Nicht nur das Herbstlaub, Eicheln und Kastanien auf den Straßen stellen jetzt eine Gefahr dar, auch herabfallende Dachziegel oder umstürzende Bäume nach einem Herbststurm können gefährlich werden. Darauf weist Haus & Grund Rheinland hin.

Die meisten Gemeinden haben die Pflicht zum Kehren der Bürgersteige auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke übertragen. Die Verkehrssicherungspflicht betrifft dabei den Eigentümer nicht nur bei Eisbildung und Schneefall, sondern bei jeglichen Gefahrquellen für Fußgänger. So kann ein mit Laub bedeckter Gehweg gerade bei Regen sehr rutschig werden. Laub, das von eigenen Bäumen auf den öffentlichen Gehweg gefallen ist, sollte daher auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden. „Eigentümer könnten das Laub beispielsweise kompostieren oder als Frostschutz für Gartenpflanzen verwenden“, empfiehlt der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche. Anfallendes Laub von Bäumen im öffentlichen Straßenraum wird in der Regel von der örtlichen Straßenreinigung beseitigt. Dieses Laub müssen die Eigentümer regelmäßig nur zu Haufen zusammenfegen, so dass Straßenrinnen und Gullys nicht verstopft werden.

Allerdings müssen auch die Verkehrsteilnehmer im Herbst mit diesen besonderen Gefahren rechnen. Denn es ist Anwohnern nicht zuzumuten die Verkehrsflächen ständig völlig laubfrei zu halten. Wurde nachgewiesen, dass regelmäßig und gründlich gereinigt wurde, haftet der Grundstückseigentümer bei Schäden nicht.

Blätter, Äste, Blüten- der Samenteile fallen auf das Nachbargrundstück, verstopfen dort Dachrinnen und Abflussrohre oder verschmutzen Terrassen und Balkone. Häufig streiten Nachbarn dann über die Entsorgung von diesen sogenannten Baumimmissionen. In der Regel ist dieses hinzunehmen. Eine Klage hat nur selten Aussicht auf Erfolg, da es sich um ein „typisches Naturereignis“ handelt. Selbst wenn es eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt. Solche Duldungspflichten können sich aus den öffentlich-rechtlichen Baumschutzsatzungen der Gemeinde ergeben. Der örtliche Haus & Grund Verein kann zu diesem Thema individuell beraten.

Im Übrigen sind Vermieter nicht generell verpflichtet, die Regenrinnen und Fallrohre auf Verstopfungen durch Laub zu kontrollieren. Nur wenn durch die Jahreszeit bedingt und durch in der Nähe des Gebäudes befindliche, hinreichend hohe Bäume mit Laub auf dem Dach zu rechnen ist, muss der Vermieter regelmäßig die Funktionsfähigkeit der Dachentwässerung prüfen.

Auch Dritte wie z. B. die Mieter können das Laubfegen übernehmen. Dieses muss vorab vertraglich vereinbart werden, um die Haftung entsprechend zu regeln. „Allerdings bleibe auch in diesem Fall der Eigentümer zur Überwachung verpflichtet, zumal der Mieter nicht jeden Tag nachkehren muss“, weist Rasche hin. Für Komplexe mit Eigentumswohnungen gilt, dass hier alle Wohnungseigentümer gemeinsam verpflichtet sind, dass vor ihrem Anwesen das Laub entfernt wird. Ein verunglückter Fußgänger kann sich mit Schadenersatzansprüchen wahlweise an die Eigentümergemeinschaft oder aber auch gegen einen einzigen Eigentümer wenden, der in Höhe seines Miteigentumsanteils haftet.

Vorstandsvorsitzender Prof. Dr. Peter Rasche  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Sparkasse Krefeld  
Konto Nr. 20 90 23  
BLZ 320 500 00  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11/416317-60  
**Telefax** 02 11/416317-89  
**E-Mail** info@HausundGrund-Rheinland.de  
**Homepage** www.HausundGrund-Rheinland.de  
**facebook** facebook.com/HausundGrund.Rheinland  
**youtube** youtube.com/HausundGrundVerband  
**twitter** twitter.com/HausGrundRhein

Gleiches gilt für umstürzende Bäume und herabfallende Blumentöpfe oder Dachziegel nach einem Herbststurm. Nach der Rechtsprechung muss ein ordentlich gewartetes Dach einem normalen Sturm standhalten. Hierzu ist erforderlich, dass man einmal im Jahr eine fachmännische Dachbegehung durchführt. Für Bäume im Garten gilt, dass der Eigentümer nicht haftet, wenn die Bäume gegen normale Einwirkungen der Naturkräfte widerstandsfähig sind. War der Baum aber vorher erkennbar krank oder schlecht gepflanzt, hat der Eigentümer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt.

„Der Gartenbesitzer muss auch seine Bäume regelmäßig auf Krankheiten, Überalterung und Standfestigkeit hin kontrollieren“, erklärt Prof. Dr. Peter Rasche. Im Regelfall genügt es, die Bäume zweimal im Jahr zu prüfen - im belaubten und im unbelaubten Zustand. Bei verdächtigen Umständen wie dünnen Ästen, Beschädigungen oder Schiefstellung muss der Baum eingehender kontrolliert werden. „Erst dann hat man wirklich Ruhe vor dem Sturm“, so Rasche weiter.

Pressekontakt:  
Haus & Grund Rheinland  
Beate von Zons  
info@HausundGrund-Rheinland.de  
Telefon: 02 11 / 41 63 17 – 60 /  
Telefax: 02 11 / 41 63 17 – 89