

Führung/Kommunikation

## Treppensturz und Verkehrssicherung! Was müssen wir beachten, Herr Senk....

Um Art und Umfang der Verkehrssicherungspflichten des Gebäudeeigentümers wird in schöner Regelmäßigkeit gestritten. Ob diese Verpflichtung auch die regelmäßige Überprüfung einer ausziehbaren Treppe zum Dachboden eines Mehrfamilienhauses beinhaltet, konnte vom Oberlandesgericht Hamm in einem vor einiger Zeit dort anhängigen Rechtsstreit beantwortet werden (OLG Hamm, Az.: I-6 U 16/12).



Wolf-Rüdiger Senk

Der Kläger war Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus des Beklagten. In diesem Haus befand sich ein über eine ausziehbare leiterähnliche Treppe erreichbarer Dachboden, der von den Mietern mit Einwilligung des Vermieters als Abstellraum genutzt wurde. Als der mit 115 kg doch recht schwergewichtige Kläger eines Tages einen Stuhl über diese Leiter auf den Dachboden bringen wollte, brach eine Treppenstufe unter seinem Gewicht zusammen und er stürzte dadurch bedingt so unglücklich, dass er eine schwere Rückenverletzung erlitt, in deren Folge er sich zweimal in stationäre Behandlung begeben, an 50 Reha-Maßnahmen teilnehmen musste und über 6 Monate arbeitsunfähig war. Darüber hinaus erlitt er bleibende Schäden an der Wirbelsäule, aufgrund derer er keine schweren Lasten mehr heben konnte.

Daraufhin nahm der schwergewichtige Unglücksrabe seinen Vermieter auf Zahlung von Schmerzensgeld und Schadensersatz in Anspruch, was dieser jedoch ablehnte. Während das erstinstanzlich angerufene Landgericht Münster der Argumentation des beklagten Vermieters folgte, dass eine regelmäßige Überprüfung der ohnehin nur von einem kleinen Personenkreis benutzten Treppe weder erforderlich noch zumutbar sei und im Übrigen auch bei regelmäßigen Sichtkontrollen eine Schädigung der äußerlich intakten Treppenstufe nicht zu erkennen gewesen sei, wollte sich das vom Kläger in der Berufung angerufene OLG Hamm dieser Sichtweise nicht anschließen.

Dort sprach man dem Kläger ein Schmerzensgeld in Höhe von 8.000,00 EUR zu und gab auch der weitergehenden Schadenersatzforderung des Klägers teilweise statt. Begründet wurde diese Entscheidung mit der Regelung des § 836 Abs. 1 BGB, der zufolge eine Haftung des Gebäudebesitzers aus der Verletzung ihm obliegender Verkehrssi-

cherungspflichten u.a. bei Ablösung von Gebäudeteilen besteht, wenn dadurch die Gesundheit eines Menschen beeinträchtigt wird. Das Gericht stellte sich auf den Standpunkt, die ausziehbare Treppe sei ein Gebäudebestandteil, da diese fest mit der Dachluke verschraubt sei, und folglich zum Bauganzen gehöre (OLG Hamm a.a.O., Rn. 13). Durch das Zerbrechen der Treppenstufe unter dem Gewicht des Klägers habe sich folglich ein Teil des Gebäudes abgelöst, da mit dem Zerbersten die funktionsgerechte Einfügung der Stufe in das Gebäude aufgehoben wurde.

Diese Ablösung des Treppenteils führte das Gericht auch auf eine mangelhafte Unterhaltung seitens des Beklagten zurück. Zwar konzidierte das OLG zugunsten des Vermieters, dass eine Sichtprüfung der Treppe die unzureichende Belastbarkeit der Stufe womöglich nicht zu Tage gefördert hätte, war aber der Ansicht, dass regelmäßig Belastungstests durchzuführen seien, da an die Unterhaltungsmaßnahmen hohe Anforderungen zu stellen seien (OLG a.a.O., Rn. 18). Auch eine Haftungsbeschränkung nach §§ 104 ff. SGB schloss das Gericht aus, da der Kläger bei einer reinen Gefälligkeitshandlung im Familien- oder Freundeskreis verunglückt war, welche nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung steht. Da auch keine

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien finden**  
Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Anhaltspunkte für ein Mitverschulden des Klägers bewiesen werden konnten, wurde der Kläger insoweit folgerichtig zum Ersatz des materiellen und immateriellen Schaden des Beklagten gemäß § 836 Abs. 1 BGB verurteilt. Aus Sicht eines Haus- und Grundeigentümers ist diese Entscheidung natürlich fatal, da die Messlatte im Hinblick auf die einem Gebäudeeigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflichten damit noch höher gelegt wird. In der Realität dürfte kaum ein gewerblicher Vermieter Belastungstests an derartigen Dachbodentreppen vornehmen, wobei spontan auch gar nicht ersichtlich ist, welches Unternehmen denn mit einer derartigen Überprüfung zu betrauen wäre, von den dafür anfallenden Kosten ganz abgesehen.

Trost mag zumindest die Tatsache zu spenden, dass der Versicherer des Haus- und Grundeigentümersrisikos den Schaden regulieren müsste. Ob eine derartige Einstandspflicht auch noch zukünftig im Lichte der Entscheidung des OLG Hamm vorbehaltlos zu bejahen wäre, erscheint jedoch fraglich. Da nunmehr feststeht, dass auch insoweit eine regelmäßige Verpflichtung zur Überprüfung besteht, sollte jeder Vermieter deren Einhaltung auch sicherstellen, um sich nicht aus dem Aspekt der grob fahrlässigen oder gar vorsätzlichen Herbeiführung des Versicherungsfalles angreifbar zu machen.

**Wolf-Rüdiger Senk**

AVW Unternehmensgruppe

**vnw** 

Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Telefon 040 / 520 11-0  
Fax 040 / 520 11-201

E-Mail: [info@vnw.de](mailto:info@vnw.de)  
[www.vnw.de](http://www.vnw.de)



# SAVE THE DATE

23. – 25. September 2013

MUK Musik und Kongresshalle Lübeck

