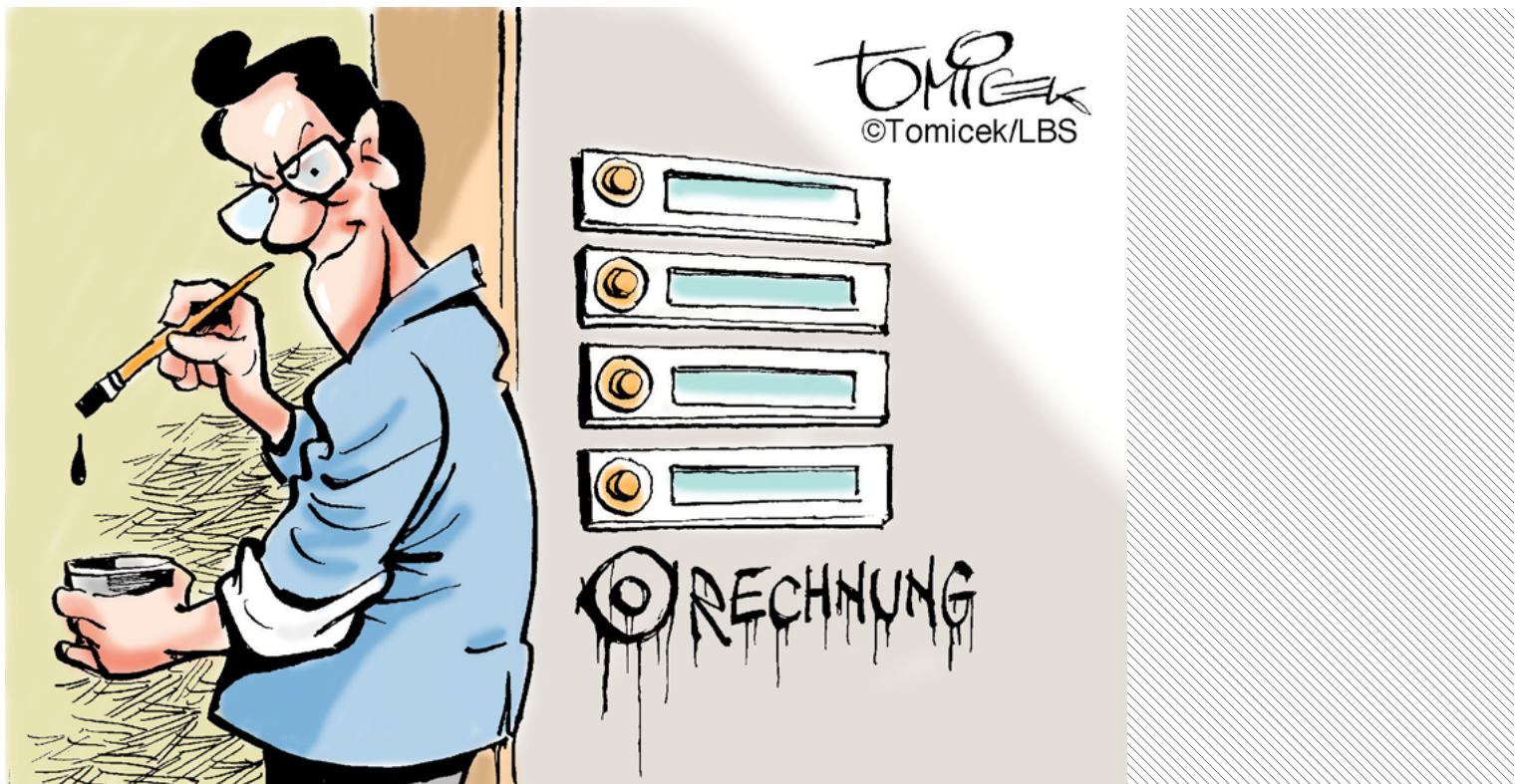


Führung und Kommunikation

Acht Urteile zu Hinweis- und Warnschildern rund um die Immobilie

Über einen Mangel an Schildern kann man in Deutschland nicht klagen. Wo man sich auch aufhält, überall wird gewarnt, verboten, hingewiesen, aufgeklärt. Nicht immer ist allerdings klar, welche rechtlichen Konsequenzen solche Tafeln haben. Befreien sie den Aufsteller von seiner Verkehrssicherungspflicht? Sind sie unbedingt und in jedem Fall einzuhalten? Wer kommt für die Kosten der Anbringung auf? Mit solchen Fragen befasst sich diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS. Hier sind acht Gerichtsurteile gesammelt, die allesamt eines gemeinsam haben: Es taucht stets irgendwo in den Fällen ein Schild auf.



Nicht überall, wo Gefahr droht, muss das auch mit einem Warnschild zur Kenntnis gebracht werden. Ist nur ein fest umrissener Kreis von Menschen betroffen, kann man darauf verzichten. So war es bei einem Rolltor, das die Einfahrt zu einer Tiefgarage verschloss. Das Tor schloss sich automatisch nach drei Minuten. Ein Kleinbusfahrer, der nicht zur Hausgemeinschaft gehörte, wusste das nicht. Er ließ sich zu lange Zeit, sein Fahrzeug wurde bei der Durchfahrt beschädigt. Das Landgericht Köln wies eine Klage wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zurück. Ein Schild sei hier wegen des „beschränkten Verkehrs“ am Rolltor nicht nötig gewesen.

Aktenzeichen 29 S 57/11

An vielen Baustellen sind zur Information der Passanten Warn- und Hinweisschilder montiert. Bei der Anbringung dieser Schilder sollte nach Meinung der Rechtsprechung größte Sorgfalt walten. Berücksichtigt der Aufsteller die in einer Region üblichen Windstärken nicht, löst sich deswegen ein Schild und richtet beim Herunterfallen einen Sachschaden an, dann muss er unter Umständen dafür haften. Das Amtsgericht Bergheim sprach einem Pkw-Halter, dessen geparktes Auto getroffen worden war, gut 1.100 Euro Schadenersatz zu.

Aktenzeichen 26 C 274/06



Die fortschreitende Technisierung bringt es mit sich, dass zum Beispiel an Immobilien mit Sensoren betriebene Markisen installiert werden, die bei einem bestimmten Sonnenstand eigenständig ausfahren. Hier ist ein Hinweisschild anzuraten, falls Fremde damit in Kontakt kommen könnten. Solch eine Markise befand sich an einem Haus, in dessen Nähe über Nacht ein Wohnmobil geparkt wurde. Am Morgen setzte sich dann die Markise in Bewegung, wurde aber durch das im Wege stehende Wohnmobil gestoppt und schwer beschädigt. Der Hausbesitzer forderte vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe 5.000 Euro Schadenersatz. Doch den erhielt er nicht. Der Fahrzeughalter habe ja nichts von der selbst ausfahrenden Markise wissen können. Und ein Schild sei nicht vorhanden gewesen.

Aktenzeichen 1 U 247/04

Wer auf seinem Anwesen gefährliche Hunde hält – hier waren es zwei Rottweiler und ein Staffordshire-Terrier –, der muss unter Umständen mehr tun, als seine Besucher lediglich mit Hilfe von Schildern zu warnen. Ein Grundstückseigentümer wies sowohl am Eingangstor als auch an der Haustür mit den Worten „Vorsicht, bissiger Hund“ und „Warnung vor dem Hund“ auf die Gefahr hin. Ein Besucher betrat trotzdem das nicht versperrte Haus und wurde

Aktenzeichen VI ZR 238/04

schwer verletzt. Der Bundesgerichtshof entschied: „In diesem Fall war es (...) nicht ausreichend, dass die Tiere im Haus gehalten wurden und Warnschilder auf die Hundehaltung hinwiesen.“ Es hätten, so das Gericht, zusätzliche Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Altglascontainer sind den Anwohnern häufig ein Dorn im Auge, denn viele Menschen halten sich nicht an nächtliche Ruhezeiten und verursachen großen Lärm. Was kann man also als Nachbar von einer Gemeinde erwarten, die einen solchen Container aufstellen ließ? Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz entschied, dass im Regelfall ein Hinweisschild mit den Nutzungszeiten ausreiche. Das Interesse der Öffentlichkeit am Sammeln von Altglas sei sehr groß und die Anwohner müssten gewisse Störungen erdulden. Nur in Sonderfällen sei eine Gemeinde gezwungen, mehr zu unternehmen.

Aktenzeichen 8 A 10357/10

Ein Warnschild mit dem Hinweis „Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und Befahren auf eigene Gefahr“ klingt zunächst einmal sehr umfassend. So, als ob der Grundstückseigentümer unter keinen Umständen für etwas haften müsse. Doch ganz so einfach ist es nicht immer. Hier war ein Besucher auf dem schnee- und eisglatten Untergrund ausgerutscht, weil nicht geräumt worden war. Das Oberlandesgericht Saarbrücken sprach dem Verletzten zwar ein Mitverschulden in Höhe eines Drittels zu, wies aber auch darauf hin, dass der Eigentümer seinen Winterdienstpflichten nicht gerecht geworden sei.

Aktenzeichen 4 U 644/03

Haben Unbekannte die Namensschilder am Eingang eines Mehrfamilienhauses abgeschraubt, dann ist schleunigst Ersatz geboten. Denn schließlich sollen sich Postboten und Besucher zurechtfinden können. Doch wer muss für die Kosten aufkommen? Das Amtsgericht Augsburg entschied, dass sie nicht auf dem Wege der Betriebskosten auf die Mieter umzulegen seien. Das falle in den Verantwortungsbereich des Eigentümers.

Aktenzeichen 21 C 4988/11

Wenn innerhalb einer von Fremden frequentierten Immobilie (Arztpraxis, Laden, Restaurant) eine Gefahrenquelle besteht, dann muss der Eigentümer davor warnen. Unmögliches kann jedoch nicht von ihm verlangt werden. Eine Frau, die über eine Stufe mitten im Raum gestolpert war und sich einen Oberschenkelhalsbruch zuzog, forderte anschließend 3.000 Euro Schmerzensgeld. Das Landgericht Osnabrück verweigerte das. Ein wesentliches Argument: Mit einem Schild „Vorsicht Stufe“ sei klar vor der Gefahr gewarnt worden.

Aktenzeichen 2 O 737/05

Dr. Ivonn Kappel