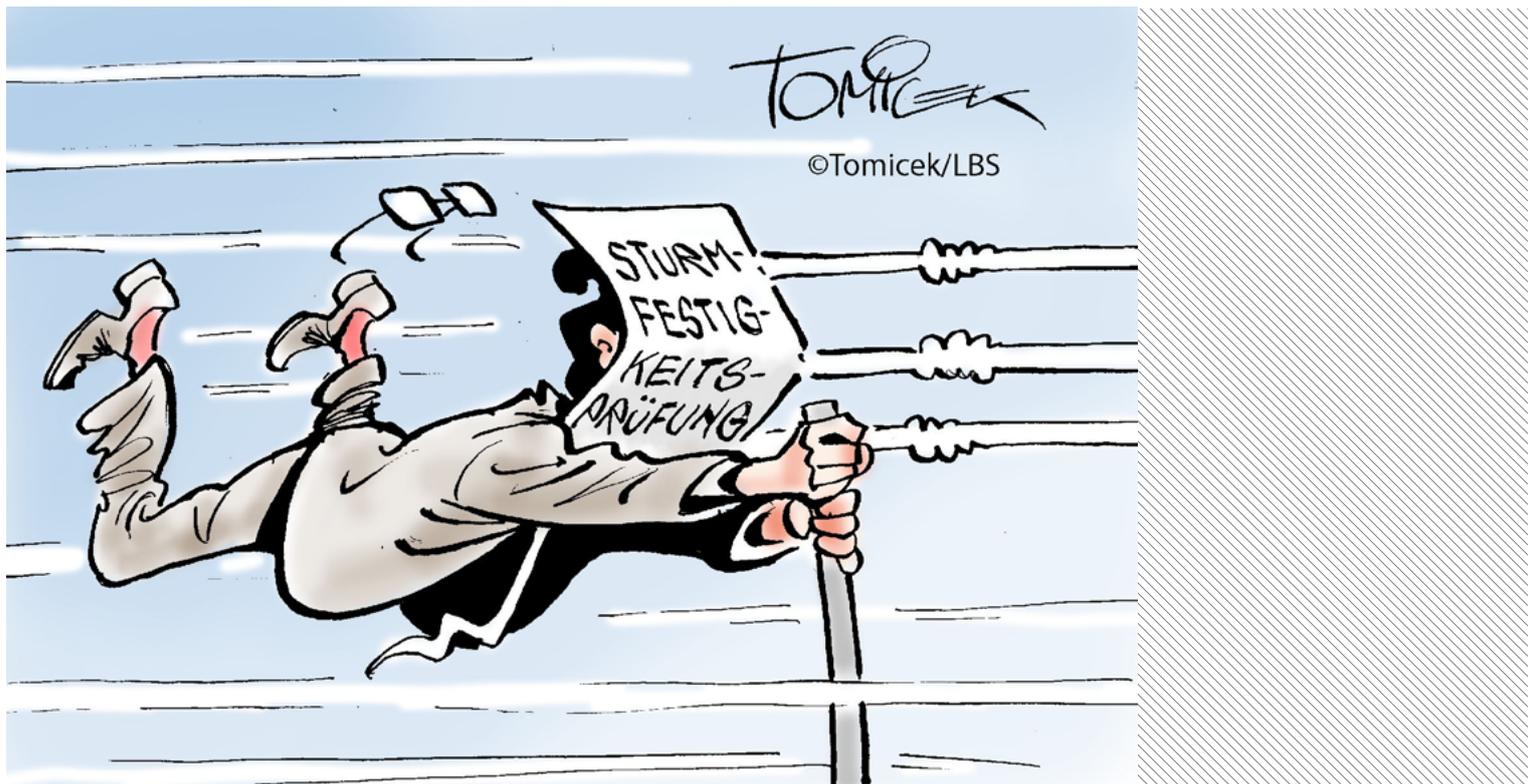


Führung / Kommunikation

# Herbststürme, Regen, Hagel – Gefahr von oben – Acht Immobilien-Urteile zu den Folgen extremer Wetterlagen

Heiße Sommer, Starkregen und Stürme: Deutschland muss nach Auskunft von Experten in Zukunft vermehrt mit extremen Wetterlagen rechnen. Das bleibt auch nicht ohne Folgen für Immobilieneigentümer, denn sie sind auf vielerlei Weise von den Folgen solcher Wetterkapriolen betroffen – unter anderem wegen ihrer Verkehrssicherungspflichten. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Gerichtsentscheidungen zum Thema gesammelt, die er in seiner Extra-Ausgabe vorstellt.



## Urteile im Detail

### Regen im Keller

Kaum etwas, ein Brand vielleicht ausgenommen, ist schlimmer, als wenn große Mengen an Regenwasser in ein Gebäude eindringen. Eigentümer, die ein Haus gekauft hatten, mussten zur Kenntnis nehmen, dass bei Regen jedes Mal breitflächig Wasser in ihren Keller floss. Der frühere Eigentümer habe nichts davon erwähnt, klagten sie vor dem **Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 22 U 161/15, nicht rechtskräftig)** und forderten eine Rückabwicklung des Vertrages. Die Richter gaben dem statt. Selbst bei einem alten Keller (hier: Baujahr 1938) müsse ein Käufer nicht mit solchen baulichen Fehlern rechnen.

DAS

BLU

MEN

BUCH

*Maria Sibylla Merian*

## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

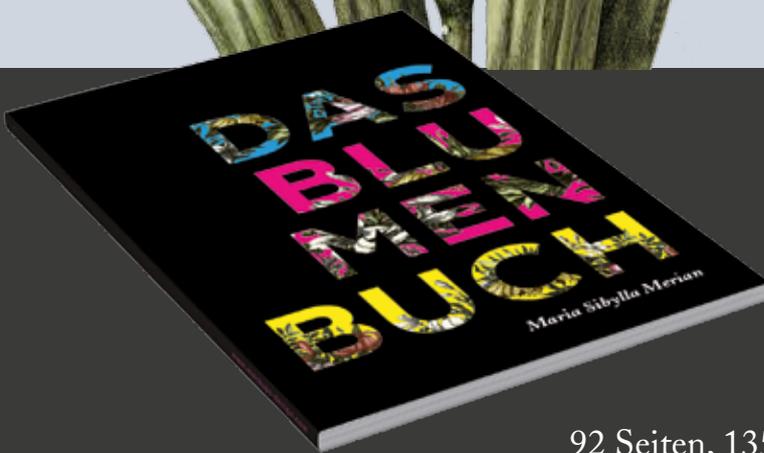
*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN



## **Balkon – Toupet flog vom Kopf**

Manchmal schreibt das Leben seltsame Geschichten. So wollte ein Wohnungsbesitzer während eines starken Sturmes eine Markise auf seinem Balkon, die sich gelöst hatte, wieder befestigen. Doch kaum hatte er den Kopf nach draußen gesteckt, flog im Wind sein Toupet davon. Er forderte Ersatz von der Hausratversicherung. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 261 C 29411/07)** entsprach dem nicht. Erstens habe der Mann das Haarteil nicht korrekt auf dem Kopf befestigt, was einer groben Fahrlässigkeit gleichkomme. Zweitens sei die Versicherung ohnehin nicht zuständig, denn sie hafte nur für Schäden im Gebäude.

## **Bitumenschindeln vom Dach**

Bei erheblichen Windstärken hatte es Bitumenschindeln vom Dach eines Hauses geweht. Die Eigentümerin der Immobilie beehrte von der Wohngebäudeversicherung eine Regulierung des Schadens. Doch sie wurde darauf hingewiesen, es habe sich um stark geschädigte Dachschindeln gehandelt. Das **Oberlandesgericht Koblenz (Aktenzeichen 10 U 1018/08)** maß dieser Tatsache jedoch keine große Bedeutung bei. Die Versicherung müsse trotzdem aufkommen, denn es gebe keine Verpflichtung für Hauseigentümer, ohne konkrete Anhaltspunkte das Dach regelmäßig überprüfen zu lassen.

## **Feuerwehr darf aufs Privatgrundstück**

Die Feuerwehr einer Gemeinde wusste im Katastrophenfall (Hochwasser) keinen anderen Weg, als die angestauten Wassermengen über ein Privatgrundstück in einen Fluss abzuleiten und so extrem gefährdete benachbarte Anwesen zu schützen. Dieses Vorgehen wollte der Eigentümer für die Zukunft vorsorglich gerichtlich untersagen lassen. Das **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 1 A 11462/05)** ließ sich darauf nicht ein. Solche Ereignisse träten nicht allzu oft auf – und wenn, dann entspreche das praktizierte Vorgehen der Feuerwehr absolut den Bestimmungen des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes.

## **Alu-Raffstores im Hagel**

Ein Hagelunwetter hatte Raffstores aus Alu, die vor den Fenstern an der Außenfassade eines Gebäudes angebracht waren, beschädigt, wenn auch nicht funktionsuntüchtig. Die Versicherung vertrat die Meinung, sie müsse lediglich die Kosten für die optische Wertminderung begleichen (ca. 1.300 Euro), während der Eigentümer eine vollständige Wiederherstellung (ca. 5.300 Euro) forderte. Das **Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt (Aktenzeichen 5 C 2962/08)** verurteilte die Versicherung zum teureren Austausch der Stores, denn der beschädigte Zustand sei dem Hausbesitzer nicht zuzumuten.

# Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik ?**  
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .



## Bauzaun weggeweht

Besonders gefährdet sind Immobilien während der (Um-)Bauphase, denn dann ist häufig alles längst nicht so verschnürt, vertaut und festgemauert wie nach der Fertigstellung. Wenn sich zum Beispiel wegen starker Windböen ein Bauzaun selbständig macht und auf ein geparktes Auto fällt, spricht nach Überzeugung des **Amtsgerichts München (Aktenzeichen 244 C 23760/11)** der Anscheinsbeweis für einen Fehler des Bauunternehmens. Die Firma habe alle Vorkehrungen dafür zu treffen, dass auch ein Sturm dem Zaun nichts anhaben kann.

## Sturm löst Dachziegel

Wer in besonders sturmträchtigen Gegenden wohnt, von dem werden schärfere Sicherheitsvorkehrungen erwartet. Das musste ein Grundstückseigentümer auf einer Nordseeinsel erfahren, von dessen Dach sich Ziegel gelöst und an einem benachbarten Hotel einen Sachschaden von 10.000 Euro verursacht hatten. Nach Ansicht des **Landgerichts Aurich (Aktenzeichen 3 O 1102/16)** hätte man angesichts der exponierten Lage des Anwesens das Dach jährlich auf seine Sturmfestigkeit überprüfen müssen.

## Müllcontainer gegen Auto geweht

Wenn ein Sommersturm tobt, dann sind auch Müllcontainer manchmal nicht mehr sicher. In Nordbayern wurde eine solcher Container von den Winden erfasst und gegen ein Auto geschleudert. Die Reparaturkosten betragen 2.500 Euro. Der Hauseigentümer wurde vom **Landgericht Coburg (Aktenzeichen 33 S 38/06)** trotzdem nicht zur Zahlung von Schadenersatz verpflichtet. Er habe durch das Betätigen der Pedalbremsen an dem Müllcontainer seine Verkehrssicherungspflichten erfüllt. Mehr müsse man von ihm nicht erwarten.

Dr. Ivonn Kappel