

Wenn das Laub fällt... und keinen interessiert es

Zu dieser Jahreszeit stellt sich regelmäßig das gleiche Problem für viele Grundstückseigentümer: Die Bäume auf dem Grundstück werfen ihre Blätter ab und bedecken die Bürgersteige und Straßen.

Grundsätzlich obliegt es jedem Eigentümer, die von seinem Grundstück ausgehenden Gefahren zu beseitigen. Danach wäre die Sache klar: Der Stadt Hildesheim gehören die meisten Straßen und Gehwege, so dass sie auch verpflichtet wäre, das auf den Gehwegen liegende Laub zu entfernen. Es ist ihr jedoch unmöglich, im Herbst und Winter alle Straßen von Laub und Schnee freizuhalten. Sie hat daher die ihr obliegende Verpflichtung auf Eigentümer der an öffentlichen Straßen angrenzenden Grundstücke übertragen. In ihrer „Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen“ bestimmt sie, dass die Verpflichtung unabhängig davon besteht, ob das Grundstück be- oder unbebaut ist. Damit steht fest, dass jeder Grundstückseigentümer im Herbst das Laub und im Winter den Schnee auf dem Gehweg vor seinem Grundstück zu entfernen hat. Dieser Verpflichtung haben die Eigentümer an jedem Werktag bis 9 Uhr Folge zu leisten. Dabei haben sie darauf

zu achten, dass bei starkem Blattabwurf im Laufe des Tages eine weitere Reinigung ohne schuldhaftes Zögern vorzunehmen ist. Die Verletzung dieser Pflicht ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Oftmals ist es aber vielen Grundstückseigentümern nicht möglich, dieser Verpflichtung nachzukommen, sei es wegen fortgeschrittenem Alter oder aber wegen beruflicher Einbindung. Um sich nicht regresspflichtig zu machen, beauftragen Grundstückseigentümer Straßenreinigungsunternehmen oder ihre Mieter mit der Reinigung und gehen davon aus, dass sie hierdurch ihre Verpflichtung zur Reinigung auf Dritte abgewälzt haben und im Falle eines Unglücksfalles weder mit Ansprüchen des Verletzten belastet werden oder aber eine Geldbuße fürchten müssen.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Verpflichtung zur Straßenreinigung trotz der Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Mieter oder Unternehmer grundsätzlich beim Grundstückseigentümer bleibt. Er kann sich seiner Verkehrssicherungspflicht nur da-



Rechtsanwalt Welf Spörlein, LL.M.

durch entledigen, dass er sie im Rahmen eines Individualvertrages (z. B. Regelung im Mietvertrag) auf einen persönlich und fachlich geeigneten Mieter oder Straßenreinigungsunternehmer überträgt.

Von besonderer Bedeutung ist, dass zwischen dem Grundstückseigentümer und dem zu Verpflichtenden eine eindeutige Regelung getroffen worden ist. Hierbei darf es nach der Rechtsprechung des BGH nicht den geringsten Zweifel an der Identität der verpflichteten Person geben. Erst wenn der Grundstückseigentümer eine persönlich und fachlich geeignete Person durch einen Individual-

vertrag mit der Ausführung der entsprechenden Arbeiten verpflichtet hat, wandelt sich die dem Grundstückseigentümer obliegende Reinigungspflicht in eine Verpflichtung zur Kontrolle und Überwachung der verpflichteten Person.

Erst wenn der Grundstückseigentümer auch dieser Verpflichtung nachgekommen ist, kann er sich im Falle des Ausrutschens eines Passanten auf den herabgefallenen Blättern oder auf dem Schnee darauf berufen, er habe alles Erdenkliche getan, um die ihm obliegende Verpflichtung zur Reinigung der Straße zu erfüllen.