

Wer haftet bei Dachlawinen?

Durch die starken Schneefälle und das jetzt angekündigte Tauwetter besteht eine akute Gefahr durch Dachlawinen. Dabei stellt sich die Frage, wer für Personen- und Sachschäden u.a. an den geparkten Pkw's haftet und wie solchen Schäden vorbeugt werden kann.

Durch Schneefanggitter kann ein Herabstürzen von Dachlawinen weitgehend verhindert werden. Die Verpflichtung zur Montage ist in den örtlichen Bauvorschriften unterschiedlich geregelt. Besteht eine solche gesetzliche Verpflichtung und unterlässt der Hauseigentümer trotzdem die Montage von Schneefanggittern, haftet er für eintretende Schäden. Der Haus- und Grundbesitzerverein München weist darauf hin, dass im Stadtgebiet München zwar keine generelle Verpflichtung zur Montage von Schneefanggittern besteht, der Hauseigentümer aber dennoch aufgrund seiner zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht zur Montage von Schneefanggittern verpflichtet sein kann, insbesondere dann, wenn sich auf dem Anwesen z.B. wegen seiner Lage in einer schneereichen Gegend oder seiner Dachneigung häufig Dachlawinen bilden und es daher zu Schäden an Personen oder Sachen, z.B. Fußgängern oder parkenden Pkw's kommen kann. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung werden Schutzmaßnahmen allgemein für erforderlich gehalten (LG Ulm, Urteil v. 31.5.2006, 1 S 16/06).

Warnschilder sind nicht ausreichend



In diesem Fall kann sich der Eigentümer auch nicht durch ein Schild („Vorsicht Dachlawinen“) von seiner Haftung befreien, erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München. Dies ist nur dann möglich, wenn sich auf dem Anwesen nur relativ selten, z.B. nach außergewöhnlich starken Schneefällen, Dachlawinen bilden. Allerdings müssen sich insb. Autobesitzer ein Mitverschulden an ihrem Fahrzeugschaden anrechnen lassen, wenn sie ihr Fahrzeug unter einem überhängenden Schneebrett oder Eiszapfen parken. Ein Blick nach oben vor Abstellen des Fahrzeugs ist daher in jedem Fall empfehlenswert.

Schneefanggitter schließen Haftung aus

Hat der Hauseigentümer sein Dach mit Schneefanggittern gesichert, ist er nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts München nicht für abgehende Dachlawinen verantwortlich. In diesem Fall müssen auch keine Warnschilder aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Dies hat das Amtsgericht München in einem neuen Urteil bestätigt und die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer abgewiesen, dessen Pkw durch eine Dachlawine erheblich beschädigt wurde (AG München, Urteil v. 11.3.2014, 274 C 32118/13). Selbst bei einer besonders starken Dachneigung ist der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneereichen Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggittern hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Dachlawinen zu ergreifen (AG Berlin, Urteil v. 29.4.2011, 15 C 26/11, NZM 2011, 857). Dennoch ist für Hauseigentümer der Abschluss einer entsprechenden Eigentümerhaftpflichtversicherung, die Schäden durch Dachlawinen abdeckt, in jedem Fall empfehlenswert. In besonders gelagerten Einzelfällen kann der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht sogar verpflichtet sein, mit einem vorhandenen Generalschlüssel eine Wohnung zu betreten, um von dort aus Schneeüberhänge nach und nach abzutragen.

Auch Eiszapfen müssen entfernt werden

Gleiches gilt für Dachlawinen und Eiszapfen. Insofern können nach einem Urteil des AG München vom 29.11.2011 (AZ: 433 C 19170/11) sogar Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Entfernen von Eiszapfen verpflichtet sein, wenn ihnen durch Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen worden sind. Eine entsprechende Vereinbarung ist bei Vermietung eines Hauses zulässig, da der Mieter hier die vollständige Sachherrschaft über die Mietsache hat. Unwirksam wäre eine solche Verpflichtung dagegen bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da der Mieter dort nur einen Teil des Gebäudes mietet und ihm daher nicht sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen werden dürfen.

Münchener Mietspiegel 2023 - Inflationzuschlag von 10,74 % gerechtfertigt

Im Rechtsstreit über eine Mieterhöhung kann das Gericht bei Bestimmung der ortsüblichen Miete die sog. Stichtagsdifferenz d.h. einen Zuschlag in Höhe der Inflationsrate zu den Mietwerten des Mietspiegels 2023 hinzurechnen. Dies hat das Amtsgericht München mit Urteil Ende des letzten Jahres entschieden.

Nach dem im März dieses Jahres veröffentlichten Münchener Mietspiegel 2023 sind die Mieten gegenüber dem zwei Jahre zuvor erschienenen Mietspiegel 2021 um 21 % gestiegen – von durchschnittlich € 12,05/m² (2021) auf € 14,58/m² (2023). Die Werte des Mietspiegels 2023 waren allerdings bereits bei dessen Erscheinen im März dieses Jahres nicht mehr aktuell, da der Abschluss der Datenerhebung bereits im Januar 2022, also mehr als ein Jahr vorher abgeschlossen war und die Mieten zwischen Januar 2022 und März 2023 gestiegen sind. Inzwischen sind die Mieten weiter angestiegen.

In dem vom AG München entschiedenen Fall verlangte der Vermieter vom Mieter mit schriftlichem Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 die Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die streitgegenständliche

3-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Sendling – Westpark mit Küche, Bad/WC, Kelleranteil und Garagenstellplatz (Baujahrkategorie 1978 – 1988) von € 990 auf € 1.094,80. Die Mieter stimmen vorgerichtlich einer Erhöhung auf lediglich € 1.022,58 zu.

Ausgehend von der Miete gem. Mietspiegel 2023 in Höhe von € 13,11/m² berechnet sich für die streitgegenständliche Wohnung bei Zugrundelegung einer Wohnfläche von 77,7 m² eine Miete in Höhe von € 1.018,65. Zu dieser Miete ist nach Auffassung des AG München der sog. Stichtagszuschlag hinzuzurechnen. Nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes betrug der Lebenshaltungskostenindex im Monat Januar 2022 (Datenerhebung) 105,2 Punkte; im Mai 2023 (Zugang des Mieterhöhungsverlangens) 116,5 Punkte. Dementsprechend beträgt der Stichtagszuschlag 10,74 %. Die Mietspiegelmiete von € 13,11/m² erhöht sich daher um 10,74 % auf € 14,51/m². Bei 77,7 m² Wohnfläche beträgt die höchst zulässige Miete somit € 1.127,43. Der Klage auf Zustimmung zur Erhöhung auf € 1.094,80 war somit vollumfänglich stattzugeben.

Das Gericht betonte, dass der Vermieter diesen Stichtagszuschlag zwar nicht bereits im Mieterhöhungsverlangen geltend machen darf. Bei einem Rechtsstreit über die Höhe der ortsüblichen Miete ist dieser Zuschlag jedoch vom Gericht anzusetzen, da die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch zu ermitteln ist (Schmidt/Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Auflage, § 558a Rn. 67). Gerade in Zeiten von hoher Inflation erscheint eine Berücksichtigung der Stichtagsdifferenz, die ja nicht willkürlich festgelegt wird, sondern anhand von objektivierbaren Daten des Statistischen Bundesamtes zum Verbraucherindex ermittelt wird, sachgerecht (AG München, Urteil v. 15.11.2023, 416 C 18778/23).

