



Jürgen Ehrlichmann

# Verkehrssicherung und Maßnahmen an Gebäuden in Zeiten des Klimawandels



**Wohnungsunternehmen sollten ihre Verkehrssicherungspflicht in Zeiten von Wetterextremen ernster nehmen als in der Vergangenheit. Insbesondere für Bestandsbauten sollten sie erweiterte Vorkehrungen zum Schutz der Bausubstanz treffen. Vorkehrungen sollten zudem in Sachen Gesundheitsschutz der Mieter getroffen werden. Worauf sollten Wohnungsunternehmen sonst noch achten? Heißere Sommer, mehr Starkregen und heftige Stürme zu fast allen Jahreszeiten beeinträchtigen die Bausubstanz und wirken sich zusehends auch auf die Bewirtschaftung des Gebäudes aus.**

Auf der einen Seite führen Hitzeperioden etwa dazu, dass sich Risse im Fundament auftun, wenn sich der Boden unter dem Gebäude mangels Feuchtigkeit zusammenzieht und absackt. Bei nicht ausreichend gedämmten Flachdach-Oberflächen kommt es aufgrund hoher Temperaturen zu oberflächigen Schäden wie zum Beispiel Abplatzungen oder Rissbildungen in der Armierungsschicht. Auf der anderen Seite sind die Mieter von Hitzeperioden betroffen: Nachts kühlen Dachwohnungen und Innenhöfe, die sich tagsüber aufgeheizt haben, weniger ab. Dies gilt insbesondere in Städten. In Köln ist in Hitzephasen nachts die Temperatur im Schnitt acht Grad höher als im Umland.

Phasen großer Hitze und Trockenheit machen auch Pflanzen immer wieder zu schaffen. Viele Bäume verlieren in diesen Stresssituationen ihre Widerstandsfähigkeit und werden anfälliger gegenüber Krankheiten und Parasiten. Inzwischen kommt es immer häufiger zum sogenannten Sommerbruch: Bei hoher Hitze und anhaltender Dürre brechen große Äste – bereits bei geringen Einwirkungen wie einem Windstoß – ab. Dies kann verheerende Folgen haben, wenn die Pflanzen in der Nähe von Gehwegen, Spielplätzen oder parkenden Autos stehen. Für den Eigentümer der Bäume bedeutet diese Situation einen Spagat. Er muss einerseits seiner Verkehrssicherungspflicht genügen, also die Bäume regelmäßig prüfen (lassen). Andererseits muss er die Kosten gegenüber den Mietern rechtfertigen, die die vermehrte Prüfung der Baumbestände mit sich bringt. Aufgrund des Klimawandels ist die Untersuchung nicht mehr lediglich wegen bevorstehender Herbststürme zu veranlassen, sondern auch in den Sommermonaten, sodass je nach Alter des Baumbestands eine einzelne jährliche Prüfung nicht ausreicht.

## Welche Gefahren drohen und wie kann diesen entgegengewirkt werden?

Am Beispiel der Baumkontrolle lassen sich denkbare Risikovorkehrungen erläutern. Zunächst ist zu unterscheiden, von welchen Bäumen welche Gefahren ausgehen. Auf dieser Basis sollte ein Cluster erstellt werden, bei dem anhand der bestehenden Gefahrenlage der Bäume differenziert wird. Dabei sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Von besonderer Wichtigkeit ist der Standort. Ein Baum, der freisteht, birgt weniger Risiken als einer in Spielplatznähe. Daneben ist auch die Baumart wichtig: Manche Arten sind klimaresistenter als andere. Auch Größe und Alter der Bäume sowie Vorschäden durch Insektenbefall können für die Risikobewertung relevant sein. Aus dem Cluster ergibt sich im Ergebnis, welche Bäume in Trockenphasen beziehungsweise nach einem Sturm als Erstes überprüft werden sollten. Um möglichen Ansprüchen hinsichtlich einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begegnen, ist es ratsam, die Cluster, die Methode der Zuordnung und die Prüfintervalle sorgfältig zu dokumentieren. Werden diese Arbeiten an einen externen Facility Manager ausgelagert, muss er für diese Herausforderungen sensibilisiert und seine professionelle Vorgehensweise sichergestellt werden.

Was für Bäume gilt, sollten Wohnungsunternehmen analog auch für Gefahren bei Starkregen beziehungsweise Stürmen umsetzen. Auch hier sind Zusammenstellungen sinnvoll, aus denen hervorgeht, welche Gebäude voraussichtlich von Hochwasser betroffen sind oder welche einer stärkeren Wind- oder Schneelast ausgesetzt sind als andere. In diesem Kontext sollten die Gebäudeversicherungen dahingehend überprüft werden, ob der Schutz die gestiegenen Gefahrenlagen abbildet. Versicherungsverträge für die Folgen außergewöhnlicher Naturereignisse müssen teilweise separat abgeschlossen werden. Sprachen die Gerichte früher bei Windstärke 12 von einem



außergewöhnlichen Ereignis, gilt dies in der Rechtsprechung mittlerweile erst ab Windstärke 14. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Gebäude für diesen neuen Richtwert gewappnet sein müssen. Neben der Dachbedeckung gilt dies auch für windresistente Befestigungen am Gebäude wie Außenwerbung oder bei Arbeiten am Gebäude für das Gerüst.

Bei Neubauten können solche Ereignisse in der Planungsphase am Computer simuliert werden. Dies gilt etwa für die Windlast, die Hochbauten ausgesetzt sind. Bei der späteren Umsetzung können so etwa bestimmte Fassadenmaterialien ausgeschlossen werden. Bei dem weitaus größeren Anteil der Bestandsimmobilien ist eine vergleichbare Analyse – wenn überhaupt – nur mit erheblichem Aufwand möglich.

### **BGH weitet Haftungsrisiken aus: Auch Vermieter können betroffen sein**

Was die Bewirtschaftung von Gebäuden angeht, müssen Wohnungsunternehmen berücksichtigen, dass der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung im April 2020 erneut bestätigt hat, dass die Beweislast für einen Mangel der Mietsache nach den Verantwortungsbereichen zu verteilen ist (Aktenzeichen: VIII ZR 31/18). Vermieter können gegenüber ihren Mietern leichter schadensersatzpflichtig werden, falls sie nicht belegen können, ihre Gebäude vorschriftsmäßig beaufsichtigt und kontrolliert zu haben, um gesundheitliche Schäden abzuwenden.

Dies kann anhand der eingangs erwähnten Situation verdeutlicht werden: Sinkt im Hochsommer die Temperatur in einer Dachgeschosswohnung nicht unter eine bestimmte Gradgrenze, kann ein Mieter gesundheitliche Beeinträchtigungen, wie sinkenden Blutdruck, eine höhere Herzfrequenz bis hin zur Gefahr eines Hitzeschlags befürchten. In der Folge kann den Vermieter die Pflicht treffen, geeignete Maßnahmen – wie etwa den Einbau einer Klimaanlage – zu ergreifen, um die Wohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. In diesem Zusammenhang bedeutet die Beweislastverteilung, dass der Vermieter belegen muss, dass der Aufenthalt in der Wohnung die Gesundheit der Bewohner in den Hitzephasen nicht beeinträchtigt. Um einer derartigen Auseinandersetzung bereits im Vorfeld entgegenzuwirken, ist eine mietvertragliche Vereinbarung denkbar, welche die Temperaturverhältnisse in der Wohnung in den Sommermonaten abbildet.

### **Die Einhaltung ehemaliger Bauvorschriften reicht nicht aus**

Eigentümer können sich nicht darauf berufen, dass ihre Immobilie im Einklang mit den seinerseits geltenden Bauvorschriften errichtet worden ist. Dies schützt nicht vor baulichen Nachbesserungen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Gesundheit der Mieter betroffen ist, die besonders schützenswert ist. Aber auch in anderen Fällen kann Wohnungsunternehmen eine Nachbesserungspflicht treffen. Es ist davon auszugehen, dass

Gerichte es nicht hinnehmen werden, wenn sich die Keller der Mieter wegen der Zunahme von Starkregen-Ereignissen häufiger mit Wasser füllen als vor 15 oder 20 Jahren. Den Vermieter trifft insofern wiederum eine entsprechende Pflicht, diesem Risiko entgegenzuwirken, etwa durch bauliche Anpassung der Hochwasserschutz-Grenze. Ob in diesem Fall ein Hinweis im Mietvertrag ausreicht, der die Nutzung des Kellerraums auf Grund häufig auftretenden Hochwassers einschränkt, ist fraglich. Im Zweifel ist davon abzuraten, die Fläche als Kellerraum zu vermieten.

### **Juristische Unabwägbarkeiten drohen aus verschiedenen Gründen**

Wohnungsunternehmen kann im Zusammenhang mit klimatischen Veränderungen von mehreren Seiten juristisch Ungemach drohen. Erstens bestehen im Vertragsverhältnis mit ihren Mietern Risiken, wenn Gesundheitsschutz und Verkehrssicherungspflichten nicht konsequent umgesetzt werden. Zweitens kann es zum Konflikt mit den Mietern kommen, wenn diese die erforderlichen Investitionen – wie etwa für Maßnahmen gegen übermäßige Hitze in den Sommermonaten – einklagen. Drittens drohen der Geschäftsführung der Wohnungsunternehmen selbst Streitigkeiten: So macht sich ein Geschäftsführer unter Umständen haftbar, wenn er nicht die nötigen Wetterextrem-Vorkehrungen an den Liegenschaften vornimmt, die die Qualität und Werthaltigkeit der Immobilien sichern. Und nicht zuletzt, viertens, wird die Immobilienbranche künftig einen aktiveren Beitrag zu den Klimazielen leisten müssen. Rund 40% der Kohlenstoffdioxid-Emissionen lassen sich auf Immobilien zurückführen. Ein Großteil davon entsteht beim Heizen und der Warmwasserbereitung in Bestandsobjekten. Wenn sich die Europäische Union oder einzelne Städte wie Darmstadt und München Fristen zur Erreichung der Klimaneutralität setzen, will die Wohnungswirtschaft mit im Boot sitzen.

Kurz: Einerseits erfordern die veränderten klimatischen Bedingungen Investitionen im Bestand – Wohnungsunternehmen, die dies unterlassen, könnten künftig stärker belangt werden. Andererseits sollen diese Ausgaben nicht zu einer Erhöhung der Mieten führen. Dies mutet wie die Quadratur des Kreises an. Die Lösung dieses Konflikts mag in dynamischen Fördermöglichkeiten für energetische und klimaresistente Anpassungen liegen. Immerhin sieht die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vor, dass künftig energetische Verbesserungen und andere bauliche Veränderungen einfacher durchzusetzen sind. Um diese realisieren zu können, reicht vielfach eine einfache Mehrheit der Eigentümerstimmen aus.

Rechtsanwalt Jürgen Ehrlichmann ist auf Immobilienrecht spezialisiert und Partner der Kanzlei Osborne Clarke in Köln. Er und das Immobilienteam beraten Wohnungsunternehmen u.a. bei der Umsetzung von Verkehrssicherungspflichten, Planungsrecht, Energie- und Umweltthemen.