

## Rechte und Pflichten als Hauseigentümer

Quelle "Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.", <https://ivd.net/>

Das eigene freistehende Haus mit Garten steht sinnbildlich für die ungestörte freie Entfaltung der eigenen Lebens- und Wohnvorstellungen. Doch auch Hauseigentümer unterliegen Auflagen und Pflichten. Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt im Folgenden einen Überblick.

### Rechte als Hauseigentümer

Hauseigentümer sind Eigentümer einer Sache. Die sich daraus ergebende Rechte sind in § 903 BGB geregelt. Sie gelten, soweit sie nicht die Rechte Dritter beeinträchtigen. Grundsätzlich darf der Eigentümer mit der eigenen Sache nach Belieben verfahren. Ein Hauseigentümer kann beispielsweise das eigene Haus verkaufen, vermieten, belasten, leer stehen lassen und an den Innenräumen Veränderungen vornehmen. Bei Einwirkung Dritter gilt: Der Eigentümer kann vom Verursacher wesentlicher Einwirkungen auf das eigene Eigentum verlangen, die Störung zu beseitigen oder zu unterlassen (§§ 906, 985, 1004 BGB).

### Pflichten als Hauseigentümer

Die Liste der Pflichten von Hauseigentümern ist länger als die ihrer Rechte, weil sie vom Gesetzgeber konkreter formuliert sind. Als Grundsatz gilt: Hauseigentümer sind dafür verantwortlich, dass von ihrem Eigentum weder Dritte noch das Allgemeinwohl beeinträchtigt werden. Zu den Pflichten als Hauseigentümer gehören unter anderem:

- **Verkehrssicherungspflicht:**

Sämtliche Grundstücksflächen (Grundstück, Gebäude, Bauteile, Einrichtungen und Anlagen) müssen verkehrssicher gehalten werden. Das heißt, keinem Dritten darf ein Schaden aus der Nachlässigkeit des Hauseigentümers entstehen. Dazu gehört beispielsweise auch, Spielgerät im Garten regelmäßig zu überprüfen. Den rechtmäßigen Anordnungen der zuständigen Baubehörde muss er Folge leisten.

- **Räum- und Streupflicht:**

Schnee und Glätte vor dem eigenen Haus können vor allem im Winter eine ernste Gefahrenquelle für Dritte darstellen. Häufig ist der Hauseigentümer als Anlieger verpflichtet, den öffentlichen Gehweg vor seinem Haus zu räumen und gegebenenfalls auch zu streuen. Säumige Hausbesitzer haften im Schadensfall.

- **Nutzungspflicht:**

Ein Hauseigentümer darf seine eigenen Räumlichkeiten nur im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung nutzen. So ist es beispielsweise verboten, in einem Haus, das zu Wohnzwecken genehmigt wurde, ein Gewerbe zu betreiben.

- **Duldungspflicht:**

Je nach örtlicher Regelung muss der Hauseigentümer städtische Einrichtungen wie Müllabfuhr und Wasserversorgung nutzen. Unternehmen, die gesetzlich zur Energieversorgung verpflichtet sind, muss er das Verlegen der notwendigen Leitungen unentgeltlich erlauben. Er ist aber berechtigt, seinen Energieversorgungsvertrag mit einem beliebigen Unternehmen abzuschließen.

- **Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen:**

Unter bestimmten Voraussetzungen sind Hauseigentümer zur energetischen Sanierung verpflichtet. So zum Beispiel, wenn das Haus nach dem 01.02.2002 gekauft oder geerbt wurde und Dach oder Dachgeschoss nicht die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen. Auch bei der Sanierung einzelner Bauteile müssen die EnEV-Vorgaben eingehalten werden.

### Fazit:

Ein Hauseigentümer genießt Freiheit mit Verantwortung. Sein Recht ist es, zu tun und zu lassen, was ihm beliebt, solange keine Dritten dadurch beeinträchtigt werden. Dafür trägt ein Hauseigentümer aber auch die Verantwortung dafür, dass von seinem Eigentum keine Gefahr für Dritte oder das Allgemeinwohl ausgeht.